

PROCESO VIRTUAL N°	XXXXXXXXXX
RECURRENTE	XXXXXXXXXX

CONSULTA VINCULANTE N°

Asunción,

Sres. XXXXXXXXXXX
RUC N° XXXXXXXXXXX

Nos dirigimos a ustedes con relación a la Consulta Vinculante, con número de proceso XXXXXXXXXXX, a través de la cual señalaron a la Administración Tributaria que la XXXXXXXXXXX es una entidad sin fines de lucro que declaraba sus impuestos conforme al régimen simplificado (IVA semestral e IRACIS simplificado). En tal sentido, mencionaron que a partir del año 2018 la XXXXXXXXXXX empezó a desarrollar como actividad alquileres de inmuebles destinados a uso de vivienda y de espacios publicitarios, a dicho efecto procedieron a tercerizar la gestión a través de una firma especializada quien administra los mismos.

Al respecto, señalaron que por un error involuntario desde el año 2018 y hasta la actualidad la firma administradora emite las facturas a los inquilinos de los inmuebles, posteriormente respaldando a la XXXXXXXXXXX a través de una autofactura emitida a nombre del representante legal de la diócesis. Aclarando que la firma administradora efectúa la retención del 4,5% en concepto de IRACIS y del 10% en concepto de IVA.

En ese contexto, considerando que la comunicación de ampliación de actividad la realizaron desde del 2018, consultaron lo siguiente:

- *“¿Podemos emitir recibo de dinero por los importes netos de alquileres recibido de la firma administradora? en caso contrario ¿en qué forma podemos regularizar o subsanar el procedimiento citado?”*

Finalmente, aclararon que la utilización del recibo de dinero será solo para los periodos anteriores (2018 y 2019), a partir de enero de 2020, emitirán la correspondiente factura como establece la Ley N° 6380/2019.

Con relación a la consulta planteada, señalamos que la misma fue analizada por el Departamento de Elaboración e Interpretación de Normas Tributarias y como resultado de la misma surge lo siguiente:

El artículo 35 de la Resolución General N° 24/2014, vigente en los ejercicios fiscales 2018 y 2019, disponía que cuando el propietario del inmueble se encuentre inscripto como contribuyente del Impuesto al Valor Agregado (IVA), las operaciones de arrendamiento de inmuebles se debían documentar conforme a lo siguiente:

- a) La empresa administradora podía entregar al adquirente o arrendatario un comprobante de venta emitido por el propietario, o
- b) La empresa administradora debía expedir al adquirente o arrendatario un comprobante de venta propio y recibir, por el mismo importe, un comprobante de venta del propietario.

Aclarándose en el citado artículo que, en ambos casos, la empresa administradora o mandataria debía expedir a favor del propietario, un comprobante de venta por el importe de la comisión devengada por sus servicios.

De lo expuesto precedentemente, concluimos que la reglamentación vigente en los ejercicios fiscales 2018 y 2019 disponía claramente que, en los casos de arrendamiento de inmuebles a través de administradores, el propietario del inmueble inscripto en el IVA debía expedir el comprobante de venta correspondiente a los efectos de documentar el importe recibido por la citada operación.

POR TANTO, conforme a lo expuesto precedentemente, la Administración Tributaria en el caso planteado concluye que la XXXXXXXXXXX como contribuyente del IVA deberá documentar los importes netos provenientes de los alquileres percibidos por la firma administradora en los ejercicios fiscales 2018 y 2019 a través de comprobantes de venta (facturas). En tal sentido, una vez emitidas las facturas por el importe

PROCESO VIRTUAL N°	XXXXXXXXXX
RECURRENTE	XXXXXXXXXX

CONSULTA VINCULANTE N°

percibido deberá rectificar las declaraciones juradas del impuesto correspondiente a los periodos fiscales afectados.

Respetuosamente.

SERGIO GONZÁLEZ, *Dictaminante*
Departamento de Elaboración e
Interpretación de Normas Tributarias

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

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

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