

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 12, LETRA E), N°17, ART. 8,
LETRA G) – OFICIOS N° 609, DE 2015 Y N° 3389, DE 2016.
(ORD. N° 1036, DE 15.04.2019)**

Tratamiento tributario de arrendamiento de inmueble habitacional amoblado y servicios hoteleros.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento relativo al arrendamiento de inmueble habitacional amoblado.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a la presentación, la renta proveniente del arrendamiento de un inmueble habitacional amoblado se clasifica en el artículo 20 N° 1 de la Ley sobre Impuesto a la Renta y se afecta con Impuesto a las Ventas y Servicios conforme al artículo 8°, letra g), de la ley de ramo.

Agrega que, ante algunas consultas formuladas por algunos contribuyentes, el Servicio ha emitido pronunciamientos señalando que el simple arrendamiento de un inmueble habitacional amoblado no constituye la prestación de un servicio propio de una empresa hotelera, ya que este último implica la prestación de algunos servicios adicionales que brindan cierta comodidad en su estadía, como sería el servicio de mucamas, conserjería y otros servicios anexos de alimentación, lavandería, etc.¹

Bajo esta interpretación, señala, este Servicio termina concluyendo que el arrendamiento de inmueble habitacional amoblado no puede beneficiarse de la exención de Impuesto al Valor Agregado contenida en el artículo 12, Letra E), N° 7 [sic], de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, referida a los pagos de turistas extranjeros efectuados en moneda extranjera, lo cual es propio del servicio hotelero.

Así, continúa su presentación, en el caso del arrendamiento de inmueble habitacional amoblado el Impuesto al Valor Agregado se aplica conforme lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, rebajando de la base imponible una suma equivalente al 11% del avalúo fiscal del inmueble, en la proporción que corresponda según sea el plazo que abarque el respectivo contrato de arrendamiento (mensual, quincenal, semanal, etc.).

No obstante, informa que en procesos de fiscalización relacionados con las franquicias del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959 (en adelante, “DFL N° 2”), se buscaría diversa argumentación para sostener que en contratos de arrendamiento de inmuebles amoblados que no sean a plazo indefinido o a lo menos de un año, la actividad pasaría a ser un servicio hotelero.

Este sería el caso de un departamento ubicado en un edificio de la comuna de Providencia (en el cual no estaría permitida la actividad de hotel o apart hotel), que se da en arrendamiento amoblado, pero sin entregar servicios adicionales propios de un servicio hotelero. Entre otros argumentos, este Servicio sostendría que, en los arrendamientos por periodos cortos (plazo menor a un año), el propietario del inmueble estaría lucrando y, por lo tanto, el arrendamiento se transformaría en una actividad comercial, generando incertidumbre.

Conforme lo anterior, solicita un pronunciamiento relativo a determinar:

- 1) Cómo se debe tributar por el arrendamiento de inmueble habitacional amoblado cuando los plazos son menores a un año, si como arrendamiento de inmueble amoblado o servicio hotelero.
- 2) Atendido que los argumentos, especialmente del área de Avaluaciones, enfatiza el plazo del arriendo, consulta cuál sería el plazo mínimo para seguir calificando como arrendamiento y no como servicio hotelero.

¹ Oficio N° 609 de 2015

- 3) Es válido, para efectos tributarios, asumir que un arrendamiento, por el hecho de ser por periodos menores a un año, se transforma en una actividad comercial o que el propietario está obteniendo un lucro que lo constituye como un acto comercial.

II ANÁLISIS

En relación con el primer pronunciamiento solicitado, se informa que el mero hecho de establecer plazos inferiores a un año no es parámetro suficiente para distinguir si se trata de un mero arrendamiento de inmueble amoblado o, en cambio, de la prestación de servicios hoteleros, ni tampoco el hecho de establecer un plazo (inferior o superior a un año) muta la naturaleza de la prestación, al menos para los efectos de la exención contenida en el artículo 12, Letra E), N° 17, de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

Por lo mismo, y respecto del segundo pronunciamiento solicitado, no es posible fijar a priori un plazo mínimo que por sí mismo permita distinguir entre el arrendamiento de inmueble amoblado y los servicios hoteleros, sin atender a otros atributos como aquellos señalados en el Oficio citado en su presentación².

Respecto del tercer pronunciamiento que solicita, esto es, determinar si el arrendamiento por periodos menores a un año se transforma en una actividad comercial o que el propietario está obteniendo un lucro que lo constituye como un acto comercial, no es claro el tenor de la consulta, atendido que en ambos casos (arrendamiento de inmueble amoblado o prestación de servicios hoteleros) se entiende que el contribuyente obtiene un “lucro”.

Sin perjuicio de lo anterior, atendido que se cita en su presentación, es necesario despejar el alcance de las franquicias contenidas en el DFL N° 2 de 1959. Al respecto, tal como este Servicio ha señalado³, pueden acogerse a los beneficios que dicho cuerpo legal establece las “viviendas económicas” que cumplan determinadas condiciones o características, entendiéndose por “vivienda económica” el concepto básico de vivienda, “la cual corresponde al edificio destinado a la habitación o morada de una persona física o una familia, constituyendo el lugar o sede de su vida doméstica.”⁴

En ese contexto, este Servicio ha señalado que, por ejemplo, pierden las franquicias, beneficios y exenciones establecidas en el DFL N° 2 los inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento bajo la modalidad de apart-hotel o apart-departamento⁵, en el entendido que corresponden a establecimientos en que se prestan servicios de similar naturaleza a los de hoteles, con la diferencia que los apart-hoteles o apart-departamentos se destinan a la prestación de tales servicios en departamentos independientes y no como dependencias que constituyen un todo homogéneo.

Asimismo, se ha interpretado⁶ que si el inmueble se arrienda amoblado, pero sin agregar la prestación de servicios de similar naturaleza a los de hoteles, no se verificaría un cambio del destino habitacional que prive a los inmuebles de los beneficios, franquicias y exenciones contenidas en el DFL N° 2.

Por cierto, distinguir si se trata de un mero arrendamiento de inmueble amoblado o, en cambio, de la prestación de servicios hoteleros, es una cuestión de hecho sujeta a verificación por las respectivas instancias de fiscalización.

² Oficio N° 609 de 2015

³ Oficio N° 3389 de 2016

⁴ Circular N° 37 de 2003

⁵ Oficio N° 2517 de 1993

⁶ Oficio N° 3389 de 2016

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto, se informa que:

- 1) La sola entrega del inmueble por plazos inferiores a un año no predetermina que se trate de servicios hoteleros, al menos para los efectos de la exención contenida en el artículo 12, Letra E), N° 17, de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.
- 2) Por la misma razón, no es posible fijar a priori un plazo mínimo que por sí mismo permita distinguir entre el arrendamiento de inmueble amoblado y los servicios hoteleros, sin atender a otros atributos.
- 3) Respecto de si el arrendamiento por periodos menores a un año se transforma en una actividad comercial o que el propietario está obteniendo un lucro que lo constituye como un acto comercial, estese a lo expuesto en los números precedentes.
- 4) Distinguir si se trata de un mero arrendamiento de inmueble amoblado o, en cambio, de la prestación de servicios hoteleros, es una cuestión de hecho sujeta a verificación por las respectivas instancias de fiscalización.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1036, de 15.04.2019
Subdirección Normativa
Dpto de Técnica Tributaria.