



Expediente N°
Recurrente:
RUC N°
Referencia:

Consulta Vinculante N° _____

Asunción,

Señor
RUC N°

Nos dirigimos a usted en relación a su nota, por medio de la cual manifestó ser apoderado inscripto de una persona física no domiciliada en el territorio nacional, y en tal carácter solicitó aclaración sobre el tratamiento impositivo de la enajenación de un inmueble a una Institución Pública.

A fin de documentar la operación, se presentaron los siguientes documentos: la copia autenticada del Poder Especial para vender un bien determinado que otorga la Señora a favor del, el, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos el, A través del mencionado documento, se otorgó al mandatario el poder de vender y transferir o ceder todos los derechos y acciones que le corresponden a la propietaria sobre el inmueble individualizado como Finca N° de

Considerando la normativa vigente y los hechos expuestos en autos, la Administración Tributaria concluyó que:

- a) **La enajenación de un inmueble es un hecho generador del Impuesto al Valor Agregado (IVA), por lo que el enajenante deberá pagar el impuesto referido.**
- b) **La base imponible sobre la cual se aplicará la tasa del 5% del IVA constituye el 30% (treinta por ciento) del precio de venta del inmueble transferido.**
- c) **Para documentar la enajenación, el mandatario deberá expedir un comprobante de venta (factura) al adquirente y por el mismo importe emitirá una autofactura a la propietaria del inmueble. Además, el mandatario deberá expedir a favor de la propietaria del inmueble un comprobante de venta (factura) por el importe de la comisión devengada por los servicios prestados.**
- d) **La renta generada por la enajenación de un inmueble el cual no constituye un bien del activo afectado a la actividad agropecuaria no es un hecho generador del IRAGRO, por lo que no corresponde retener monto alguno por el referido impuesto.**
- e) **Considerando que se trata de una sola enajenación de inmueble y la propietaria es una persona física, no corresponde el pago del IRACIS por la referida operación.**
- f) **El mandatario deberá retener en concepto de IRP el monto resultante de aplicar la tasa efectiva del 6% sobre el monto efectivamente pagado a la propietaria del inmueble no domiciliada en el país, excluido el IVA.**

La conclusión expuesta resulta del siguiente análisis:

El artículo 77 de la Ley N° 125/91 (texto modificado) dispone que el **IVA** gravará los siguientes actos: a) la enajenación de bienes, b) la prestación de servicios, excluidos los de carácter personal que se presten en relación de dependencia y c) la importación 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 puede concluir que la transferencia de un inmueble, constituye un hecho generador del IVA, por lo que corresponde el pago del respectivo impuesto.

En consideración a lo señalado, corresponde determinar cuál será la base imponible sobre la cual se aplicará la tasa del IVA así como la documentación que se deberá expedir por tal operación. En ese sentido, nos remitimos a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley N° 125/91 (texto modificado) 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..."

En relación a la documentación requerida, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 35 de la Resolución General N° 24/2014, considerando que la propietaria del inmueble no es contribuyente, el mandatario debe expedir un comprobante de venta (factura) al adquirente del bien inmueble; luego, por el mismo importe emitirá una autofactura a la propietaria. Además, deberá expedir a la propietaria un comprobante de venta (factura), por el importe de la comisión devengada por los servicios prestados.

En cuanto al **IRP**, el artículo 10 modificado por la Ley N° 4673/2012 dispone que: "Estarán gravadas las rentas de fuente paraguaya que provengan de la realización de actividades que generen ingresos personales. Se consideran comprendidas, entre otras:...c) Las ganancias de capital que provengan de la venta ocasional de inmuebles, cesión de derechos y venta de títulos, acciones y cuotas de capital de sociedades..."

A efectos de determinar el IRP se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 17 del texto modificado por la Ley N° 4673/12 que establece: "Personas no domiciliadas en el país. ...En cuanto a la base de la retención que corresponda por la enajenación de bienes inmuebles, transferencias de acciones, títulos o cuotas de capital, regalías, conforme a la prestación de derecho prevista en el Artículo 13 de la Ley N° 2421/2004, será el treinta por ciento (30%). La tasa a aplicar será del veinte por ciento (20%) sobre la base de la retención determinada..."

El mandatario deberá retener en concepto de IRP, el monto resultante de aplicar **la tasa efectiva del 6% sobre el valor percibido, por la operación excluido el IVA**, la cual proviene de lo establecido en el Art. 17 de la Ley 4673/12.

Corresponde que el presente pronunciamiento sea notificado con los efectos del Art. 244 de la Ley N° 125/91.



MINISTERIO DE
HACIENDA



Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

Expediente N°
Recurrente:
RUC N°
Referencia:

LILIAN ROMAN FLORENCIO, *Dictaminante*
Dpto. de Elaboración e Interpretación de Normas
Tributarias

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

LIZ DEL PADRE, *Directora*
Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

MARTA GONZÁLEZ AYALA, *Viceministra*
Subsecretaría de Estado de Tributación