

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
VIII DIRECCIÓN REGIONAL CONCEPCIÓN
DEPARTAMENTO JURÍDICO
77321073330**

**ORD. N° 77322364621
ANT. Presentación de 10.11.2021
MAT. Tratamiento Crédito Fiscal IVA en
operaciones que indica .**

Concepción, 21/02/2022

DE: DIRECTOR REGIONAL

PARA:

Mediante presentación efectuada solicita pronunciamiento respecto del tratamiento que debe dar al crédito fiscal generado en la compra de departamentos.

Señala que inició actividades informando como actividad a desarrollar el arrendamiento de inmuebles no amoblados, actividad que no se encuentra gravada con Impuesto al Valor Agregado (en adelante IVA), pero la adquisición de los departamentos que adquirió para el desarrollo de su actividad si quedó afecta a IVA, siendo declarado el mes de septiembre como remanente de crédito fiscal toda vez que, según señala, si estos departamentos se venden en el futuro, dicha venta quedará afecta a IVA. Con esos antecedentes consulta si el crédito fiscal generado en la compra de los departamentos que constituyen su activo fijo debe quedar reflejada históricamente en sus declaraciones de IVA hasta el momento de la venta de dichos bienes o se puede pedir como devolución en algún periodo y de ser así a través de qué formulario. Adjunta facturas de compra de los inmuebles.

ANÁLISIS:

El artículo el artículo 12, letra E, N° 11 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) declara exento de IVA el arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8°, que grava, entre otros, el arrendamiento de inmuebles amoblados.

Por otra parte, el artículo 23 de la LIVS, establece que los contribuyentes afectos al pago del impuesto al valor agregado tendrán derecho a un crédito fiscal contra el débito fiscal determinado por el mismo período tributario, el que será equivalente, según lo establece el N°1 del inciso primero del referido artículo, al impuesto al valor agregado recargado en las facturas por adquisición de bienes o utilización de servicios destinados a formar parte de su activo realizable o activo fijo o el relacionado con gastos de tipo general, que digan relación con el giro o actividad del contribuyente.

Luego, de acuerdo con las normas señaladas, el arrendamiento de bienes inmuebles está liberado de IVA, salvo cuando están amoblados o cuentan con instalaciones o maquinarias suficientes que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial. Así lo ha interpretado este Servicio, entre otros, en el Oficio Ordinario N°1090 de 2020, al señalar que solo está gravado con IVA el arrendamiento de inmuebles en caso que el inmueble se encuentre amoblado o cuente con instalaciones o maquinarias suficientes que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

Por tanto, si estamos ante un arrendamiento de inmuebles exento de IVA de acuerdo con lo señalado precedentemente, según lo dispuesto en el N°2 del artículo 23 de la LIVS, no procederá el derecho al crédito fiscal por la adquisición de bienes o la utilización de servicios que se afecten a dicha operación. Así lo ha interpretado este Servicio mediante Oficio Ordinario N° 3760 del 2021.

De esta forma, en la consulta planteada la adquisición de los departamentos que están destinados al arrendamiento de bienes no amoblados no generan crédito fiscal por estar destinados a una actividad no afecta a IVA.

Ahora bien, si estamos frente a una actividad no afecta a IVA, la adquisición de los referidos departamentos no genera crédito fiscal, por lo que no hay crédito fiscal que declarar como remanente. Así lo ha interpretado este Servicio mediante Oficio Ordinario N° 2702 del 2020, al señalar que no procede el derecho a uso

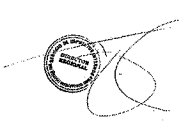
del crédito fiscal del IVA, por cuanto las adquisiciones de bienes y utilización de servicios señalados en esa presentación serían destinados a la generación de operaciones no gravadas con el referido tributo, agregando que, siendo improcedente el crédito fiscal, tampoco se genera en este caso un remanente cuya devolución pueda ser solicitada.

Por último, en el caso de una posterior venta de dichos departamentos que forman parte del activo fijo del contribuyente, este Servicio ha señalado que, de conformidad al artículo 8 letra m) de la LIVA (que establece que se grava con IVA la venta de bienes y servicios, considerando como tales la venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas del Título II de dicho cuerpo legal, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción), cuando el contribuyente no ha tenido derecho a crédito fiscal en la adquisición del bien, no se configura el hecho gravado especial con IVA en la venta del bien que forma parte del activo fijo. (Oficio Ordinario N° 984 del 2021).

CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto, al destinar los bienes a operaciones no afectas con Impuesto a las Ventas y Servicios, no tiene derecho a crédito fiscal, por lo que no corresponde declarar remanente ni obtener la devolución del mismo.

Saluda a Ud.,


Cristian Alberto
Gomez Castillo
2022.02.21
13:34:33 -03'00'
CRISTIAN ALBERTO GOMEZ CASTILLO
DIRECTOR REGIONAL

JMCD/pvp

Distribución