

**ORD. N° 319**

**ANT.:** Presentación de Sres.  
Inmobiliaria San Mateo Limitada,  
de fecha 04.06.2026.

**MAT.:** IVA en arrendamiento de  
inmueble para instalación de  
droguería.

Valdivia, 04.08.2026

**DE :** HUGO BRITO MELGAREJO  
DIRECTOR REGIONAL  
XVII DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA  
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

**A :** SRES. INMOBILIARIA SAN MATEO LIMITADA

De acuerdo con su presentación, la inmobiliaria construyó un galpón industrial, contabilizando y declarando el crédito fiscal propio de la construcción. Agrega que una fracción del galpón fue arrendado a una municipalidad, quien lo destinaria a implementar una droguería comunal, para cuyo efecto requería un espacio con características técnicas muy específicas, entregándoles una nave galpón de 1000 m<sup>2</sup>, que incluye 300 m<sup>2</sup> de oficinas sin amoblar, junto con otros requerimientos<sup>1</sup>.

Al respecto, luego de exponer algunas consideraciones, consulta si la operación se grava con IVA conforme con la letra g) del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) y, de existir hecho gravado, desde cuándo y cómo deben corregir la situación.

Sobre lo consultado se informa que la letra g) del artículo 8° de la LIVS grava con IVA, entre otros, el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio. El párrafo segundo de la citada letra g) precisa que, para calificar que se trata de un inmueble amoblado o un inmueble con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial se deberá tener presente que los bienes muebles o las instalaciones y maquinarias sean suficientes para su uso para habitación u oficina, o para el ejercicio de la actividad industrial o comercial, respectivamente.

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. Luego, 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<sup>2</sup>.

Por su parte, la Resolución Ex. N° 53 de 2021, dictada en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra g) del citado artículo 8°, instruye que no se deben considerar aquellas instalaciones comunes a toda edificación, tales como estacionamientos, servicios

<sup>1</sup> Instalación de sistemas de climatización industrial para garantizar el adecuado resguardo de los medicamentos; equipamiento con un generador eléctrico de emergencia para asegurar la continuidad del suministro eléctrico ante cortes de energía (aún no implementado); habilitación de un circuito cerrado con 16 cámaras de seguridad para resguardar las instalaciones del parque industrial; implementación de control de ingreso con acceso restringido a través de una empresa de seguridad; personal de aseo para áreas comunes; e, iluminación y red de agua de áreas comunes.

<sup>2</sup> Oficios N° 1806 y N° 3438 de 2022 y N° 2509 de 2026.

higiénicos o servicios de aseo.

En los términos expuestos, teniendo a la vista el contrato de arrendamiento respectivo y de un análisis preliminar, es posible concluir que no se encuentra gravado con IVA, ya que las instalaciones informadas podrían considerarse como propias de toda edificación y/o no suficientes por si solas para el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

Sin embargo, se hace presente que, lo anteriormente razonado debe sujetarse a una verificación efectiva de los hechos en un proceso de fiscalización.

Saluda a usted,

HUGO BRITO  
MELGAREJO

Firmado digitalmente por HUGO BRITO  
MELGAREJO  
Nombre de documento: 2026\_08\_04\_10:10:58  
DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA, Valdivia  
de Impuestos Internos, S.A., en Valdivia  
DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA, Valdivia  
DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA, Valdivia  
Fecha: 2026.08.04 10:10:58 -04'00'

**HUGO BRITO MELGAREJO  
DIRECTOR REGIONAL  
XVII DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA  
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**

Distribución:

- Sres. Inmobiliaria San Mateo Limitada,
- Secretaría Dirección Regional

Firmado digitalmente por  
HANS SIDNEY SCHUDECK  
PONCE

Fecha: 2026.08.04  
10:10:58 -04'00'