

Proceso N.º xxxxxxxxxxxx - Consulta Vinculante

Señor/a/es: xxxx

RUC: xxxxxxxx

La Subsecretaría de Estado de Tributación se dirige a Usted en el marco del **Proceso N.º 45000000XXX** gestionado en el Sistema «Marangatu», en el cual solicita con carácter vinculante aclaración si podrá emitir factura en la venta de un terreno en cuotas, ya que no tiene habilitada ninguna actividad exenta, y al momento de informar el porcentaje de cada actividad anual, dónde podría cargar el monto resultante de las facturas exentas, debido a que debe ajustarse al monto declarado y discriminado por cada actividad económica.

Manifiesta que es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por sus honorarios profesionales y por el arrendamiento de inmueble (vivienda), y que pretende vender un terreno en cuotas, situación en la cual la escribana efectuará la retención al momento de la transferencia y quedando prendada hasta el momento de la cancelación de las cuotas.

Sin embargo, pone de manifiesto que el contador del comprador le solicita expedir factura en exentas para proceder con el pago de las cuotas, ya que es un proceso administrativo interno de ellos, y que al leer las Resoluciones Generales N.º 42/2020 y N.º 69/2020 le genera discrepancia con el contador de la otra parte debido a que este manifiesta que estas resoluciones no prohíben la posibilidad de facturar.

Se hace presente que esta cartera ha solicitado mediante Nota de Requerimiento algunas precisiones, que fueron contestadas por la consultante dentro del plazo otorgado, proporcionando los siguientes datos adicionales:

- (1) La enajenación será por cuenta propia.
- (2) El inmueble será transferido y formalizado por escritura pública, pero entretanto se celebró un contrato privado ya que el bien se encuentra en trámite de titulación de propiedad a nombre de la recurrente.
- (3) La forma de pago está expresada en el contrato privado; consta en él la entrega inicial y las cuotas pactadas a la espera de que culmine el trámite de transferencia a nombre de la recurrente.

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

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 (Impuesto a la Renta Personal por Rentas y Ganancias del Capital) viene determinada por las ganancias del capital derivadas de la enajenación de bienes inmuebles. Por tanto, **los importes percibidos por la consultante en concepto de cuotas por la compraventa del bien inmueble 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. Entonces, **se infiere como regla general en la enajenación de bienes inmuebles pertenecientes a una persona física, que el escribano y notario público retendrá el IRP-RGC al momento de la transferencia de dichos bienes.**

Sin embargo, el caso objeto de la consulta no presenta -a la fecha- el acto de transferencia de propiedad del bien inmueble, sino el **pago en cuotas que le efectúan a la consultante por la enajenación de dicho bien** hasta tanto se normalice la titulación del inmueble a nombre de ella como requerimiento previo para que se concrete la mencionada transferencia de propiedad.

Ante esta situación particular, en la que la contribuyente manifiesta que (i) la venta es a cuenta propia, (ii) existen cuotas efectivamente percibidas, (iii) cuenta con la exigencia de la contraparte de que se le expida un comprobante de venta por cada pago y (iv) se encuentra pendiente la transferencia de propiedad por escritura pública, indefectiblemente debemos remitirnos a la interpretación del artículo 26 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019, el cual establece que cada cuota estará gravada totalmente por el IRP-RGC en el ejercicio que se liquida y a los efectos de su liquidación aclara qué constituirá la base imponible presunta y real.

En ese sentido, es importante anotar que el artículo 41 *Declaración Jurada por Rentas y Ganancias de Capital* del Anexo al Decreto N.º 3184/2019 no prevé de forma expresa que las ganancias derivadas por la enajenación de inmuebles

Proceso N.º xxxxxxxxxxx - Consulta Vinculante

deban ser declaradas por el mismo contribuyente; sin embargo, el artículo 26 del mismo cuerpo normativo contempla la posibilidad de que el contribuyente presente la liquidación del ejercicio a través de la Declaración Jurada, debiendo en este 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 el ejercicio fiscal que se liquide.

En cuanto a la **documentación que sustente la percepción de dichas rentas**, la consultante deberá expedir 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 en la casilla *Exenta* el importe mensual percibido, teniendo en cuenta que la operación no se encuentra gravada por el IVA.

Ahora, **con relación a las cuotas pendientes de pago al momento de la transferencia del bien inmueble**, resulta oportuno remitirnos a las facultades conferidas a la Administración Tributaria por el artículo 186 del Libro V de la Ley N.º 125/1991, que otorga a esta cartera la atribución de interpretar administrativamente las disposiciones relativas a tributos bajo su administración para fijar normas generales y para dictar los actos necesarios para la aplicación, administración, percepción y fiscalización de los tributos.

En uso de dicha prerrogativa y atendiendo a su viabilidad, **corresponde interpretar que:**

- **El notario y escribano público proceda únicamente con la retención del IRP-RGC sobre las cuotas pendientes de pago al momento de la transferencia del bien inmueble** y deberá manifestar en el respectivo instrumento público que la recurrente ya ha abonado el Impuesto por los importes anteriores a dicha transferencia que le fueron abonados.
- Para ello, la recurrente deberá hacer saber al profesional sobre esta situación y facilitarle al menos una copia simple de su Declaración Jurada como también del respectivo comprobante que sustente el pago del impuesto debido.

Con relación a la consulta sobre **dónde informar el porcentaje de cada actividad anual**, cabe remitirse al artículo 10 de la Resolución General N.º 79/2021 *Por la cual se reglamenta la inscripción en el Registro Único de Contribuyentes (RUC), la actualización de datos y la cancelación*, que estatuye la obligación de convalidar o actualizar los datos declarados en el RUC una vez al año **en el Sistema «Marangatu»**, conforme al calendario establecido, debiendo en dicha ocasión **indicar el porcentaje de ingresos (exonerados o no) que en el año inmediatamente anterior le generó cada actividad económica declarada** en dicho registro.

En ese sentido, se verifica en el Sistema «Marangatu» que las actividades principal y secundaria registradas en el RUC de la recurrente son:

- 69201 - *Actividades de contabilidad, teneduría de libros (contador)* [principal].
- 68100 - *Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados* [secundaria].

Entonces, anualmente la recurrente debe de indicar el porcentaje de los ingresos en general que le generó tanto la actividad con código 69201 como la del código 68100 y, en su caso, los de otra actividad que eventualmente dé de alta en el futuro.

Por tanto, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, la Administración Tributaria concluye respecto al caso planteado que:

- a) En virtud del artículo 57, numeral 6, de la Ley N.º 6380/2019, constituyen rentas gravadas por el IRP-RGC las cuotas mensuales que perciba la recurrente por la enajenación de los bienes inmuebles.
- b) Ante la particularidad del caso, 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.



Proceso N.º xxxxxxxxxxxx - Consulta Vinculante

- 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 la casilla *Exentas* el monto mensual percibido.
- d) Al momento de la transferencia del bien inmueble, el notario y escribano público proceda únicamente con la retención del IRP-RGC sobre las cuotas pendientes de pago al momento de la transferencia del bien inmueble y deberá en el respectivo instrumento público que la recurrente ya ha abonado el Impuesto por los importes anteriores a dicha transferencia que le fueron abonados.

Para ello, se aclara a la recurrente que deberá hacer saber al profesional sobre esta situación y facilitarle al menos una copia simple de su Declaración Jurada como también del respectivo comprobante que sustente el pago del impuesto debido.

- e) Se aclara que en virtud del artículo 10 de la Resolución General N.º 79/2021, la recurrente tiene la obligación de convalidar o actualizar los datos declarados en el RUC una vez al año en el Sistema «Marangatu», conforme al calendario establecido en el citado precepto, debiendo en dicha ocasión indicar el porcentaje de ingresos (exonerados o no) que en el año inmediatamente anterior le generó cada actividad económica declarada en dicho registro.

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

FABIO A. LÓPEZ ORTIZ, *Encargado de Despacho*
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