



**OPINIÓN
DUDAS CON RESPECTO A
LA EXENCIÓN DE IVA A LOS
ARRENDAMIENTOS COMERCIALES**

OPINIÓN

DUDAS CON RESPECTO A LA EXENCIÓN DE IVA A LOS ARRENDAMIENTOS COMERCIALES



PREPARADO POR:

Marianela Masís
Socia de Impuestos
mmasis@bdo.cr

Tras la aprobación de la Ley de Alivio Fiscal y la publicación reciente de su Reglamento, los contribuyentes mantienen dudas importantes sobre el alcance de la exención de IVA aprobada para los arrendamientos comerciales.

- ▶ ¿Se extralimita el Reglamento al hablar de locales comerciales?
- ▶ Instrucciones sobre la declaración del IVA y el comprobante electrónico
- ▶ ¿Tiene derecho a crédito fiscal el arrendador?

OPINIÓN

DUDAS CON RESPECTO A LA EXENCIÓN DE IVA A LOS ARRENDAMIENTOS COMERCIALES

¿SE EXTRALIMITA EL REGLAMENTO AL HABLAR DE LOCALES COMERCIALES?

En primer lugar, el texto de la Ley hace referencia al concepto de arrendamientos comerciales. Esta definición abarcaría a todo contrato de arrendamiento que se rija por el Código de Comercio. Sin embargo, con la publicación del Reglamento a la Ley de Alivio Fiscal constatamos que este instrumento se refiere al arrendamiento de locales comerciales, introduciéndose una delimitación no prevista por la Ley.

Esta delimitación deja por fuera supuestos como los alquileres residenciales y los arrendamientos de bienes muebles. La delimitación a nivel de Reglamento abre la discusión sobre su legalidad por apartarse del concepto dispuesto por la Ley.

Queda claro que la normativa sí establece requisitos para disfrutar del beneficio de exención, a saber:

- ▶ La condición de ambas partes del contrato como contribuyentes del IVA ante el Registro Único Tributario, lo cual debe constatarlo el arrendador por medio de la plataforma ATV y;
- ▶ La obligatoriedad del cumplimiento formal de la presentación de las declaraciones del impuesto.

OPINIÓN

DUDAS CON RESPECTO A LA EXENCIÓN DE IVA A LOS ARRENDAMIENTOS COMERCIALES

SE PRECISAN INSTRUCCIONES SOBRE LA DECLARACIÓN DEL IVA Y EL COMPROBANTE ELECTRÓNICO

El Reglamento brinda instrucciones a las partes sobre la forma en la que deben reportar la transacción durante el período de vigencia de la exención, estableciéndose que el arrendador deberá reportar la venta del servicio como: Venta Exenta, en la subsección 'Ventas Autorizadas Sin Impuesto' y finalmente, en la línea de 'A-Clientes Exonerados por Ley Especial'.

También le brinda instrucción sobre la forma en la que debe emitir el comprobante electrónico, siendo lo procedente utilizar el tipo de documento 03 'Autorizado por Ley Especial' y precisando en la sección 'Nombre de la Institución o Dependencia que Emitió la Exoneración' que se trata de Ley de Alivio Fiscal ante COVID-19, con fecha de Emisión: 19/03/2020, Porcentaje de Exoneración: 100 y finalmente indicando el monto de impuesto que fue exonerado.

El arrendatario también debe incluir el reporte de la transacción a la hora de hacer su propia declaración de IVA y el Reglamento precisa que deberá incluirlo como una compra sin IVA Soportado y/o con 'IVA Soportado No Acreditable', en la Subsección de 'Compras Autorizadas Sin Impuesto' (órdenes especiales), Línea 'Autorizadas por Ley Especial' - Ley 9830, Artículo 6 y finalmente, indicando el monto exonerado.

OPINIÓN

DUDAS CON RESPECTO A LA EXENCIÓN DE IVA A LOS ARRENDAMIENTOS COMERCIALES

¿TIENE DERECHO A CRÉDITO FISCAL EL ARRENDADOR?

Por otro lado, surge la duda con respecto a la posibilidad de que el arrendador pueda aplicarse crédito fiscal por la prestación del servicio. Recordemos que sólo concede derecho a crédito fiscal pleno, la prestación de un servicio gravado con tarifa plena del 13%, a contrario sensu, la prestación de un servicio exento no concedería derecho a la aplicación de crédito.

Sin embargo, con el artículo 21 de la Ley de IVA, se admite el derecho a crédito en favor de *“los contribuyentes que hayan realizado operaciones con instituciones del Estado, en virtud de la inmunidad fiscal, o con entes públicos o privados que por disposición en leyes especiales gocen de exención de este tributo, cuando tales operaciones hubieran estado de otro modo sujetas y no exentas”*.

Este artículo sería la base legal para concluir que el arrendador sí puede aplicarse crédito fiscal por la prestación del servicio de arrendamiento comercial. Esperamos que esta sea la postura adoptada por las Autoridades Tributarias en acatamiento de la Ley.

CONTACTO

Oficentro Ejecutivo La Sabana
Edificio 6, 5to Piso
San José, Costa Rica
Tel.: +506 2231 7060

Paseo Colón
Torre Mercedes, Piso 8
San José, Costa Rica
Tel.: +506 2248 0808

www.bdo.cr
www.bdo.global

Esta publicación ha sido elaborada detenidamente, sin embargo, ha sido redactada en términos generales y debe ser considerada, interpretada y asumida únicamente con una referencia general. Esta publicación no puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas y usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con BDO Costa Rica para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. BDO Costa Rica, sus socios, empleados y agentes no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o ante cualquier decisión basada en ella. Cualquier uso de esta publicación o dependencia de ella, para cualquier propósito o contexto es bajo su propio riesgo, sin ningún derecho de recurso contra BDO Costa Rica o cualquiera de sus socios, empleados o agentes.

BDO Auditores es una sociedad anónima costarricense, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Copyright © Abril, 2020, BDO Auditores, S.A. Todos los derechos reservados. Publicado en Costa Rica.

www.bdo.cr

