

ESTABLECE CRITERIOS GENERALES Y SITUACIONES QUE CONFIGURAN EL HECHO GRAVADO, EN LOS CASOS QUE SEÑALA LA LETRA G, DEL ARTICULO 8°, DEL D.L. N° 825 DE 1974, LEY SOBRE IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS.

SANTIAGO, 25 DE MAYO DE 2021

RESOLUCIÓN EX. SII N°53.-

VISTOS: Lo dispuesto en el artículo 6, letra A), N° 1 del Código Tributario, contenido en el artículo 1 del D.L. N° 830, del Ministerio de Hacienda, de 1974; en los artículos 1 y 7, letra b), de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, contenida en el artículo 1 del D.F.L. N° 7, de 1980, del Ministerio de Hacienda; lo dispuesto en la letra g), del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el D.L. N° 825 de 1974; las disposiciones contenidas en la Ley N° 21.210; el artículo 52 de la Ley N° 19.880, que "Establece Bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Circular N° 37 de 2020, que "Imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por el artículo tercero de la Ley N° 21.210, al Decreto Ley N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en materia de inmuebles"; y

CONSIDERANDO:

1° Que, la Ley N° 21.210, publicada en el Diario Oficial el 24 de febrero de 2020, modificó la letra g), del artículo 8°, de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, quedando la norma del siguiente tenor:

"El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, 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.

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. Para estos efectos, el Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado".

2° Que, en atención a la modificación normativa citada, este Servicio impartió instrucciones, y dictó la Circular N° 37 de 2020.

3° Que, conforme al mandato legal, para los casos de arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales inmuebles amoblados o con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, corresponde a este Servicio determinar los criterios generales y situaciones que configurarán el hecho gravado ya referido.

SE RESUELVE:

1° Establézcanse como criterios generales para considerar que se configura el hecho gravado contemplado en la letra g) del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en operaciones sobre inmuebles, los siguientes:

1. **Situación material del inmueble:** El presente hecho gravado requiere de una situación objetiva, cual es, que el inmueble respectivo cuente materialmente con muebles o bien con instalaciones que permitan o posibiliten el ejercicio de una actividad comercial o industrial al tiempo de la celebración del contrato respectivo, aun cuando en el hecho dichos muebles o instalaciones no se utilicen o no se ejerza actividad comercial o industrial alguna. Es decir, es determinante para configurar este hecho gravado especial, la existencia de la situación objetiva antes descrita y no la destinación que el usuario pretenda darles.
2. **Suficiencia de los elementos accesorios al inmueble:** sobre la materia, la Ley N° 21.210 incorpora este elemento con la finalidad de establecer un parámetro mínimo para que los respectivos bienes o instalaciones permitan al arrendatario darle el destino que se contempla.

Los destinos de los inmuebles pueden ser, entre otros: Comercio; Deporte y Recreación; Educación y Cultura; Hotel; Industria; Bodega; Minería; Oficina; Administración Pública y Defensa; Culto; Salud; Transporte y Telecomunicaciones; Eriazo; Estacionamiento.

Al respecto, cabe distinguir:

- a. **Inmuebles amoblados:** El inmueble deberá contar, como mínimo, con los enseres o mobiliario indispensable para su utilización conforme al destino de la edificación respectiva. A modo ejemplar:
 - i. **Inmueble con destino habitacional:** en este caso, debe contar con aquellos bienes muebles que permitan la pernoctación y alimentación de las personas.

Así, por ejemplo, si el arrendamiento recae sobre un departamento de uno o más dormitorios, una cocina y un baño, se entenderá que el inmueble cuenta con muebles suficientes para considerarse amoblado si, a lo menos, incluye lavamanos, inodoro, tina o receptáculo para bañarse, una o más camas u otros muebles de similar naturaleza, así como también algunos enseres, tales como mesa de comedor, sillas, vajilla, refrigerador, horno o cocina, que permitan el alojamiento de una o más personas.

Por el contrario, no serán considerados para estos efectos, aquellos inmuebles por adherencia, tales como repisas u otros de similares características, ni por sí solos las cocinas u hornos empotrados.
 - ii. **Inmueble con destino oficina:** debe contar con aquellos bienes que permitan desarrollar, al menos, las actividades administrativas comunes a cualquier tipo de actividad profesional, empresarial o de servicios.

Así, por ejemplo, el inmueble debe contar, como mínimo, con escritorio, silla, uno o más muebles para el archivo o custodia de documentos, mesa para reuniones y mobiliario para apoyo de computadores o impresoras u otros similares a los señalados que tengan dichas finalidades.
- b. **Inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial:** dichos elementos deben permitir, por sí solos o de modo preponderante, el desarrollo de alguna actividad específicamente comprendida en el artículo 3° del Código de Comercio o que verifique el concepto señalado en el artículo 6° del Decreto Supremo N° 55 de 1977, Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Para estos efectos no se considerarán aquellas instalaciones comunes a toda edificación, por ejemplo, las que son de uso común, como estacionamientos, servicios higiénicos o servicios de aseo.

Así, también a modo ejemplar, si el arrendamiento recae sobre un local para la atención de público, se entenderá que cuenta con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial si incluye, a lo menos, un mesón para atención, estantes o bodegas para guardar los productos y vitrinas, repisas u otro tipo de implementación para la exhibición de ellos.

En el caso de un inmueble agrícola, en el cual se desarrollan actividades de tal naturaleza, si se arrienda como una sola unidad, conjuntamente con los bienes muebles que están inequívocamente destinados al uso o cultivo del mismo, por tratarse de bienes inmuebles por destinación, dicho contrato no estará gravado, siempre que dichos bienes muebles no cambien su destino o que, por si mismos, posibiliten el desarrollo de actividades comerciales o industriales; casos estos últimos, en los cuales el arriendo se encontrará gravado.

Tratándose del arriendo de inmuebles para la práctica de actividades deportivas, en la medida que las instalaciones que se entregan en arriendo tengan por objeto permitir la práctica de un deporte, no se configurará el hecho gravado especial, por no provenir del ejercicio de una actividad comprendida en los numerales 3 o 4 del artículo 20° de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de lo anterior, se tratará de un hecho gravado, si el inmueble cuenta con graderías, aposentadurías, cafeterías, boleterías u otros, que conformen instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial; o en el evento que las instalaciones sean usadas para fines distintos a los meramente deportivos, tales como celebraciones, eventos u otros similares, las que constituyen actividades de diversión y esparcimiento, clasificadas en el N° 4 del artículo 20°, de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Finalmente, si el contrato de arrendamiento recae sobre un inmueble desprovisto de bienes muebles o instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial, no se encontrará afecto al Impuesto a las Ventas y Servicios. Sin embargo, si con posterioridad a la celebración del contrato se construyen instalaciones que por su naturaleza son de propiedad de la arrendadora, pasarán a formar parte integrante del inmueble, y por ende del contrato de arrendamiento, configurándose desde ese entonces el hecho gravado.

3° Aquellos contribuyentes que se encuentren en situaciones particulares, podrán solicitar al Servicio de Impuestos Internos que califique si tal situación contiene los elementos de suficiencia que dan origen a la configuración de este hecho gravado.

Para tales efectos, deberán ingresar su consulta sujetándose al procedimiento establecido en la Resolución Ex. SII N° 59, de 01 de junio de 2020.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EXTRACTO EN EL DIARIO OFICIAL

DIRECTOR

MSB/CGG/LVB/JBA

Distribución:

- A Internet.
- Al Diario Oficial en extracto.