

DIRECCIÓN NACIONAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS

GERENCIA GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

NUMERO

FORM.735-2

FECHA

CONSULTA VINCULANTE

Señor/a/es: xxxxxxx

RUC: xxxxxx

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.º xxxxxxx formulada en el Sistema de Gestión Tributaria *Marangatu* y admitida como Proceso N.º xxxxxxx, donde solicitan las siguientes aclaraciones respecto a la documentación requerida por una venta al xxxxxx de un inmueble perteneciente a una persona física:

- a) ¿Debe inscribirse como contribuyente, aunque la operación sea ocasional, y en qué actividad se inscribiría?
- b) ¿Debe emitir factura por la operación de venta ocasional de inmueble al xxxxxx?
- c) ¿Es una actividad gravada por el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y el Impuesto a la Renta Empresarial (IRE)?
- d) ¿Qué retenciones de impuestos se le práctica a la operación?

Al respecto, manifiestan que desde el xxxxxxx realizarán un pago en concepto de compra de tierras por vía de la excepción, a favor de una persona física que no es contribuyente y es la apoderada del condómino y propietaria a la vez, resultado de una sucesión.

Indican que el valor del inmueble es de Gs. 4.854.567.447, que será abonado en cuotas o pagos parciales.

Aclaran que la escribanía ya realizó el cobro de la retención del 2,4%, según comprobante de retención virtual N.º xxxxxxx, cuyo escaneado se adjunta.

Munidos de lo expuesto y en atención a lo solicitado, se pasa a responder puntualmente las preguntas formuladas, en el siguiente orden:

¿Es una actividad gravada por el IVA y el IRE?

Con arreglo al artículo 80, numeral 1 del artículo 81 y numeral 1 del artículo 82 de la Ley N.º 6380/2019, la enajenación de bienes inmuebles pertenecientes a personas físicas, incluso aquellos que estén en condominio, no se encuentra gravada por el IVA.

De igual manera, atendiendo a que el enajenante es una persona física, tampoco se halla gravado por el IRE, dado que no se cumplirá el elemento subjetivo de la obligación tributaria, conforme la lista de contribuyentes de dicho impuesto plasmada en el artículo 2º de la Ley N.º 6380/2019.

Así las cosas, conviene aclarar que, en virtud de la regla general plasmada en el primer párrafo del artículo 57 de la Ley N.º 6380/2019 y en el numeral 6 del mismo artículo, la venta de un inmueble por parte

CONSULTA VINCULANTE

de una persona física se encuentra gravada por el Impuesto a la Renta Personal por Rentas y Ganancias del Capital (IRP-RGC).

En ese sentido, en el caso de enajenación de bienes inmuebles en condominio, conforme al artículo 21 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019, cada uno de los condóminos se atribuirá la renta en la proporción a lo que le corresponda cuando se generen rentas por la enajenación de un bien inmueble sobre el cual exista condominio de varias personas físicas.

¿Qué retenciones de impuestos se le práctica a la operación?

A través del artículo 47 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019 (reglamentado por el artículo 2º de la Resolución General N.º 42/2020), la Administración Tributaria designó como agentes de retención del IRP-RGC a los notarios y escribanos públicos en la transferencia de bienes inmuebles pertenecientes a una persona física, instaurando de esta manera un mecanismo ágil y práctico de recaudar el impuesto, sin necesidad de que el contribuyente presente en carácter de Declaración Jurada el Formulario N.º 516, atendiendo a que dicha retención constituye pago único y definitivo, es decir, que efectuada la retención, el contribuyente queda dispensado de realizar otro pago sobre dicho hecho generador.

Entonces, se infiere como regla general en la enajenación de bienes inmuebles, pertenecientes a una persona física, que el escribano y notario público retendrá el IRP-RGC al momento de la transferencia de dichos bienes, lo cual se ha cumplido en este caso, atendiendo a la manifestación de los hechos y al comprobante de retención adjuntado.

¿Debe inscribirse como contribuyente, aunque la operación sea ocasional, y en qué actividad se inscribiría?

Atendiendo a que ya operó la retención del IRP-RGC por parte del escribano y notario público por el valor total del bien inmueble y a que dicha retención constituye pago único y definitivo, la persona física queda dispensada de inscribirse como contribuyente del citado impuesto.

¿Debe emitir factura por la operación de venta ocasional de inmueble al xxxxx?

En el mismo tenor que la anterior respuesta, dado que se ha efectuado la retención, no procede más la confección de un comprobante de venta sobre dicha operación, ya que -reiteramos- la retención constituye pago único y definitivo.

Se aclara que el presente dictamen desarrolla una opinión jurídico-tributaria en respuesta a la consulta realizada y con base en la documentación aportada y situación fáctica descrita, por lo que esta Gerencia se reserva la facultad de emitir pareceres adicionales sobre lo analizado, salvo que se constatare cualquier elemento o situación que evidencie un hecho nuevo en el marco de lo considerado en esta ocasión que contribuya en la toma de decisiones.

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

Respetuosamente,

ÁGUEDA CARDOZO LOVERA, DICTAMINANTE

LUIS ROBERTO MARTÍNEZ, JEFE

DIRECCIÓN NACIONAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS

GERENCIA GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

NUMERO

FORM.735-2

FECHA

CONSULTA VINCULANTE

DPTO. DE ELABORACIÓN E INTERPRETACIÓN DE NORMAS
TRIBUTARIAS

DPTO. DE ELABORACIÓN E INTERPRETACIÓN DE NORMAS
TRIBUTARIAS

ANTULIO BOHBOUT, DIRECTOR

EVER OTAZÚ, GERENTE GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y TÉCNICA TRIBUTARIA

DIRECCIÓN NACIONAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS