



DIRECCIÓN NACIONAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS

GERENCIA GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

NUMERO

FORM.735-2

FECHA

## CONSULTA VINCULANTE

Senor/a/es: xxxxx

RUC: xxxxx

La Dirección Nacional de Ingresos Tributarios, a través de la Gerencia General de Impuestos Internos, se dirige a ustedes en el marco de la Solicitud de Consulta N° xxxxxxxx formulada en el Sistema de Gestión Tributaria «*Marangatu*» y admitida como Proceso N° xxxxxx, en la cual solicitó a esta cartera de Estado confirmar el criterio planteado con respecto a la siguiente operación:

La xxxxx es una asociación civil sin fines de lucro, y en el marco de sus actividades desarrolló un proyecto habitacional en el cual construyó un edificio de departamentos, dividido en varias unidades, las cuales son dadas en uso a socios de la entidad de 55 años de edad en adelante, a efectos de que los mismos residan en ellas por tiempo determinado, sin que exista transferencia de la propiedad ni del dominio del inmueble.

Para ser beneficiario de un departamento el interesado debe abonar un monto equivalente al valor de costo de construcción del inmueble ajustado a la inflación, en concepto de «*garantía*», la cual es devuelta al término del contrato con ciertas detracciones — en el caso de que existan daños a la propiedad—, o puede estar sujeta a incrementos por inflación; monto que es incluido al momento en que la xxxxx restituye la garantía al beneficiario, o a sus herederos.

Su criterio es que la operación descrita no configura una enajenación, usufructo ni arrendamiento, sino que es un comodato, pues implica la cesión gratuita del uso de un inmueble con la obligación de constituir una garantía, y al restituir el bien, la garantía es también restituida al beneficiario. De esa manera, en su opinión, la operación no se encuentra gravada por el Impuesto a la Renta Empresarial (IRE) pues no genera renta alguna para la xxxxx, por lo cual solicita la confirmación de este parecer.

No obstante, considera que la operación sí estaría alcanzada por el Impuesto al Valor Agregado (IVA) a la tasa del 5% (cinco por ciento) atendiendo a que el destino del inmueble cedido es la vivienda. Sin embargo, la duda que surge es sobre la forma de determinar la base imponible del IVA teniendo en cuenta la naturaleza «*gratuita*» de esta operación, por lo cual consulta a la Administración Tributaria la confirmación sobre este punto.

Por otro lado, menciona que existen ciertos servicios que son contratados por la xxxxx para prestar a los miembros, como servicios médicos, lavandería, cocina y otros, los cuales, a su parecer, estarán también gravados por el IVA.

Por último, solicitó que se le confirme que, cuando la xxxxx devuelva al socio miembro (persona física residente) un monto superior a la garantía inicialmente entregada corresponde que la misma efectúe una retención sobre dicho valor en concepto de IRP-RGC, por tratarse de una renta y ganancia de capital.

**Con base en la descripción de los hechos, y a los efectos de dilucidar la problemática planteada, corresponde a continuación efectuar las siguientes precisiones:**

### i. Aclaraciones preliminares

De acuerdo con lo observado en el exordio de este dictamen, las operaciones en cuestión inciden en varios de los impuestos previstos en la Ley N° 6380/2019, por lo cual, a modo de efectuar los análisis respectivos dentro de la esfera jurídica que afecta a cada uno de ellos, se pasará a examinar por su orden, el alcance jurídico-tributario de las mismas.

Por otro lado, también resulta importante mencionar que la entidad caracteriza a la operación en análisis como «*comodato*» y hace énfasis en que no configura un arrendamiento, venta o usufructo de inmueble considerando principalmente su naturaleza «*gratuita*». No obstante, atendiendo lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 247 de la Ley N° 125/1991, es criterio de esta dependencia que la operación descrita en autos se trata, en puridad, de una **cesión de uso (en este caso, de un bien inmueble)** propiedad de la xxxxx, concretada por medio de un contrato y previo al pago de un monto determinado en concepto de «*garantía*», por lo cual, el estudio de la operativa descrita y su incidencia impositiva será analizada desde la perspectiva de una cesión de uso.

## ii. Tratamiento tributario de la cesión de uso en el Impuesto a la Renta Empresarial (IRE)

De acuerdo con el artículo 1° de la Ley N° 6380/2019 (en adelante, *Ley Tributaria*) se encuentran gravados por el IRE las **rentas, beneficios o ganancias** de fuente paraguaya que provengan de todo tipo de actividades económicas primarias, secundarias y terciarias y, además, también constituyen hecho generador de este impuesto los **incrementos patrimoniales** del contribuyente.

Ahora bien, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de ciertos tipos de contribuyentes, la Ley Tributaria establece dispensas en el pago del IRE (exoneración) para casos puntuales y taxativos.

Así es que, en virtud de lo previsto en el **inciso c)** del **numeral 2** del **artículo 25** de la Ley Tributaria se establece la exoneración del IRE sobre **las rentas** obtenidas por entidades tales como **asociaciones 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**, destinados a la asistencia sanitaria, social o de beneficencia, la instrucción científica, literaria, artística, de cultura física o de difusión cultural, la defensa del medio ambiente y del ecosistema; la promoción y defensa de los derechos humanos, así como del sistema democrático de gobierno establecido en la Constitución.

En el caso en análisis, la recurrente es una asociación con personería jurídica, creada por Decreto N° 17.403 del 1/10/1961, cuyo fin principal — de acuerdo con su Acta de Fundación — es el de *«propender el desenvolvimiento de las Iglesias Menonitas, para cuyo objeto podrá realizar toda clase de obras tendientes al cumplimiento de este fin»*.

Así también, conforme se sostuvo en la consulta, con la cesión de uso de los departamentos a sus miembros, la entidad, en principio, **no** obtiene lucro, y si bien el beneficiario del inmueble — previo a su ingreso — abona un monto determinado de dinero como garantía del uso del departamento, la recurrente mencionó que el mismo es devuelto al finiquito del contrato, total o parcialmente, o inclusive, un mayor valor al inicialmente entregado.

No obstante, resulta oportuno traer a colación lo que el penúltimo párrafo del inciso c), numeral 2 del artículo 25 de la Ley Tributaria aclara respecto a la exoneración antes mencionada, al disponer que **la misma no procederá cuando se realice de forma permanente y con carácter empresarial actividades tales como la cesión de uso de espacios**.

En el caso en análisis, aun cuando la recurrente es una entidad que según sus estatutos carece de ánimos lucrativos, efectúa de forma **habitual, organizada y estructurada — tal y como una empresa—** la cesión de uso de unidades de departamento de su propiedad, **tanto a sus miembros como a terceros**, contra la entrega de un monto de dinero determinado, por lo que **de existir rentas, ganancias o beneficios que sean generados a partir de dicha operación no resultará aplicable la exoneración prevista en el inciso c) del numeral 2 del artículo 25 de la Ley Tributaria, por no reunir los presupuestos legales previstos en el mismo**.

En ese sentido, tal y como lo señala la propia recurrente en la nota remitida, una de las situaciones en las que ciertamente se genera una renta para la xxxxx a partir de la cesión de uso de espacios es cuando la asociación devuelve al beneficiario un importe inferior al monto entregado como *«garantía»* por razón de la realización de reparaciones al inmueble dado en uso, en cuyo caso dicha detracción en la devolución sí formaría parte de la base imponible del IRE de la asociación.

## iii. Tratamiento tributario de la cesión de uso en el Impuesto al Valor Agregado (IVA)

El artículo 80 de la Ley Tributaria estatuye que se encontrarán gravados por el IVA la enajenación e importación de bienes, así como los servicios que no sean prestados en relación de dependencia.

A su vez, el artículo 81, en su numeral 2) aclara que se entenderá por servicio: *«e) La cesión del uso de bienes muebles, inmuebles e intangibles»*, por lo tanto, se encuentra gravada con este impuesto la cesión de uso del bien inmueble de propiedad de la xxxxx.

En cuanto al nacimiento de la obligación, la Ley Tributaria prescribe que el hecho imponible se producirá con el primero de los siguientes hechos: entrega del servicio, percepción del importe total o pago parcial del servicio; o al vencimiento de plazo previsto para el pago del servicio.

Ahora bien, la cuestión a analizar en este punto es la **base imponible**, pues en la Ley Tributaria no se menciona la composición o forma de cálculo de aquella en los casos de servicios prestados a título gratuito, sin embargo, en el **artículo 5°** de la **Resolución General N° 62/2020** se estatuye lo siguiente: *«En el caso de prestación de servicios a título gratuito o sin precio determinado, la base imponible del IVA estará constituida por el precio corriente de venta del servicio en el mercado interno, el cual será obtenido promediando los precios de ventas del servicio asignado por el contribuyente a servicios similares enajenados en los últimos seis (6) meses»*.

Al respecto, refiere la recurrente que *«...la prestación es a título gratuito en el marco de un comodato, y la xxxxx no se dedica a la venta ni arrendamiento de inmuebles...»*, por lo cual no podrían promediar el precio de la operación en cumplimiento a lo que señala la citada Resolución.

Sobre el particular, resulta menester mencionar que en la Ley N° 125/1991, en su artículo 248, se establece lo siguiente: « *En las situaciones que no pueden resolverse por las disposiciones generales o por las normas particulares sobre cada tributo, se aplicarán supletoriamente las normas análogas y los principios generales de derecho tributario y, en su defecto, los de otras ramas jurídicas que más se avengan a su naturaleza y fines, en caso de duda se estará a la interpretación más favorable al contribuyente* ».

Como se observa, el texto normativo citado que forma parte del derecho tributario formal — específicamente, en materia de interpretación— dispone ciertos mecanismos de salvaguarda para resolver aquellos casos en los cuales la norma tributaria no ha tomado en cuenta todas las vicisitudes de las operaciones económicas, conllevando a la presencia de lagunas jurídicas, las que, a su vez, traen aparejadas consecuencias tributarias.

De esa forma, la referida Ley N° 125/1991 otorga a la Administración Tributaria la facultad de integración de la ley al permitirle acudir a otro tipo de análisis y argumentaciones — en este caso, análogo— de manera a coadyuvar a solventar la falencia normativa existente.

En tal sentido, bajo tal facultad legal, así como de las previstas en la Ley N° 6380/2019 y la Ley N° 7143/2023, es criterio de esta Administración Tributaria para la dilucidación del caso en análisis, la correspondencia de integrar analógicamente la norma dispuesta en el *ut supra* citado artículo 5° de la Resolución General N° 62/2020 a la operación objeto de esta consulta. En ese sentido, la base imponible de las operaciones de cesión de uso de inmuebles a título gratuito ejecutadas por la xxxxx deberá ser calculada sobre el promedio de los últimos 6 (seis) meses del precio corriente de venta de servicios de similar naturaleza prestados en el mercado interno.

Considerando que el destino de los inmuebles cedidos en uso es la vivienda la **tasa** a aplicarse sobre la base imponible arriba señalada será del **5% (cinco por ciento)**, de acuerdo con lo prescrito por el inciso a) del artículo 90 de la Ley Tributaria.

#### **iv. Tratamiento tributario de la «garantía»**

##### **a) Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Como se mencionó al inicio del **apartado ii**, los hechos generadores del IVA previstos en la Ley Tributaria incluyen la enajenación e importación de bienes, así como a las prestaciones de servicios realizados en forma independiente.

Bajo ese contexto, surge que la garantía entregada por el beneficiario a la xxxxx, al no constituir enajenación o importación de bienes, ni tampoco una prestación de servicio, no estará sujeta al IVA. De igual forma, en los casos en los que la xxxxx devuelva el mismo valor de la garantía entregada por el beneficiario, dicha operación tampoco estará afectada por el citado impuesto. Por ello, en ninguno de tales casos corresponderá la emisión de una factura, sino de recibos de pago, de forma a sustentar documentalmente la operación.

Sin embargo, conforme lo relató la recurrente existen situaciones en las cuales la xxxxx devuelve un **monto inferior** al originalmente entregado por el beneficiario como garantía, cuya diferencia detráida es empleada por la asociación para la reparación de los daños sufridos en la propiedad por parte del beneficiario del inmueble cedido en uso.

En tales casos, el ingreso percibido por la xxxxx por la detracción practicada a la garantía inicialmente entregada por el beneficiario, se encuadra en la definición de «*servicio*» prevista en el artículo 81, numeral 2 de la Ley Tributaria, en la inteligencia que el mismo otorga a la asociación una ventaja o provecho, por lo cual el mismo estará gravado por el IVA, debiendo, en consecuencia, emitirse el respectivo comprobante de venta (factura) por la operación a la tasa del 10% (diez por ciento).

##### **b) Impuesto a la Renta Personal – Rentas y Ganancias de Capital (IRP-RGC)**

De acuerdo con lo señalado en autos, también existen situaciones en las cuales la xxxxx devuelve un **monto superior** al originalmente entregado por el beneficiario como garantía, generando un ingreso o renta para el beneficiario del inmueble.

En efecto, en dichos casos, el mayor valor entregado al beneficiario estará alcanzado por el **IRP-RGC**, a partir de lo dispuesto por el Título III, Capítulos I y II de la Ley Tributaria, en cuyos articulados se estatuye como gravadas por el citado impuesto las rentas y ganancias de capital, sean en dinero o en especie, incluyendo las variaciones positivas en el valor del patrimonio que no provengan de rentas derivadas de las prestaciones de servicios personales, que sean obtenidas por personas físicas nacionales o extranjeras, residentes en el territorio nacional.

Asimismo, conforme lo disponen los artículos 59 y 60 de la Ley Tributaria sobre la renta neta se aplicará la tasa del del 8% (ocho por ciento) del IRP-RGC; en este caso, **la renta neta equivale al mayor valor obtenido por el beneficiario** del inmueble cedido por la xxxxx, y es sobre dicho monto que corresponde aplicar la tasa impositiva referida.

En cuanto a la forma de liquidación y pago de dicho impuesto, la **Resolución General N° 69/2020** aclara que el contribuyente del IRP-RGC deberá presentar en carácter de Declaración Jurada el Formulario N° 516 «*Impuesto a la Renta Personal – Rentas y Ganancias de Capital*», en el plazo previsto en la Resolución General N° 38/2020.

A efectos de documentar este ingreso en el IRP-RGC, el beneficiario debe expedir el respectivo comprobante de venta (factura virtual), en cumplimiento a lo señalado por el inciso e), numeral 1) del artículo 7° de la Resolución General N° 69/2020.

**Por lo expuesto, no corresponde que la xxxxx practique retenciones a aquellos beneficiarios de los inmuebles cedidos, a quienes devuelve montos mayores a los inicialmente entregados.**

#### **v. Tratamiento tributario de los servicios contratados por la xxxxx para prestar a los beneficiarios**

Según lo mencionado por la recurrente la AMAE contrata (adquiere) de terceros servicios médicos, de lavandería, de cocina y otros, para poner a disposición de los asociados que residen en los departamentos de su propiedad, los cuales, a su vez, son facturados a estos últimos al costo, es decir, sin margen a favor de la asociación.

En dicha operativa se observa que existen dos situaciones que generan consecuencias tributarias. Por un lado, la **prestación de servicios por parte del tercero** a la xxxxx y, por otro lado, la **intermediación** de la xxxxx entre los servicios prestados por terceros y sus socios, quienes son los usuarios efectivos de estos servicios.

En lo que respecta a la primera de las operaciones referidas, es decir, a las prestaciones de servicios médicos, de lavandería, de cocina u otros, contratadas por la xxxxx, y realizadas por prestadores tercerizados, de acuerdo con el artículo 80, numeral 2 de la Ley Tributaria se encuentran alcanzadas con el IVA, por lo tanto, aquellos deberán expedir a la xxxxx el respectivo comprobante de venta, consignando el monto o precio de los servicios en la casilla de gravadas al 10% (diez por ciento).

Por otro lado, la intermediación efectuada por la xxxxx se trata de una prestación de servicios gravada por el IVA, aun cuando no exista margen de ganancia para la asociación. En tal caso, estamos ante una prestación de servicios a título gratuito.

Sin embargo, en este punto vale aclarar que la Ley Tributaria dispensa el pago de este Impuesto cuando los servicios son prestados por asociaciones 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, situaciones que se configuran en el caso analizado a partir de lo manifestado por la recurrente.

Por ende, considerando que el servicio de intermediación efectuado por la xxxxx para poner a disposición de sus asociados los servicios de lavandería, médicos, de cocina, u otros, reúne los presupuestos legales señalados en el párrafo anterior para considerarse exonerado del IVA, la recurrente deberá emitir el correspondiente comprobante de venta (factura) en concepto de dicho servicio, consignando el valor del mismo en la casilla de exentas.

#### **vi. Conclusión**

Tomando en consideración los argumentos de hecho y de derecho expresados, la Gerencia General de Impuestos Internos de la Dirección Nacional de Ingresos Tributarios concluye con respecto al caso planteado que:

1. Las rentas que sean obtenidas por la xxxxx se encuentran exoneradas del Impuesto a la Renta Empresarial (IRE), sin embargo, aquellas que sean generadas a partir de la cesión de uso de los departamentos de su propiedad en el marco del proyecto habitacional referido en la consulta deberán formar parte de la base imponible del citado impuesto, toda vez que exista ganancia o beneficios generados a partir de dicha operación.
2. La base imponible del IVA en la cesión de uso de inmuebles a título gratuito ejecutadas por la xxxxx deberá ser calculada sobre el promedio de los últimos 6 (seis) meses del precio corriente de venta de servicios de similar naturaleza prestados en el mercado interno.
3. La garantía entregada por el beneficiario a la xxxxx, al no constituir enajenación o importación de bienes, ni tampoco una prestación de servicio, no estará sujeta al IVA. De igual forma, la devolución del mismo valor de la garantía entregada inicialmente por el beneficiario tampoco estará afectada por el citado impuesto. Sin embargo, la ventaja obtenida por la xxxxx cuando devuelve al beneficiario del inmueble un monto inferior al originalmente entregado por el citado sujeto sí constituye hecho gravado por el IVA.
4. El mayor valor obtenido por el beneficiario del inmueble cedido por la xxxxx se encuentra alcanzado por el IRP-RGC. Para estos casos, el beneficiario del inmueble, en su carácter de contribuyente del citado impuesto deberá presentar el Formulario N° 516 «*Impuesto a la Renta Personal – Rentas y Ganancias de Capital*», en el plazo previsto en la Resolución General N° 38/2020.
5. Los servicios médicos, de lavandería, de cocina u otros contratados por la xxxxx, y realizados por prestadores tercerizados se encuentran alcanzados con el IVA, por lo cual, estos últimos deberán expedir a la xxxxx el respectivo comprobante de venta,

consignando el monto o precio de los servicios en la casilla de gravadas al 10% (diez por ciento). Por otro lado, la intermediación efectuada por la xxxxx mediante la cual pone a disposición de los socios o beneficiarios los servicios precedentemente referidos se encuentra exonerada del IVA, por lo tanto, la recurrente deberá emitir el correspondiente comprobante de venta (factura) en concepto de dicho servicio, consignando su valor en la casilla de exentas.

El presente pronunciamiento fue elaborado teniendo en cuenta las normas vigentes y la situación fáctica planteada en la consulta, por lo que la Administración Tributaria se reserva la facultad de modificarlo ante cualquier variación posterior de las disposiciones aplicables o de los hechos descritos en la consulta.

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

Respetuosamente.

---

[1] *Las formas jurídicas adoptadas por los particulares no obligan al intérprete; éste deberá atribuir a las situaciones y actos ocurridos una significación acorde con los hechos, siempre que del análisis de la norma surja que el hecho generador fue definido atendiendo a la realidad y no a la forma jurídica.*

**SONIA MOTTA GAUTO, SUPERVISORA**

**DPTO. DE APLICACIÓN DE NORMAS TRIBUTARIAS**

**LUIS ROBERTO MARTÍNEZ, JEFE**

**DPTO. DE APLICACIÓN DE NORMAS TRIBUTARIAS**

**ANTULIO BOHBOUT, DIRECTOR**

**DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS TRIBUTARIOS**

**EVER OTAZU, GERENTE GENERAL**

**GERENCIA GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS**