

## CONSULTA VINCULANTE

FORM.735-2

Senor/a/es: xxxx

RUC: xxxxx

Nos dirigimos a ustedes en relación con la Consulta Vinculante con proceso N° xxxx, ingresada mediante el Sistema de Gestión Tributaria “*Marangatu*”, a través de la cual señalaron que facturan mensualmente en concepto de expensas los valores que se originaron en el mes por la contratación de los servicios de vigilancia y limpieza de áreas comunes y alguna reparación o mantenimiento que necesitará el edificio.

Al respecto, mencionaron que las “ADMINISTRACIONES DE LAS UNIDADES DE INMUEBLES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL” no realizan ningún tipo de actividad comercial, industrial ni de servicios, es decir no obtienen ingresos de terceros, pues su función es administrar el edificio y organizar el pago de los gastos comunes, ya sea de servicios públicos o del personal de portería o de mantenimiento y recaudar de cada uno de los propietarios de los departamentos las denominadas expensas comunes.

Por lo tanto, en consideración a estas circunstancias de hecho, solicitan aclaratoria de lo expresado en el segundo párrafo del numeral 5) del artículo 100 de la Ley N° 6380/2019 o taxativamente aclarar si las actividades realizadas por un consorcio de copropietarios son exentas de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

**De la consulta planteada, se realiza el siguiente análisis:**

En primer lugar, corresponde aclarar que las “Administraciones de las Unidades de Inmuebles sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal” comúnmente conocidas como “Consortios de Edificios” o “Condominios de Administración”, están conformadas con personas físicas que a veces pueden ser también personas jurídicas, que tienen en común la propiedad comunitaria de una misma propiedad horizontal. Estos pueden ser dueños de los pisos o departamentos, como así también oficinas, salones, cocheras, etc.

De conformidad a lo establecido en el artículo 2130 de la Ley N° 1183/1985 «Código Civil del Paraguay», cada propietario es titular del dominio exclusivo de su piso o departamento, y copropietario de las cosas de uso común y de aquellas necesarias para su seguridad. Respecto a la administración de los edificios, el Código Civil en el artículo 2146, establece que, a los efectos de la constitución de la propiedad por pisos o departamentos, deberá instituirse un reglamento de copropiedad y administración, formalizado por escritura pública, que será inscripta en el registro de inmuebles.

Como se puede apreciar, del Código Civil surge que todos los edificios en propiedad horizontal obligatoriamente deben contar con una administración de las cosas comunes y ello debe establecerse en el reglamento de copropiedad y administración.

La existencia de las Administraciones de las Unidades de Inmuebles sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal tiene como único fin administrar los gastos comunes de todos los copropietarios, lo cual se halla expresamente regulado por el Código Civil, como se mencionó anteriormente.

Por otra parte, en el artículo 2147, el Código Civil establece que el reglamento deberá disponer obligatoriamente la forma de nombramiento de un representante de los propietarios, que podrá ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades de administrar los bienes de uso común y recaudar los fondos para dicho fin. De la norma legal se infiere con toda claridad, que las Administraciones de los edificios se conforman al sólo efecto de administrar los gastos, que necesariamente y por disposición legal deben sufragar en forma proporcional y mancomunada todos los propietarios de departamentos.

Por consiguiente, las “Administraciones de las Unidades de Inmuebles sometidas al régimen de propiedad horizontal, existen al sólo efecto de administrar los gastos comunes de los propietarios de departamentos. No tienen ninguna finalidad de asistencia, de prestación de servicios o de realizar obras de tipo social ni de aglutinar a personas para un fin determinado. No se realiza ningún tipo de actividad con terceros, salvo los de

**CONSULTA VINCULANTE****FORM.735-2**

pagar los servicios públicos y los gastos propios de mantenimiento y del personal que presta servicios en los edificios.

Aclarado el alcance de las Administraciones de las Unidades de Inmuebles sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, traemos a colación el numeral 5 del artículo 100 de la Ley N° 6380/2019 que establece la exoneración del Impuesto al Valor Agregado para las enajenaciones de bienes y los servicios prestados por las asociaciones, federaciones, fundaciones y demás entidades similares con personería jurídica; que desarrollen o realicen actividades de bien social o interés público con fines lícitos y que no tengan como propósito obtener lucro, beneficios monetarios o apreciables en dinero para repartir entre sus miembros, es decir, cuando el rendimiento de dichas operaciones se destinen libres de costos o gastos necesarios al cumplimiento de los fines para los cuales fueron creados. Así también, está exonerada la percepción de las cuotas sociales, los ingresos por la venta de entradas a espectáculos culturales y deportivos organizados solamente por dichas entidades, los servicios religiosos o del culto y los aportes en concepto de diezmos.

Sin embargo, la exoneración prevista en el citado numeral no se aplicará cuando se realicen algunas de las siguientes actividades: consignación de mercaderías; transporte de bienes o de personas; préstamos y financiaciones; vigilancia y similares; restaurantes, hoteles, moteles y similares; agencias de viajes; pompas fúnebres y actividades conexas; lavado, limpieza y teñido de prendas y demás bienes en general; publicidad; construcción, refacción y demolición; arrendamientos y cesión de uso de espacios; carpintería, plomería y electricidad; servicios de catering; cesión de derechos de explotación de espectáculos culturales y deportivos; cesión de derechos deportivos de sus atletas profesionales; enajenación ocasional de bienes inmuebles.

De lo expuesto precedentemente, se puede inferir que el servicio prestado por el xxxxxxxx para la administración de los gastos comunes de los propietarios de los departamentos se encuentra exonerado del IVA. Sin embargo, la referida exoneración no se aplicará cuando el Consorcio realice alguna de las actividades señaladas en el párrafo anterior.

Por otra parte, se aclara que dicha exoneración no es extensiva a las adquisiciones de bienes o servicios que el Consorcio realice para la administración o mantenimiento del edificio, debiendo exigir a sus proveedores de bienes y servicios, la emisión y entrega de los comprobantes de ventas respectivos, en el cual se deberá incluir el IVA correspondiente a los bienes y servicios prestados.

Por tanto, conforme a lo expuesto precedentemente y al análisis de la norma vigente, la Administración Tributaria, en el caso planteado, concluye que:

- 1) El servicio prestado por el CONSORCIO DE xxxxxxxx para la administración de los gastos comunes de los propietarios de los departamentos se encuentra exonerado del IVA, conforme a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 100 de la Ley N° 6380/2019.

Cabe puntualizar que la referida exoneración no se aplicará cuando el Consorcio realice alguna de las actividades señaladas en el segundo párrafo del numeral 5 del artículo 100 de la Ley N° 6380/2019.

- 2) El CONSORCIO DE xxxxx deberá exigir a sus proveedores de bienes y servicios, incluido los servicios de vigilancia y limpieza de áreas comunes y de reparación o mantenimiento del edificio, la emisión y entrega de los comprobantes de ventas respectivo, en el cual se deberá incluir el IVA correspondiente a los bienes y servicios prestados.
- 3) El presente pronunciamiento tendrá efecto vinculante para la Administración Tributaria. Sin embargo, la misma se reserva la facultad de modificarlo ante cualquier variación posterior del hecho que lo motivó, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 244 de la Ley N° 125/1991.

Respetuosamente,

**SERGIO MARÍA GONZÁLEZ, DICTAMINANTE**  
**DEPARTAMENTO DE ELABORACIÓN E**  
**INTERPRETACIÓN DE NORMAS TRIBUTARIAS**  
**ANTULIO NIRVAN BOHBOUT, DIRECTOR**  
**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y TÉCNICA**  
**TRIBUTARIA**

**LUIS ROBERTO MARTÍNEZ, JEFE**  
**DEPARTAMENTO DE ELABORACIÓN E**  
**INTERPRETACIÓN DE NORMAS TRIBUTARIAS**  
**ÓSCAR ALCIDES ORUÉ ORTÍZ, VICEMINISTRO**  
**SUBSECRETARÍA DE ESTADO DE TRIBUTACIÓN**



SUBSECRETARIA DE ESTADO DE  
TRIBUTACION

NUMERO

XXXXXXXXXX

FECHA

XXXXXXX

## CONSULTA VINCULANTE

FORM.735-2

---