

CONSULTA VINCULANTE – PROCESO VIRTUAL N° XXXXXXXX

Señor
XXXXXXXXXXXXX
RUC XXXXXXXX

La Subsecretaría de Estado de Tributación se dirige a usted en el marco de la consulta de carácter vinculante presentada mediante el **Proceso N.° XXXXXXXXXX**, por la cual se solicita la confirmación a esta cartera sobre la deducibilidad en el Impuesto a la Renta Personal, por rentas derivadas de la prestación de servicios personales (**IRP-RSP**) de la compra de inmuebles cuyo cumplimiento se sujeta a condición o plazo.

En su nota expuso que: “XXXXXXXXXX con RUC XXXXXXXX se dirige a ustedes para exponer el siguiente caso: desde el año 2019 me encuentro abonando cuotas mensuales a la empresa XXXXXXXX XXXXXXXX por compra de un departamento destinado a vivienda bajo el sistema de venta en pozo, esta operación se encuentra documentada con un contrato entre XXXXXXXX y quien suscribe esta consulta. La operación no se encuentra avalada por garantía prendaria, hipotecaria ni tampoco por fiducia de garantía. El departamento se empezará a construir en este año 2021 según el proyecto, pero recién me harán entrega una vez que haya abonado la mayor parte de las cuotas al cabo de unos años.... de acuerdo al tenor del texto del Art. 21 párrafo 2 de la RG 69/20 considero que cuando la operación se realiza con financiación de la empresa y la entrega del inmueble se hará al cancelar la mayor parte de las cuotas se cumple lo mencionado de que "se encuentra sujeta al cumplimiento de un plazo o condición", por lo cual correspondería la deducción de las cuotas efectivamente pagadas en el año 2020 en el IRP-RSP siempre y cuando el contrato se encuentre con certificación de firma por parte de un escribano público, se solicita confirmar esta postura.” (sic).

De la cuestión planteada, surge el siguiente análisis:

Al respecto, señalamos que la Ley N.° 6380/2019 “DE MODERNIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN DEL SISTEMA TRIBUTARIO NACIONAL”, en cuanto a la Renta Neta del **IRP-RSP** en su Art. 64 dispone: “La renta neta se determinará deduciendo de la renta bruta los egresos directamente relacionados con la actividad gravada, siempre que los mismos se encuentren debidamente documentados, representen una erogación real; y en el caso que la operación deba documentarse con autofactura, no deberá ser a precio superior al de mercado. En este concepto, se podrá deducir entre otros, la adquisición de muebles, equipos, la construcción, remodelación o refacción de su oficina o establecimiento destinada a la realización de la actividad gravada.... Asimismo, el contribuyente podrá deducir... **4. El egreso personal por la adquisición de inmuebles, incluidas la construcción, remodelación o refacción de la vivienda en las condiciones previstas en el artículo 66 de la presente Ley.**

En ese sentido, el Art. 66 del mismo cuerpo legal 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, en las siguientes condiciones:

1. Cuando se realicen a través de entidades que otorguen financiamiento propio, que se encuentren avalados por garantía prendaria, hipotecaria o fiducia 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... En el caso de bienes inmuebles que hayan sido deducidos conforme a este artículo, no serán deducibles al momento de su enajenación.”.

Por su parte, el Art. 58 del Anexo al Decreto Reglamentario del **IRP-RSP** N.° 3184/2019 dispone: “A partir de la entrada en vigencia de la Ley, el contribuyente que haya adquirido un inmueble destinándolo a vivienda o a un autovehículo y lo dedujo totalmente al momento de la compra en la liquidación de Rentas Derivadas de la Prestación de Servicios Personales; al momento



CONSULTA VINCULANTE – PROCESO VIRTUAL N° XXXXXXXX

de la enajenación de dichos bienes, liquidará conforme a las reglas previstas en las Rentas de Ganancias de Capital.”.

Hecha esta precisión, cabe indicar que específicamente en cuanto a la deducibilidad del egreso que se analiza, la Resolución General N.º 69/2020 en su Art. 21 preceptúa que: **“se podrá deducir dentro del concepto de egreso personal por la adquisición de inmueble destinado a vivienda del contribuyente, aquel que se encuentre registrado en la Dirección General de los Registros Públicos a nombre del contribuyente.**

En caso de que la adquisición del inmueble sea de un particular o se encuentre sujeta al cumplimiento de un plazo o condición, su identificación deberá constar en un contrato privado con certificación de firma por Escribano Público y su deducibilidad estará sujeta a los pagos efectivamente realizados.”

Igualmente, la misma Resolución en su Art. 22 expresa: **“A efectos del artículo 66 de la Ley, se entenderá por vivienda al lugar 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, el cual lo componen el contribuyente con su cónyuge, y a falta de este último, sus hijos o hermanos menores de edad. No constituirá inmueble destinado a la vivienda del contribuyente del IRP-RSP aquel que este haya adquirido para la vivienda de sus familiares a cargo.”.**

Por tanto, conforme a las manifestaciones de hecho y derecho expuestas, esta Administración Tributaria concluye que serán deducibles del IRP-RSP los pagos efectivamente realizados por la adquisición de un inmueble, cuando la compra se realice a través de entidades que otorguen financiamiento propio y cuyo cumplimiento este sujeto a un plazo o condición. Todo ello, siempre que el inmueble sea destinado a la vivienda del contribuyente en los términos señalados en los Art. 21 y 22 de la Resolución General N.º 69/2020, y sujeto a la deducibilidad de un inmueble cada cinco años.

El presente pronunciamiento fue elaborado teniendo en cuenta la situación fáctica planteada en la consulta planteada por el recurrente, por lo que la Administración Tributaria se reserva la facultad de modificarlo ante cualquier variación posterior de los hechos que lo motivaron.

Finalmente, corresponde que el presente pronunciamiento sea notificado con los efectos del Art. 244 de la Ley N° 125/1991.

Respetuosamente,

RODRIGO GÓMEZ SÁNCHEZ, Dictaminante
Dpto. de Elaboración e Interpretación
de Normas Tributarias

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

ANTULIO BOHBOUT, Director
Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

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

