

Proceso N.º xxxxxxxxxxx - Consulta Vinculante

Señor/a/es: xxxx
RUC XXXX

La Subsecretaría de Estado de Tributación se dirige a Usted en el marco del **Proceso N.º 4500000522** gestionado en el Sistema «Marangatu», en el cual solicita con carácter vinculante aclaración sobre la obligación tributaria en la enajenación de un inmueble fraccionado en lotes a través de una inmobiliaria, cuyo cobro se realiza en cuotas mensuales, por las cuales expide una factura a dicha inmobiliaria mensualmente por cada cobro realizado a exigencia de la misma.

Manifiesta que es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a la Renta Personal por Rentas y Ganancias del Capital (IRP-RGC) y que conforme al artículo 4º de la Resolución General N.º 35/2020 *Por la cual se reglamentan las disposiciones relativas a las ganancias de capital provenientes de la enajenación de inmuebles fraccionados en lotes, así como el IVA incluido en dicha operación*, la retención que se le realiza es un pago único y definitivo, por tanto, ya no debe liquidar el IRP-RGC por las cuotas cobradas.

En su opinión fundada adelanta opinión enfatizando que el propietario del inmueble enajenado no se encuentra obligado a emitir una factura, siendo la inmobiliaria la encargada de emitir la misma, en concepto de comisiones y una autofactura a nombre del propietario.

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

A continuación, se expone la respuesta:

Según se desprende del artículo 57, numeral 6 de la Ley N.º 6.380/2019 *De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional*, la sujeción al IRP-RGC viene determinada por las ganancias del capital derivadas de la enajenación de bienes inmuebles.

En ese contexto, el artículo 22 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019 establece que el propietario de un inmueble que proceda a fraccionarlo con la finalidad de venderlos en lotes será contribuyente del impuesto, independientemente del monto de la venta.

Dicho esto, traemos a colación que, a través de la Resolución General N.º 35/2020, la Administración Tributaria designó como agentes de retención del IRP-RGC por cada cuota cobrada al adquirente a las empresas loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato en la venta de bienes inmuebles loteados o a plazo, cuyos propietarios sean personas físicas residentes en el país.

Y precisamente, en el tercer párrafo del artículo 2º de la mencionada reglamentación, se encuentra establecido el **carácter de pago único y definitivo de la retención del IRP-RGC**, lo cual significa que **efectuado dicha retención, el contribuyente queda dispensado de expedir comprobante de venta en dicha situación, de presentar en carácter de Declaración Jurada el Formulario N.º 516 y de realizar otro pago sobre el mismo hecho generador de la obligación.**

Sin embargo, la cuestión puesta en consulta se origina en el hecho de que la inmobiliaria requiere del recurrente la expedición de una factura por el cobro de las cuotas mensuales, situación que de forma manifiesta no procede dado el carácter de pago único y definitivo de la retención del impuesto.

En ese sentido, es importante recordar que el artículo 4º de la Resolución General establece que en las operaciones de enajenación o transferencia de inmuebles a través de los servicios de empresas loteadoras, estas (es decir, la inmobiliaria) deberán emitir y expedir por cada cuota devengada mensualmente, los siguientes documentos:

- a) Comprobante de Venta con el IVA incluido por la enajenación del inmueble, que será entregado al comprador del bien inmueble.
- b) Autofactura a nombre del propietario, aun cuando este sea residente y se encuentre obligado a expedir factura por la realización de otro tipo de actividades.
- c) Comprobante de Retención a nombre del propietario del bien inmueble, que constituirá documento acreditativo del pago del IRP-RGC para el recurrente.
- d) Comprobante de Venta con el IVA incluido por las comisiones que perciban, que será entregado al vendedor del bien inmueble.



Proceso N.º xxxxxxxxxxxx - Consulta Vinculante

De lo expuesto se deduce que la normativa vigente -respecto al caso en consulta- no obliga a documentar la operación en estudio mediante la expedición de una factura por parte del vendedor a la inmobiliaria, puesto que esta debe proceder con la retención por cada cuota cobrada al adquirente, la cual deberá realizarse aplicando la tasa del ocho por ciento (8%) sobre la base imponible que constituirá el treinta por ciento (30%) de cada cuota, en los términos del artículo 2º de la Resolución General N.º 35/2020.

Por tanto, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, la Administración Tributaria concluye respecto al caso planteado que la retención del IRP-RGC efectuada por la empresa inmobiliaria por cada cuota mensual cobrada al adquirente del bien inmueble fraccionado en lotes, constituye pago único y definitivo para el contribuyente del impuesto, y dado su carácter, no corresponde que este vuelva a expedir un comprobante de venta (factura) a la inmobiliaria por las rentas percibidas.

En consecuencia, el agente de retención deberá ceñirse a cumplir con su obligación respecto a la emisión y expedición de las documentaciones señaladas en el artículo 4º de la Resolución General N.º 35/2020.

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 las documentaciones que lo motivaron.

Finalmente, corresponde que el presente pronunciamiento le sea notificado con los efectos del artículo 244 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