

ORD.DJR. N° 310

ANT.: Carta explicativa.

MAT.: Da respuesta.

VALDIVIA, 30.07.2026

**DE: DIRECTOR REGIONAL
XVII DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA.
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS.**

**A:
SOCIEDAD ONE CUBE SPA.**

Conforme el N°1 de la letra B del artículo 6° del Código Tributario se da respuesta a su consulta acerca del tratamiento de arriendo de mini bodegas destinadas exclusivamente al almacenamiento de bienes de terceros cuyo servicio consiste en poner a disposición estructuras independientes que no cuentan con mobiliario o equipamiento, siendo entregadas vacías para su utilización por parte del arrendatario. Asimismo, dichas estructuras no se encuentran ancladas permanentemente al suelo. Actualmente, por esta actividad la empresa emite facturas exentas de IVA, entendiendo que corresponde al arriendo de espacios destinados al almacenamiento.

En virtud de lo anterior, se solicita confirmar si el tratamiento tributario aplicado es correcto e indicar, si los ingresos obtenidos por esta actividad se encuentran afectos o exentos de IVA.

Asimismo, consulta sobre el arriendo de espacios tipo cowork, precisando que la empresa proyecta implementar un servicio consistente en poner a disposición de emprendedores, profesionales y empresas espacios compartidos de trabajo bajo la modalidad cowork. La modalidad considera planes mensuales que permitirán a los clientes acceder a espacios físicos para reuniones de trabajo, atención de clientes, recepción de correspondencia y notificaciones tributarias, entre otros servicios asociados al uso de dichas instalaciones.

Para tal efecto, solicita a este Servicio un pronunciamiento respecto de su tratamiento tributario, indicando si los ingresos provenientes de esta actividad se encuentran afectos o exentos.

Respecto a su primera consulta cabe tener presente que conforme con el N°11 de la letra E del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), el arrendamiento de inmuebles se encuentra exento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8° de la LIVS.

De acuerdo con dicha letra g), se grava con IVA el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de, entre otros, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

Por su parte el párrafo segundo de la norma aludida precisa que, para calificar que se trata de un inmueble con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial se deberá tener presente que las instalaciones y maquinarias sean suficientes para el ejercicio de la actividad industrial o comercial. Para estos efectos, agrega la norma, el Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado.

Como se puede apreciar, el texto citado incorpora un elemento de "suficiencia" para que el arrendamiento de un inmueble se encuentre afecto a IVA, estableciendo un parámetro mínimo para considerar que los respectivos bienes o instalaciones permiten la realización de las actividades que la norma contempla.

En ese contexto, el inmueble en cuestión se encuentra debida u suficientemente equipado con los implementos e instalaciones que permiten destinarlo a espacios de

bodega, siendo las propias estructuras el mobiliario necesario y suficiente para ejercer la actividad y destino.

Respecto a su segunda consulta y conforme las consideraciones expuestas y en base a lo señalado por el contribuyente en su presentación, se puede concluir que el arrendamiento de las bodegas sobre las cuales consulta comprendería el uso de salas de reuniones equipadas, espacios de co-work.

Teniendo presente lo anterior, y en el entendido que el arrendamiento de los espacios y oficinas mencionados cumpla las condiciones para ser considerado un inmueble amoblado en los términos de la letra g) del artículo 8° de la LIVS, su arrendamiento se afectará con este impuesto, debiendo – para efectos de determinar su base imponible – aplicar la rebaja establecida en el inciso primero del artículo 17 de la LIVS, esto es, rebajar una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por periodos distintos de un año.

Para estos efectos, se deberá determinar el avalúo parcial anual que le corresponde a cada espacio u oficina, en relación con el avalúo total anual. Así, el avalúo parcial anual estimado para un espacio u oficina susceptible de arrendamiento será igual al producto del avalúo total anual por la razón entre la superficie del espacio arrendado y la superficie total construida.

Una vez obtenido el avalúo parcial anual del espacio arrendado se debe aplicar la proporción que corresponda de acuerdo con el plazo del contrato de arrendamiento, en el evento que este fuera distinto a un año.

Finalmente, para determinar la base imponible de cada contrato de arrendamiento en particular, se deberá deducir de la renta de arrendamiento del referido espacio u oficina, el 11% del avalúo parcial proporcional determinado.

Conclusión:

Así, en la medida que las instalaciones sean suficientes para permitir, por sí solas o de modo preponderante, el desarrollo de alguna actividad comercial o industrial al tiempo de celebrarse el contrato de arriendo respectivo, dicho arrendamiento se encontrará gravado con IVA, en los términos de la letra g) del artículo 8° de la LIVS, aun cuando en el hecho dichas instalaciones o maquinarias no se utilicen o no se ejerza la actividad.

Así lo ha estimado el Director en consultas anteriores hechas sobre la misma temática y que constan en el Oficio 1807 de 2022; Oficio 652 de 14.01.2022. y Oficio N°2509 de 03.12.2025

Finalmente, cabe advertir que determinar correctamente si se configura o no el hecho gravado, será una cuestión de hecho que quedará entregada a las respectivas instancias de fiscalización.

Saluda atentamente a UD.

HUGO BRITO
MELGAREJO

Temple: 2026.07.24 13:56:11 -04'00'
MELGAREJO
Firma digitalizada por el SII
Código de Verificación: 2026.07.24 13:56:11 -04'00'

HUGO BRITO MELGAREJO
DIRECTOR REGIONAL
XVII D.R. VALDIVIA
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS



HSP/tp
Distribución

- Destinatario
- Departamento Jurídico.

Firmado digitalmente
por HANS SIDNEY
SCHUDECK PONCE
Fecha: 2026.07.24
13:56:11 -04'00'