



Señor/a/es: XXXXXXXXXXXXX

RUC N.º XXXXXXXXX

La Subsecretaría de Estado de Tributación se dirige a Ud. en el marco del **Proceso N.º xxxxxxxxxxxxx** gestionado en el Sistema de Gestión Tributaria *Marangatu*, en el cual consulta con carácter vinculante respecto a la deducibilidad de la compra de un inmueble dada en el ejercicio 2019 y en el ejercicio 2020, cuyo tratamiento difiere en el anterior **Impuesto a la Renta del Servicio de Carácter Personal (IRSCP)** en relación con el nuevo **Impuesto a la Renta Personal por Rentas derivadas de la prestación de servicios personales (IRP-RSP)** establecido en la Ley N.º 6380/2019 *De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional*.

Verificados los documentos de respaldo, se acompaña al proceso virtual el escaneado de la Cédula de Identidad Civil del recurrente.

A continuación, analizamos y respondemos por su orden lo expuesto por el consultante:

I. COMPRA DE INMUEBLE EN EL EJERCICIO 2019

Sobre el caso de una persona que adquiere un inmueble financiado vía hipoteca de alguna entidad, donde ocurren dos (2) escenarios; pago al contado o financiado, consulta:

Consulta 1:

Deducción del ciento por ciento (100%) del valor del inmueble en el mismo ejercicio. El contribuyente lo deduce como inversión en el ejercicio fiscal de la compra (2019) y si al final de ese periodo tuviere pérdida, puede arrastrar a los cinco (5) periodos subsiguientes y deducir como máximo hasta el veinte por ciento (20%) de su ingreso bruto del periodo fiscal en el cual pretende deducir, en virtud del artículo 33 del Decreto N.º 359/2018.

- a) *Según su entender, la nueva ley y su respectiva reglamentación permiten al contribuyente que haya adquirido el inmueble (conforme al párrafo precedente), lo siga deduciendo acorde al artículo 33 del Decreto N.º 359/2018 hasta llegar al quinto periodo.*
- b) *Si el contribuyente se endeudó a largo plazo (por ejemplo, porque el valor del inmueble fue elevado), puede que no logre deducir todo en 5 periodos por el límite del 20% del ingreso bruto, ¿puede deducir conforme al artículo 31, inciso b) del Decreto N.º 359/2018?*

Respuesta:

Cabe traer a colación que la deducción por adquisición de vivienda se recogía anteriormente en el artículo 13, numeral 3), inciso d.a) de la Ley N.º 2421/2004 (modificada), desarrollándose su tratamiento como «inversión» en los artículos 25 al 33 del ya derogado Decreto N.º 359/2018.

En ese sentido, conviene transcribir el artículo 33 del Decreto N.º 359/2018 (derogado), que establecía: *Efectuadas las deducciones admitidas de los gastos e inversiones, en ese orden, si resultare una pérdida fiscal, la misma podrá ser deducible la Renta Neta de los próximos cinco (5) ejercicios fiscales, en una proporción máxima del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto de cada uno de ellos, siempre que las mismas y provenga de inversiones previstas conforme lo previsto en los artículos 24 y 25 de este Decreto.*

Si bien el citado precepto admitía la deducibilidad de un inmueble como «inversión» y el arrastre de la pérdida fiscal, **a partir del 1 de enero de 2020**, la nueva **Ley N.º 6380/2019** contempla en el **segundo párrafo del numeral 2 del artículo 66** que las pérdidas fiscales que se generen como resultado de la adquisición al contado o haya sido cubierto con ingresos provenientes de préstamos o del remanente de los ingresos gravados de los cinco últimos ejercicios fiscales anteriores, **se podrán compensar con hasta el 20% (veinte por ciento) de las rentas netas**, en los próximos cinco ejercicios fiscales, a partir del siguiente ejercicio en que se produjeron las mismas.

Por otra parte, resulta oportuno mencionar que con arreglo al artículo 144 de la Ley N.º no se contempla en la estructura del articulado del nuevo IRP-RSP el arrastre de pérdidas fiscales anteriores a la entrada de la Ley N.º 6380/2019.

Por tanto, el tratamiento de «inversión» por adquisición de inmueble en el ejercicio 2019 solo estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de dicho ejercicio, no pudiendo ser deducida como tal a partir de la entrada en vigencia de la Ley N.º 6380/2019, puesto que la única compensación permitida en los términos del artículo 66, numeral 2, segundo párrafo de la ley, es la que nace a partir del ejercicio fiscal 2020.



Consulta 2:

Deducción de las cuotas y los intereses por la compra. En virtud de lo dispuesto en el artículo 31, inciso b) del Decreto N.º 359/2018, ¿cómo debe deducirse si la compra del inmueble fue financiada?, y las cuotas, intereses y otros recargos legalmente exigibles ¿se pueden deducir por los periodos que falten, independiente de las nuevas normas?

Respuesta:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 31, inciso b) del Decreto N.º 359/2018 (derogado), al contribuyente del IRSCP se le permitía deducir en el ejercicio fiscal los pagos de las cuotas, intereses, comisiones y otros recargos legalmente exigibles por el acreedor, en las financiaciones por la adquisición de bienes o servicios.

Ahora, el numeral 4 del artículo 64 de la Ley N.º 6380/2019 establece que el contribuyente podrá deducir el egreso personal por la adquisición de inmuebles para la vivienda en las condiciones previstas en el artículo 66 de dicho cuerpo normativo y en los artículos 21 y 22 de la Resolución General N.º 69/2020, donde se aclara que el bien debe ser donde el contribuyente tiene establecido el asiento principal de su residencia y en la cual habita de forma permanente con el núcleo principal de su familia.

En cuanto a la financiación, resulta propicio traer a colación el 1º párrafo del artículo 59 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019, el cual establece que [...] Cuando las financiaciones o préstamos fueron obtenidos por la persona física inscrita como contribuyente del IRP al momento de las referidas operaciones, no será deducible el monto correspondiente al capital amortizado. Sin embargo, serán deducibles [...]: 1) los pagos de intereses, comisiones y otros recargos legalmente exigibles por el acreedor en los casos de préstamos obtenidos [...] (lo subrayado es nuestro).

Lo primero que se puede afirmar a la luz de la disposición transcrita es que, a partir del 1 de enero de 2020, el pago de las cuotas pendientes de un préstamo obtenido por el contribuyente del entonces IRSCP en el ejercicio 2019 se registrará a partir del 2020 por las reglas del IRP-RSP, y podrá seguir deduciéndolo en la medida que se cumpla lo estipulado en el numeral 1 del artículo 66 de la Ley N.º 6380/2019 y en el artículo 59 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019.

II. COMPRA DE INMUEBLE EN EL EJERCICIO 2020

Consulta 1:

Respecto a la financiación consulta:

- Si «[...]entidades que otorguen financiamiento propio [...]» refiere a que el desarrollador inmobiliario lo financie o al origen de los fondos del financiador.
- Si un préstamo financiado con fondos de la Agencia Financiera de Desarrollo (en adelante «la AFD») se encuentra inmerso en la expresión «[...] se otorgue en el marco de programas de fomento a la vivienda [...]».
- El financiamiento vía entidad financiera se encuentra avalado por garantía hipotecaria, pero los fondos no provienen de AFD, ¿se puede deducir conforme al numeral 1 del artículo 66 de la Ley?

Respuesta:

En caso de que la adquisición fuese financiada, se registrará por el numeral 1 del artículo 66 de la Ley N.º 6380/2019, que textualmente establece: «En los casos de adquisiciones de bienes inmuebles para la vivienda, incluidas la construcción, remodelación o refacción de la misma, se podrá deducir la adquisición de un inmueble cada cinco años [...] Cuando se realicen a través de entidades que otorguen financiamiento propio, que se encuentren avalados por garantía prendaria, hipotecaria o fiduciaría de garantía, o que el financiamiento se otorgue en el marco de programas de fomento a la vivienda encarados por entidades públicas o privadas, se podrán deducir el valor de las cuotas de amortización e intereses abonados en el ejercicio fiscal [...]» (lo subrayado es nuestro).

Al respecto, el texto del artículo deja claro que el término «**entidades que otorguen financiamiento propio**» refiere al caso en que el desarrollador inmobiliario financie dicha adquisición.

En cuanto al origen de los fondos del financiador, este más bien está vinculado al «fomento a la vivienda encarados por entidades privadas» que señala la normativa, pues lo desarrollado está direccionado a la obtención de ganancias para el mismo financiador.



Por lo que concierne a la expresión «[...] se otorgue en el marco de programas de fomento a la vivienda [...]», efectivamente se encuentra incluido el préstamo financiado con fondos de la AFD.

En el caso del financiamiento a través de una entidad financiera que se encuentra avalado por garantía hipotecaria, y cuyos fondos no provienen de la AFD, la adquisición del inmueble se podrá deducir conforme al numeral 1 del artículo 66 de la Ley.

Consulta 2:

*Respecto a la compra al contado, consulta con arreglo al numeral 2 del artículo 66 de la Ley a qué tipo de préstamos refiere «**hayan sido cubiertos con ingresos provenientes de préstamos**»: a préstamos a sola firma sin garantía hipotecaria, y el que realice préstamo a sola firma sin garantía hipotecaria, ¿está obligado a deducir como contado o lo puede deducir conforme al numeral 1 del artículo 66 de la Ley?*

Respuesta:

El numeral 2 del artículo 66 de la Ley establece cuanto sigue: «En los casos de adquisiciones de bienes inmuebles para la vivienda, incluidas la construcción, remodelación o refacción de la misma, se podrá deducir la adquisición de un inmueble cada cinco años [...] Cuando la adquisición sea al contado, la deducción del 100% (cien por ciento) del valor de compra estará condicionada a que la misma se efectúe con ingresos gravados por el IRP del ejercicio fiscal que se liquida, o hayan sido cubiertos con ingresos provenientes de préstamos o del remanente de los ingresos gravados de los cinco últimos ejercicios fiscales anteriores, en este último caso, conformado por la renta neta gravada menos el impuesto que haya sido pagado [...]».

Al respecto, cabe mencionar que independientemente del tipo de préstamo, la deducción será del 100% (ciento por ciento) del valor de compra, conforme al texto «hayan sido cubiertos con ingresos provenientes de préstamos». Dentro del mismo también se encuentra inmerso el caso de quien realice el préstamo a sola firma sin garantía hipotecaria deberá deducir como *al contado* debido a que la satisfacción de las cuotas estará a su cargo.

Finalmente, corresponde que el presente pronunciamiento le sea notificado con los efectos del artículo 241 de la Ley N.º 125/1991.

Respetuosamente,

ÁGUEDA CARDOZO LOVERA, *Dictaminante*

Departamento de Elaboración e
Interpretación de Normas Tributarias

ANTULIO BOHBOUT, *Director*

Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

LUIS ROBERTO MARTÍNEZ, *Jefe*

Departamento de Elaboración e
Interpretación de Normas Tributarias

ÓSCAR A. ORUÉ ORTÍZ, *Viceministro*

Subsecretaría de Estado de Tributación