



CONSULTA VINCULANTE N° ____

Asunción,

Señora:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
RUC: XXXXXXXX

Nos dirigimos a usted en relación a su Consulta Vinculante presentada el XX/XX/XXXX, mediante la cual solicitó a la Administración Tributaria que confirme con relación a la venta ocasional de un inmueble rural los siguientes criterios:

1. No se encuentra gravada por el Impuesto a las Rentas de las Actividades Agropecuarias (IRAGRO).
2. No corresponde el pago del Impuesto a la Renta de Servicios de Carácter Personal (IRP) por la única operación de ventas y que los ingresos resultantes de la misma solo afectan en la fase de la sumatoria del Rango No Incidido
3. Que dicha actividad solo está gravada por el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

En virtud a las normativas vigentes, la Administración Tributaria concluyó que:

1. La renta generada por la venta o enajenación de un inmueble rural no se encuentra gravada por el IRAGRO, teniendo en cuenta que la contribuyente liquida este impuesto por el Régimen del Pequeño Contribuyente Rural.
2. El ingreso proveniente de la venta ocasional del inmueble se encuentra gravado por el IRP siempre y cuando el inmueble no forme parte del activo de la empresa unipersonal, y constituya un bien personal del contribuyente. Igualmente, dicho ingreso es considerado para el cálculo del rango no incidido del citado impuesto.
3. La enajenación de un inmueble es un hecho generador del IVA, por lo que el enajenante deberá ingresar los montos correspondientes del impuesto referido, aplicando la tasa del 5% del IVA sobre el 30% (treinta por ciento) del precio de venta del inmueble transferido.

La conclusión expuesta resulta del siguiente análisis:

Respecto al primer punto planteado, la venta ocasional de un inmueble rural por parte de un Pequeño Contribuyente Rural (PCR) no incide para la aplicación del IRAGRO, ello deviene del Inc. d) del Núm. 3 del Art. 31 de la Ley 5.061/2013 que modifica el Capítulo II "Rentas de las Actividades Agropecuarias" de la Ley N° 125/1991 el cual dispone que: "la venta ocasional o habitual de inmuebles rurales por parte de propietarios de empresas unipersonales que liquiden el impuesto por el régimen previsto en el presente artículo estará gravada por el IRP o IRACIS según corresponda.". Con base en lo expuesto, la venta del inmueble rural tampoco se encuentra gravada por el IRACIS pues no reúne la condición de habitualidad exigida por la Ley para dar nacimiento a la obligación.

En lo relacionado al alcance del IRP conforme a lo dispuesto en el Inc. c) del Num. 1 del Art. 10 de la Ley N° 2.421/2004 modificado por la Ley N° 4.673/2012, las rentas obtenidas por la enajenación ocasional del inmueble están gravadas por el IRP, siempre y cuando el inmueble constituya un bien personal del contribuyente y no forme parte del activo de la empresa unipersonal. En tal sentido, el ingreso proveniente de esta actividad deberá ser considerado para el cálculo del rango no incidido, en cumplimiento a lo dispuesto en el Inc. a) del Art. 59 del Decreto N° 9.371/2012 que establece: "...A los efectos de determinar el rango incidido se tendrá en cuenta el total de los ingresos gravados percibidos a partir de la vigencia de la Ley N° 4673/2012, debiendo inscribirse en el RUC dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a partir de la fecha en que hayan quedado incididas."

Referente al IVA, el Art. 77 de la Ley N° 125/1991 dispone como hecho imponible la enajenación de bienes. En ese sentido, el artículo 78 de la referida Ley, define lo que se considera enajenación en los siguientes términos: "...toda operación a título oneroso o gratuito que tenga por objeto la entrega de bienes con transferencia del derecho de propiedad, o que otorgue a quienes los reciben la facultad de disponer de ellos como si fuera su propietario..." Con base en los artículos referidos, se concluye que la venta de un inmueble, constituye un hecho generador del IVA y que el nacimiento de la obligación tributaria se configura con la entrega del bien, la emisión de factura o acto equivalente, por lo que corresponde el pago respectivo del impuesto.

En consideración a lo señalado, corresponde determinar cuál será la base imponible sobre la cual se aplicará la tasa del 5% del IVA. En ese sentido, nos remitimos a lo dispuesto en el Art. 82 de la Ley N° 125/1991 (TA) que establece: "...En las transferencias o enajenación de bienes inmuebles, se presume de derecho que el valor agregado mínimo, es el 30% (treinta por ciento) del precio de venta del inmueble transferido..."

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

SERGIO GONZÁLEZ, Dictaminante

Dpto. de Elaboración e Interpretación de Normas Tributarias

LUÍS ROBERTO MARTÍNEZ, Jefe

Dpto. de Elaboración e Interpretación de Normas Tributarias

ANTULIO BOHBOUT MONGELOS, Encargado
Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

MARTA GONZÁLEZ AYALA, Viceministra
Subsecretaría de Estado de Tributación