

CONSULTA VINTULANTE

Seño: XXXXX XXXXX XXX XXXX XXXX

RUC: XXXXXXXX

La Subsecretaría de Estado de Tributación (SET) se dirige a usted con relación a la consulta ingresada en el Sistema Marangatu mediante el Proceso N.º XXXXXXXXXXXX en la cual consultó cual es el tratamiento tributario respecto de los ingresos y egresos generados por la venta de un inmueble, que se compartía equitativamente por cinco miembros de una familia, cuya titularidad del bien estaba a nombre de una de ellas, quien al momento de la venta recibió la totalidad del valor del inmueble que asciende a 350 millones y consecuentemente procediendo a transferir equitativamente dicho monto a cada uno de los miembros de la familia, percibiendo cada uno el monto de G. 70.000.000.

Según su parecer, corresponde aplicar la tasa del **IRP-RGC**¹ del 8% sobre la renta presunta del 30%, es decir sobre 105.000.000. En este caso, cual será tratamiento tributario respecto de los montos percibidos por los demás miembros en caso de que algunos son contribuyentes del IRP y aquellos que no son contribuyentes deben o no inscribirse a este efecto.

De la situación planteada por la recurrente, se expone el siguiente análisis:

De acuerdo al artículo 59 numeral 1 la ley tributaria² relativa al **IRP-RGC**, la enajenación de los inmuebles forman parte de la categoría de rentas o ganancias de capital, y se presume de pleno derecho que la Renta Neta constituirá la que resulte menor entre el 30% (treinta por ciento) del valor de venta; o la diferencia entre el precio de venta y el precio de compra del bien más los gastos de venta o del aporte de capital efectivamente realizado; en el último caso, solo será aplicable cuando el costo de adquisición del bien, objeto de la transacción y los gastos de enajenación se encuentren respaldados con comprobantes de venta. Tratándose de bienes registrables, su costo de adquisición se podrá respaldar con la escritura inscrita en los registros públicos.

Conforme al artículo 47 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019, que reglamenta el impuesto el **IRP**, en las operaciones de enajenación de bienes inmuebles, cuando el vendedor intervenga directamente en la operación, es designado como Agente de Retención del impuesto, el notario y escribano público.

A fin de hacer efectivo el pago del Impuesto, el Agente designado deberá consignar en el Comprobante de Retención dispuesto por la Administración Tributaria el monto retenido conforme a lo dispuesto en el artículo 25 "Base imponible en la Enajenación de Inmuebles"³ del Anexo del presente Decreto.

En el último párrafo del citado reglamento establece que este mecanismo constituye pago único y definitivo.

Considerando los datos proporcionados por el consultante en su presentación, se entiende que la enajenación del inmueble fue realizada por el propietario y que ha determinado la Renta Neta teniendo en cuenta el 30% del valor de la venta; es decir, ha realizado por el régimen presunto.

En dicho señalamiento, las disposiciones mencionadas precedentemente precisan cuales son los mecanismos que corresponden respecto del pago del Impuesto correspondiente a las rentas y ganancias de capital, y las obligaciones que corresponden ser cumplidas ante el fisco por el Agente de Retención.

Ahora bien, aquellas personas que han recibido el valor del inmueble en porciones iguales sin ser titulares del bien, cabe señalar que el artículo **Artículo 39 del Anexo al Decreto reglamentario, establece que** cuando la incorporación gratuita al patrimonio sea en dinero, la base imponible constituirá el monto total de lo percibido y deberá declarar el ciento por ciento (100%) de dicho monto.

¹ Impuesto a la Renta Persona – Rentas y Ganancias de Capital

² Ley N.º 6380/2019 "De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional"

³ Artículo 25.- Base Imponible en la Enajenación de Inmuebles. 1. Independientemente al monto de la operación, la base imponible constituirá el treinta por ciento (30%) del valor de venta, sobre el cual se aplicará la tasa del ocho por ciento (8%), resultando una tasa efectiva del dos coma cuatro por ciento (2,4%) sobre el monto de la operación.

CONSULTA VINTULANTE

De acuerdo con el artículo 40 de la misma reglamentación dispone que la persona física que obtenga ingresos gravados relacionados a Rentas y Ganancias de Capital deberá inscribirse como contribuyente de este Impuesto o actualizar sus datos en el RUC, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes de haber obtenido alguna de dichas rentas, en la forma y condiciones que establezca la Administración Tributaria.

Por tanto, teniendo en cuenta lo expuesto en las normas legales vigentes aplicables al caso planteado, la Administración Tributaria concluye respecto de la consulta, que el escribano interviniente en la operación realizada, en su carácter de Agente de Retención designada por la Administración Tributaria es el responsable de realizar la retención del Impuesto al titular del inmueble, debiendo expedir el respectivo comprobante de retención y luego proceder a ingresar el monto retenido a las arcas fiscales, y de esta manera se da por cumplido el pago del impuesto por el sujeto retenido.

Por otro lado, las demás personas que han percibido equitativamente el monto producto de la enajenación del bien inmueble se encuentran, obligados a tributar el IRP-RGC en virtud del artículo 57 núm. 11 de la Ley, considerando que conforme a lo señalado en la descripción no constituye la figura de un condominio.

El presente pronunciamiento fue elaborado teniendo en cuenta la situación fáctica planteada en la consulta y la documentación agregada por el recurrente, por lo que la Administración Tributaria se reserva la facultad de modificarlo ante cualquier variación posterior de los hechos y/o documentaciones que lo motivaron.

Finalmente, corresponde que el presente pronunciamiento sea notificado con los efectos del artículo 244 de la Ley N.º 125/1991.

Respetuosamente,

EVA MARÍA BENÍTEZ, *Dictaminante*
Departamento de Elaboración e
Interpretación de Normas Tributarias

LUÍS ROBERTO MARTÍNEZ, *Jefe*
Departamento de Elaboración e
Interpretación de Normas Tributarias

ANTULIO NIRVAN BOHBOUT M., *Director*
Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

OSCAR ORUÉ ORTÍZ, *Viceministro*
Subsecretaría de Estado de Tributación