

CONSULTA VINCULANTE

Señor/a/es: xxxxx

RUC: xxxxxx

La Dirección Nacional de Ingresos Tributarios, por medio de la Gerencia General de Impuestos Internos, se dirige a usted en referencia a la solicitud de consulta N° xxxxxx, la cual fue registrada en el Sistema de Gestión Tributaria Marangatu con el proceso N° xxxxxxx, a través de la cual solicitó se aclare la forma de facturar la venta de un inmueble que corresponde a una empresa unipersonal por parte de un contribuyente de **IRE Simple** que explota para su actividad ganadera y agrícola y se encuentra dentro de su activo y cuando adquirió tributó el **IVA**.

Señala que la enajenación cumple con los cinco elementos de la obligación tributaria para facturar con **IVA**, conforme al artículo 80, 82 numeral 1 inciso b), artículo 84, artículo 83, 85 y 90 de la Ley.

Según su interpretación, dicha venta se debe liquidar por IRP-RGC, y debe realizarse conforme lo establece el artículo 85 de la Ley.

A partir de lo consultado, se expone el siguiente análisis:

En primer término, cabe recordar que cuando los bienes inmuebles pertenecientes a una persona física estén registrados en la contabilidad de la empresa unipersonal, la enajenación de dichos bienes estará alcanzados por el **IRE**, en virtud de lo establecido en el artículo 3° de la Ley.

Luego, conforme al artículo 30 de la Ley, la adquisición y enajenación de bienes inmuebles por parte de una persona física propietaria de una empresa unipersonal, que liquide el impuesto conforme a las reglas IRE (régimen simplificado), deberá ceñirse a las reglas establecidas en el **IRP** para estos bienes.

En el entendimiento de que las rentas y ganancias de capital, obtenidas por personas físicas están afectadas por el **IRP**, la prescripción legal señalada precedentemente vincula el IRE a las reglas del IRP, para estos supuestos.

Siendo así, resulta necesario remitirnos a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley referente al IRP, el cual dispone que se entenderá por rentas y ganancias de capital por aquellas rentas en dinero o en especie, que provengan directa o indirectamente del patrimonio, de bienes o derechos, cuya titularidad corresponda al contribuyente del IRP-RGC.

Específicamente en el inciso 6) del referido artículo, se establece taxativamente que están gravadas por el IRP-RGC las ganancias de capital derivadas de la enajenación.

Por su parte, el [artículo 20](#) del Anexo al Decreto N° 3184/2019, dispone que estará alcanzada por el IRP-RGC toda enajenación de bienes inmuebles pertenecientes a una persona física contribuyente del IRP, y que cuando dichos bienes formen parte del activo de una empresa unipersonal estarán

CONSULTA VINCULANTE

afectados a las disposiciones relativas al Impuesto a la Renta Empresarial por el Régimen General (IRE RG).

En ese mismo orden, el referido Decreto en su [artículo 25](#) establece que independientemente al monto de la operación, la base imponible (BI) del IRP-RGC constituirá el treinta por ciento (30%) del valor de venta, sobre el cual se aplicará la tasa del ocho por ciento (8%), resultando una tasa efectiva del dos coma cuatro por ciento (2,4%) sobre el monto de la operación o, a opción del contribuyente, la BI se podrá determinar sobre el monto menor que resulte entre lo señalado precedentemente y el resultado de la diferencia entre el precio de venta y el de compra del bien, más los gastos de venta.

Respecto del IVA, resulta pertinente señalar que la enajenación de inmuebles es un acto gravado por este, conforme lo dispone el artículo 80 numeral 1 de la Ley. En tal sentido, el artículo 82 de la Ley considera contribuyente de este impuesto, a las personas físicas que exploten una empresa unipersonal, incluida la enajenación que forme parte del activo fijo de la misma.

El hecho imponible se producirá con la entrega del bien, con la percepción del importe total o del pago parcial del bien, o en el vencimiento del plazo previsto para el pago; el que ocurra primero, conforme lo indica el artículo 83 del texto legal.

También, es dable indicar que el artículo 84 de la Ley dispone que estarán gravadas las enajenaciones de bienes situadas en el país, con independencia del lugar en donde se haya celebrado el contrato, del domicilio, residencia o nacionalidad de quienes intervengan en las operaciones, así como quien los reciba y del lugar de donde provenga el pago.

La base imponible será el 30% del valor de la operación o de la cuota devengada mensualmente en las ventas a plazo, cuya tasa es del 10% conforme lo indican los artículos 85 y 90 de la Ley, respectivamente.

En cuanto a la documentación, es necesario indicar que en virtud del artículo 92 de la Ley, los contribuyentes están obligados a emitir y entregar comprobantes de venta (factura) debidamente timbrado por la Administración Tributaria, por cada enajenación de realizada.

Por tanto, conforme a las normas tributarias vigentes y aplicables al caso concreto, la Administración Tributaria concluye que la enajenación de bienes inmuebles perteneciente a una persona física contribuyente del IRE Simple, está gravada por el IRP-RGC y por el IVA.

En tal sentido, corresponde emitir y entregar el correspondiente comprobante de venta (factura) a la tasa del 10% del IVA aplicado sobre el 30% del valor de la operación.

Se aclara que el presente dictamen desarrolla una opinión jurídico-tributaria en respuesta a las consulta realizada y situación fáctica descrita, por lo que la Gerencia General de Impuestos Internos 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.

DIRECCIÓN NACIONAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS

GERENCIA GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

NUMERO

FORM.735-2

FECHA

CONSULTA VINCULANTE

Lo señalado es sin perjuicio de la revisión y verificación de los hechos y antecedentes previamente analizados.

Corresponde que el presente pronunciamiento le sea notificado con los efectos del 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 GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS
TRIBUTARIOS

LUIS ROBERTO MARTÍNEZ, JEFE
DEPARTAMENTO DE ELABORACIÓN E
INTERPRETACIÓN DE NORMAS TRIBUTARIAS
EVER OTAZÚ FRANCO, GERENCIA GENERAL
GERENCIA GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS -
DIRECCIÓN NACIONAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS