

Consulta Vinculante

Señor/a/es: xxxxxx

RUC: xxxxx

Nos dirigimos a Usted en el marco de la consulta de carácter vinculante formulada a través del proceso nominado N.º xxxxxxxxxxxx en el Sistema de Gestión Tributaria *Marangatu*, en la que solicita se le aclare a efectos de la deducibilidad en el Impuesto a la Renta Personal por rentas derivadas de la prestación de servicios personales (IRP-RSP) si el saldo pagado de **USD xxxx** de USD xxxx a los vendedores por la adquisición de un inmueble destinado a vivienda, su cónyuge y Usted (como contribuyentes de dicho impuesto) lo deben considerar como:

1- Contado, teniendo en cuenta que cancelaron totalmente lo debido en el 20xx a los vendedores, según consta en escritura pública adjuntada a este proceso, con facturas de ventas 20xx, financiado con un préstamo bancario obtenido en el 20xx, según consta en la misma escritura de transferencia y contrato de garantía fiduciaria fechada en febrero 20xx, que garantiza el saldo del capital del préstamo a esa fecha a favor del banco otorgante, si bien, la titularidad de la propiedad del inmueble les será restituida una vez que cancelen la deuda bancaria; o

2- Crédito, por las cuotas del saldo del capital del préstamo más los intereses pagados en este ejercicio 20xx y en los siguientes ejercicios conforme se vayan pagando, deduciendo según el ejercicio que corresponda, más la diferencia pagada a los vendedores en el 20xx, hasta completar el monto total pagado de USD xxxx a los mismos.

En la manifestación de los hechos explica que adquirieron un inmueble destinado a vivienda, por valor de USD xxxx (dólares xxxxx) juntamente con su esposa Sra. xxxxx, también contribuyente del IRP-RSP, con RUC xxx DV x, casados por el régimen de separación de bienes.

Explica que dicha adquisición la realizaron en proporciones iguales de 50% cada uno en las siguientes condiciones:

* En noviembre del año 20xx adelantaron con fondos propios, a cuenta de la propiedad a los vendedores la suma de USD xxxx, documentado con facturas fechadas en 20xx a nombre de cada uno en forma proporcional a lo pagado.

* En diciembre del 20xx obtuvieron un préstamo de una entidad bancaria para cancelar el saldo del valor de la propiedad a la firma de la escritura de transferencia, con la obligación de otorgar una garantía fiduciaria a favor del banco (beneficiario), sin embargo, este hecho no se dio hasta febrero del año 20xx debido a que el inmueble objeto de la compraventa poseía dos embargos, cuyo levantamiento a cargo del vendedor se finiquitó recién en ese tiempo, por los trámites propios del juicio, pandemia de por medio.

Hace presente que el préstamo, capital más intereses, ha venido amortizándose al banco en forma mensual, desde la primera cuota cuyo vencimiento fue en enero del 20xx, deduciéndose en el IRP solo los intereses pagados en cada ejercicio.

Indica que en febrero del 20xx se cancela el saldo de USD xxxx de la compraventa de la propiedad con los vendedores, documentándose con las respectivas facturas de ventas, y se realiza el contrato de transferencia por escribanía del inmueble de los vendedores a favor de Usted y su esposa, y en el mismo acto se realiza el contrato de línea de crédito por el saldo del capital del préstamo a esa fecha, con garantía fiduciaria, contrato en el cual ustedes son los fideicomitentes, el banco otorgante del préstamo es el beneficiario y el fiduciario es una entidad fiduciaria autorizada para este tipo de operaciones. Además, en el mismo instrumento se realiza un contrato de comodato inmobiliario que les

Consulta Vinculante

permite residir en la propiedad durante el tiempo que dure la garantía fiduciaria hasta la cancelación del saldo del préstamo obtenido, momento en el que se restituirá la propiedad del inmueble a sus nombres.

Análisis:

En su consulta, adelantó opinión manifestando que a su criterio dicha erogación debe ser considerada compra al contado porque la propiedad fue adquirida directamente de los vendedores, a quienes se les canceló el valor total de la propiedad, financiado con un préstamo bancario (invoca el artículo 66, numeral 2 de la Ley N.º 6380/2019), y menciona que si bien existe un contrato de fiducia a fines de garantizar el cumplimiento del pago total del préstamo con el banco, les será restituida la titularidad de la propiedad cuando el mismo sea cancelado.

Si bien esa es su postura, de la exposición de su consulta se han relevado hechos que no deben ser pasados por alto y que se tendrán en cuenta en este análisis que partirá de lo estipulado en el numeral 2 del artículo 66 de la Ley que Usted invoca: «*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 [...] Cuando la adquisición sea al contado, la deducción del 100% (cien por ciento) del valor de compra estará condicionada a que la misma se efectúe con ingresos gravados por el IRP del ejercicio fiscal que se liquida, o hayan sido cubiertos con ingresos provenientes de préstamos o del remanente de los ingresos gravados de los cinco últimos ejercicios fiscales anteriores, en este último caso, conformado por la renta neta gravada menos el impuesto que haya sido pagado [...]*» (subrayas por fuera del texto original).

Lo subrayado aclara que, para acogerse a este supuesto, la erogación debe cubrir el **100% del valor** del inmueble. Este porcentaje representa totalidad (que lo comprende todo) y el sustantivo *valor* refiere a la cualidad de la cosa en virtud de la cual se da cierta suma de dinero (Diccionario panhispánico del español jurídico). Básicamente, para mejor entendimiento, el término valor que emplea la ley refiere a que solo el **precio total del bien debe ser deducido** y no el precio parcial (el adjetivo *parcial* se refiere a una parte de un todo, según el Diccionario de la lengua española).

Así, en virtud de lo convenido entre los vendedores y compradores, tenemos en el caso que nos ocupa que el 100% del valor del bien inmueble equivale a USD xxxx (fs. xx de la escritura pública), monto sobre el cual -según Usted manifestó- adelantaron con su cónyuge un 16% con fondos propios en el año 20xx equivalente a USD xxxx. Según fs. xx de su escritura, del contrato privado del xxxx, se había abonado mediante crédito en la cuenta abierta en el Banco xxxxxxx a nombre de los compradores la referida suma.

Posteriormente, al quedar un saldo pendiente del 84% o USD xxxx, este fue abonado por medio de un cheque de gerencia N.º xxxx del xxxxx (fs. xx de escritura). En el siguiente gráfico se ilustra lo señalado:

Ejercicio Fiscal	Modo de pago	Monto en USD	Monto en porcentaje
Nov/20xx	Con fondos propios	USD. xxxx	16%
Feb/20xx	Con cheque de gerencia	USD. xxxx	84%
Valor total del bien:		USD. xxxx	100%



Consulta Vinculante

Como se puede advertir, el pago del total del valor se ha efectuado en dos momentos distintos, motivo por el cual nos lleva a disentir de su postura de enmarcar su caso en el numeral 2 del artículo 66 de la Ley que exige la deducción del 100% del valor del bien cuando la adquisición sea al contado.

Ahora bien, con relación al saldo de USD. xxxx -según la escritura pública adjuntada- cronológicamente las actuaciones han sucedido de la siguiente manera:

* El Banco xxxxx ha otorgado el xxx de diciembre de 20xx un préstamo a favor de los cónyuges (fs. xx).

* Se constituyó el xx de febrero de 20xx un **fideicomiso de garantía** en ejecución de la línea de crédito (fs. xx) otorgada por Banco xxxxxx por la suma de G. xxxx (fs. xx y xx). Según la cláusula xxx, el fideicomiso cubre y garantiza el capital, intereses compensatorios, gastos y comisiones de las obligaciones pendientes de los fideicomitentes-deudores (xxxx y xxxx) para con el beneficiario (Banco xxxx), según fs. xx de escritura.

* Según cláusula xx, el contrato de fideicomiso de garantía tendrá una duración de xxx o, en su caso, hasta el cumplimiento total por parte de los fideicomitentes-deudores de las obligaciones contraídas (fs. xx).

En este orden de cosas, cabría analizar si su caso se enmarca en el numeral 1 del artículo 66 de la Ley N.º 6380/2019, el cual dispone que: *... Cuando se realicen a través de entidades que otorguen financiamiento propio, que se encuentren avalados por ... fiducia de garantía... se podrán deducir el valor de las cuotas de amortización e intereses abonados en el ejercicio fiscal.*

Lo primero que se puede afirmar a la luz de la disposición transcrita es que, a partir del 1 de enero de 2020, el pago de las cuotas pendientes de un préstamo obtenido por el contribuyente del anterior IRP se registrará a partir del 2020 por las reglas del IRP-RSP, y podrá seguir deduciéndolo en la medida que se cumpla lo estipulado en el numeral 1 del artículo 66 de la Ley N.º 6380/2019 y en el artículo 59 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019, que reglamenta la deducción de cuotas pagadas por financiaciones o préstamos, en los siguientes términos: *[...] Las cuotas pagadas por las financiaciones o préstamos obtenidos antes de ser contribuyente o antes de la entrada en vigencia de la Ley, serán deducibles tanto el monto correspondiente al capital amortizado, así como los intereses, comisiones y otros recargos pagados, siempre que estén debidamente documentados; que el acreedor sea contribuyente inscripto ante la Administración y que el uso o destino del préstamo no haya sido deducido totalmente en concepto de inversión o egreso* (subrayas por fuera del texto original).

Al respecto, la constitución del fideicomiso de garantía respecto al préstamo realizado el xx de diciembre de 20xx recién operó en febrero de 20xx sobre el inmueble de propiedad de ambos cónyuges, y no antes.

En estas circunstancias y con los elementos con que contamos, no queda sino tener presente la regla del **numeral 1 del artículo 66 de la Ley N.º 6380/2019 y artículo 59 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019**. Entonces, su cónyuge y Usted podrán deducir -en la proporción que les corresponde- el capital amortizado, así como los intereses, comisiones y otros recargos pagados, relacionados con dicho préstamo, en la medida que se cumplan las condiciones que señala el reglamento transcrito.

Por tanto, de acuerdo con las consideraciones de hecho y derecho expuestas, no cabe sino concluir que la erogación efectuada en el ejercicio fiscal 20xx, relacionado al préstamo realizado en el ejercicio fiscal 20xx, será deducible -en la proporción que le corresponda- conforme a las reglas del artículo 66, numeral 1 de la Ley N.º 6380/2019 y artículo 59 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019.

Se aclara que el presente dictamen desarrolla una opinión jurídico-tributaria en respuesta a la consulta realizada, con base en la documentación aportada y situación fáctica descrita, por lo que esta



Consulta Vinculante

Subsecretaría se reserva la facultad de emitir pareceres adicionales sobre lo analizado, salvo que se constatare cualquier elemento o situación que revele un hecho nuevo en el marco de lo considerado en esta ocasión que contribuya en la toma de decisiones.

Finalmente, corresponde que el presente pronunciamiento sea notificado con los efectos del artículo 241 de la Ley N° 125/1991.

Respetuosamente,

ÁGUEDA CARDOZO LOVERA, *Dictaminante*
Dpto. de Elaboración e Interpretación
de Normas Tributarias

ANTULIO BOHBOUT, *Director*
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