

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 usted en el marco de la *Solicitud de Consulta* N.º XXXXXXXX formulada en el Sistema de Gestión Tributaria *Marangatu* y admitida como Proceso N.º XXXXXXXX, a través de la cual señaló que se dedica a la actividad inmobiliaria, que vende terrenos propios que están registrados en su contabilidad como mercaderías, y que es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a la Renta Empresarial (IRE). Adicionalmente, alegó que en la escribanía le indicaron que debe practicar la retención al cliente, que sin ello no podría hacer la transferencia del inmueble. En tal sentido, considerando la operación que realiza consultó a la Administración Tributaria lo siguiente:

- a) ¿Debo practicar la retención? y ¿A quién?
- b) ¿En caso de no practicarse, que documentos debo presentar en la escribanía para la transferencia?

Finalmente, expuso que si al declarar el IRE por el Régimen General, ya se encuentra obligado a pagar el IVA y RENTA por cada venta de inmueble, en tal sentido, señaló que si practica la retención sería un doble pago del mismo impuesto.

A continuación, se expone el análisis del caso planteado:

Al respecto señalamos, que la Ley N.º 6380/2019 «De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional» (en adelante la Ley), en cuanto al hecho generador del IRE, dispone en su Artículo 1º «Créase un Impuesto a la Renta Empresarial (IRE), que gravará todas las rentas, los beneficios o las ganancias de fuente paraguaya que provengan de todo tipo de actividades económicas, primarias, secundarias y terciarias, incluidas las agropecuarias, comerciales, industriales o de servicios, excluidas aquellas rentas gravadas por el IRP. Constituirá igualmente hecho generador del impuesto, las rentas generadas por los bienes, derechos, obligaciones, así como los actos de disposición de éstos, y todo incremento patrimonial del contribuyente».

Considerando la actividad económica que desarrolla, según lo expuesto en su consulta, y que los inmuebles que enajena se encuentran registrados en su contabilidad como mercaderías, es decir forman parte del patrimonio de su empresa unipersonal, traemos a colación el segundo párrafo del artículo 20 del anexo al Decreto N.º 3184/2019, que establece lo siguiente: «Cuando dichos bienes formen parte del activo de una empresa unipersonal estarán afectados a las disposiciones relativas al IRE RG».

Asimismo, el Art. 1º de la Resolución General 35/2020 expresa lo siguiente: «Las empresas loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato actuarán como agentes de retención del IRP, INR e IVA, según corresponda, cuando intervengan en operaciones de enajenación de bienes inmuebles propiedad de personas físicas residentes o no, así como de personas jurídicas o entidades no residentes, debiendo entregar en todos los casos a los propietarios vendedores de los bienes inmuebles el correspondiente Comprobante de Retención». Así también, el Art. 10 del mismo cuerpo legal establece «Las enajenaciones de inmuebles por el régimen de loteo realizadas por empresas loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato no será susceptibles de retención por parte de los notarios y escribanos públicos».

DIRECCIÓN NACIONAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS

GERENCIA GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

NUMERO

FORM.735-2

FECHA

CONSULTA VINCULANTE

En ese sentido y teniendo en cuenta las normativas relacionadas a la consulta efectuada, no corresponde que el enajenante del inmueble (en este caso el recurrente), así como el escribano público que intervenga en la operación realicen la retención del impuesto. El recurrente deberá declarar en el Formulario del IRE por las ventas efectuadas de los inmuebles, ya que se trata de bienes propios, que según manifiesta figuran en su contabilidad.

En cuanto a las documentaciones a presentar a la escribanía para la transferencia y a fin de acreditar su condición de contribuyente del IRE, el recurrente deberá presentar la factura de venta del inmueble objeto de enajenación.

Por tanto, con base en las consideraciones de hecho y derecho expuestas, la Gerencia General de Impuestos Internos de la Dirección Nacional de Ingresos Tributarios concluye que el recurrente no deberá practicar la retención y las ventas que efectúe deberá consignarlas en su declaración jurada del IRE Régimen General. En cuanto a la documentación, a ser presentada ante el Escribano Público, consistirá en la factura de venta del inmueble a transferirse.

El presente pronunciamiento fue elaborado teniendo en cuenta la situación fáctica planteada en la consulta, por lo que la Administración Tributaria se reserva la facultad de modificarlo ante cualquier variación de los hechos que lo motivaron.

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

Respetuosamente,

FANNY BELINDA ANDINO, *Dictaminante*

LUIS ROBERTO MARTÍNEZ, *Jefe*

Dpto. de Elaboración e Interpretación

Dpto. de Elaboración e Interpretación

de Normas Tributarias

de Normas Tributarias

ANTULIO BOHBOUT, *Director*

EVER OTAZÚ, *Gerente General*

Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

Gerencia General de Impuestos Internos

DIRECCIÓN NACIONAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS

GERENCIA GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

NUMERO

FORM.735-2

FECHA

CONSULTA VINCULANTE

Dirección Nacional de Ingresos Tributarios