

Señor/a/es: xxxx  
RUC xxxx

La Subsecretaría de Estado de Tributación se dirige a Usted en el marco del **Proceso N.º xxxxxxxxxxxx** gestionado en el Sistema «Marangatu», en el cual consulta con carácter vinculante:

- a) Si debe proceder con la cancelación de su RUC<sup>1</sup> teniendo en cuenta que en el 2017 y 2018 adquirió dos inmuebles siendo trabajadora dependiente registrada en el Instituto de Previsión Social, y que posteriormente de forma personal e independiente enajenó los inmuebles adquiridos fraccionados en lotes, a plazo, por cuenta propia, percibiendo en forma mensual una cuota en concepto de pagos a cuenta parcial de dichos inmuebles. Sobre esto último, aclara que si existe retraso en el pago, se abona el interés correspondiente. En ese sentido, señala que el 14/08/2020 se inscribió en el RUC y se encuentra activa la actividad económica *68201-intermediación en la compra, venta y arrendamiento de inmuebles*, con la obligación 716- IRP RGC.

Aduce que solicitó su inscripción en el RUC en el entendimiento que debía estar inscripta como contribuyente, conforme a los artículos 22 y 26 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019<sup>2</sup>, pero que analizando el artículo 2º de la Resolución General N.º 35/2020 entendió que esta reglamenta los artículos 22 y 26 del Anexo al Decreto mencionado, y que claramente la citada Resolución refiere a las empresas loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato, por lo que no aplica a su caso.

Además, señala que en el artículo 41 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019 no se prevé que las enajenaciones de inmuebles serán determinadas a través de declaración jurada. Es por ello que concluye, conforme al artículo 137 de la Ley N.º 6380/2019<sup>3</sup>, que cuando la persona perciba la totalidad del monto estipulado, procederá a dar inicio con los trámites para la formalización de la escritura pública ante el notario y escribano público, quien procederá con la retención del 2,4% conforme a lo establecido en el artículo 59 de la Ley N.º 6380/2019 como pago único y definitivo en concepto de IRP-RGC<sup>4</sup>.

- b) Cómo facturará los intereses, que deberían tributar IVA<sup>5</sup> con base en el artículo 83 de la Ley N.º 6380/2019 y el artículo 4º, numeral 4 del Anexo al Decreto N.º 3107/2019<sup>6</sup>.

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

#### **A continuación, se expone la respuesta:**

Como punto de partida, aclaramos que con arreglo al artículo 80, numeral 1 del artículo 81 y numeral 1 del artículo 82 de la Ley N.º 6380/2019, la enajenación de bienes inmuebles pertenecientes a personas físicas no se encuentra gravada por el IVA, por tanto, **las cuotas y los intereses que percibe la recurrente por la compraventa de bienes inmuebles no están incididos por dicho impuesto.**

Hecha esta precisión, cabe señalar que las cuotas mensuales y los importes cargados al comprador (intereses) constituyen para el caso que se nos presenta rentas gravadas por el IRP-RGC, en virtud de la regla general plasmada en el primer párrafo del artículo 57 de la Ley N.º 6380/2019 y en el numeral 6 del mismo artículo.

En ese sentido, el artículo 57 de la Ley N.º 6380/2109, en su primer párrafo establece que el IRP-RGC grava las rentas en dinero que provengan directa o indirectamente de derechos cuya titularidad corresponda al contribuyente, y en su numeral 6 dispone que gravará las ganancias del capital derivadas de la enajenación de inmuebles. Por tanto, **las cuotas y los intereses que perciba por la compraventa de los bienes inmuebles constituyen rentas gravadas por el IRP-RGC.**

Dicho esto, traemos a colación que a través del artículo 47 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019 (reglamentado por el artículo 2º de la Resolución General N.º 42/2020), la Administración Tributaria designó como agentes de retención del IRP-RGC a los notarios y escribanos públicos en la transferencia de bienes inmuebles pertenecientes a una persona física, instaurando de esta manera un mecanismo ágil y práctico de recaudar el impuesto, sin necesidad de que el contribuyente presente en carácter de Declaración Jurada el Formulario N.º 516 aprobado por la Resolución General N.º 69/2020.

<sup>1</sup> Registro Único de Contribuyentes.

<sup>2</sup> Por el cual se reglamenta el Impuesto a la Renta Personal (IRP) establecido en la Ley N.º 6380/2019 «De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional».

<sup>3</sup> De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional.

<sup>4</sup> Impuesto a la Renta Personal por Rentas y Ganancias del Capital.

<sup>5</sup> Impuesto al Valor Agregado.

<sup>6</sup> Por el cual se reglamenta el Impuesto al Valor Agregado (IVA) establecido en la Ley N.º 6380/2019 «De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional».

Entonces, se infiere como regla general en la enajenación de bienes inmuebles pertenecientes a una persona, que el escribano y notario público retendrá el IRP-RGC al momento de la transferencia de dichos bienes.

Sin embargo, el caso en consulta no contempla una transferencia de inmueble sino el pago en concepto de enajenación a cuenta propia de bienes inmuebles fraccionados en lotes a plazo, por lo que indefectiblemente debemos remitirnos a la interpretación de los artículos 22 *Enajenación de bienes inmuebles fraccionados en Lotes* y 26 *Base imponible en la enajenación de inmuebles a plazo* del Anexo al Decreto; estos preceptos disponen como que el propietario persona física que fraccione el inmueble a fin de venderlo en lotes, será contribuyente del IRP-RGC, y deberá determinar la base imponible conforme al cálculo establecido cuando la enajenación sea a plazo.

Cabe remarcar que los artículos mencionados en el párrafo anterior establecen una regla general para la persona física, sin entrar a especificar que la enajenación sea a cuenta propia o por intervención de empresas loteadoras, por lo que, dependiendo del caso, se aplicará directamente lo dispuesto en el Decreto o la Resolución General N.º 35/2020.

Dicho esto, y **teniendo en cuenta que la recurrente enajenó sus bienes por cuenta propia**, sin intermediación de empresa loteadora alguna, **corresponde que declare dichas rentas en la liquidación del ejercicio en el cual las percibió**.

Aquí es importante anotar que si bien no está expresamente establecido que las ganancias derivadas por la enajenación de inmuebles deben ser declaradas por el mismo contribuyente, **el artículo 26 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019 contempla la posibilidad de presentar la liquidación del ejercicio a través de la Declaración Jurada, debiendo en ese caso:**

- a) dar de alta el código de obligación 716-IRP RGC y la actividad económica *99999-Sin código equivalente*, conforme lo establece el artículo 8º de la Resolución General N.º 69/2020, y
- b) consignar las rentas en el campo 127 del inciso g) del Rubro 4 del Formulario N.º 516.

En cuanto a la **documentación que sustente la percepción de dichas rentas**, el contribuyente **deberá de emitir el comprobante de venta, sea este factura virtual o preimpresa**, tal como lo señala el artículo 7º, numeral 1, inciso e), de la Resolución General N.º 69/2020, en el cual consignará el monto mensual percibido más el interés que llegue a cobrar por los recargos.

**De acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, la Administración Tributaria concluye respecto al caso planteado que:**

- a) En virtud del primer párrafo y del numeral 6 del artículo 57 de la Ley N.º 6380/2019, constituyen rentas gravadas por el IRP-RGC las cuotas mensuales y los intereses que perciba la recurrente por la enajenación a plazo de los bienes inmuebles fraccionados en lotes.
- b) La recurrente deberá presentar la liquidación del ejercicio a través de la Declaración Jurada, debiendo en ese caso:
  - i. dar de alta el código de obligación 716-IRP RGC y la actividad económica *99999-Sin código equivalente*, conforme lo establece el artículo 8º de la Resolución General N.º 69/2020, y
  - ii. consignar las rentas en el campo 127 del inciso g) del Rubro 4 del Formulario N.º 516.
- c) Conforme al artículo 7º, numeral 1, inciso e), de la Resolución General N.º 69/2020, la recurrente deberá emitir el comprobante de venta, factura virtual o preimpresa, por la percepción de dichas rentas, debiendo consignar en él el monto mensual percibido más los intereses que llegue a cobrar por los recargos aplicados al comprador.

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*  
Dpto. de Elaboración e Interpretación  
de Normas Tributarias

ANTULIO BOHBOUT, *Director*  
Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

LUIS ROBERTO MARTÍNEZ, *Jefe*  
Dpto. de Elaboración e Interpretación  
de Normas Tributarias

ÓSCAR A. ORUÉ ORTÍZ, *Viceministro*  
Subsecretaría de Estado de Tributación



**TETÃ VIRU  
MOHENDAPY**  
Motenondeha  
Ministerio de  
**HACIENDA**

**SET**  
**TRIBUTACIÓN**  
*-Promoviendo confianza-*

**TETÃ REKUÁI**  
**GOBIERNO NACIONAL**

*Paraguay  
de la gente*