

PROCESO VIRTUAL N°	XXXXXXXXXXXX
RECURRENTE	XXXXXXXXXXXX

CONSULTA VINCULANTE N°

Asunción,

Sr. XXXXXXXXXXXX
RUC XXXXXX

La Subsecretaría de Estado de Tributación se dirige a usted en el marco de la consulta de carácter vinculante presentada mediante el **Proceso N° XXXXXXXXXXX** gestionado mediante el Sistema «Marangatu», en la cual señaló que a partir del 01/01/2020, cuenta con las obligaciones IRP-RGC (Obligación 716), así como del IVA General (Obligación 211), mencionando que en el ejercicio fiscal 2020 obtenía ingresos mensuales correspondientes al cobro de las cuotas provenientes de la venta de los lotes y que sobre las facturaciones mensuales tributaba el IVA Régimen General, a través del formulario 120, sobre una base imponible del 30% y una tasa del 5%. Asimismo, mencionó que el total de las cuotas devengadas en el ejercicio fiscal, eran consideradas como ingresos gravados por el Impuesto a la Renta del Pequeño contribuyente (IRPC).

Asimismo, agregó que la operación se realiza de forma personal y directa, sin la intervención de empresa loteadora, y que la transferencia del inmueble objeto del loteo se realizará recién a los diez años contados desde el inicio de la operación, con el pago de la última cuota.

En ese sentido, la recurrente manifestó su duda de como tributaria el impuesto a la Renta Personal, ya que este se diferiría recién al momento de la transferencia por medio de la retención de un escribano público, refirió que una alternativa podría ser que se le habilite para realizar el pago del IRP-RGC¹, de forma directa a través del formulario 516, casilla 127, determinando previamente la renta nota imponible del ejercicio, teniendo en cuenta las disposiciones de la Ley N° 6380/2019 y el Decreto N° 3184/2019.

Conforme a lo expuesto, la recurrente solicitó el parecer de la Administración Tributaria, a los efectos de que se le indique cómo debería de proceder para cumplir con el pago del IRP-RGC, sin esperar el momento de la retención por parte del escribano público, cuando proceda la transferencia del inmueble.

De la cuestión planteada, surge el siguiente análisis:

Las cuotas mensuales constituyen para el caso que se nos presenta rentas gravadas por el IRP-RGC, con arreglo al numeral 6 del artículo 57 de la Ley N.° 6380/2019, el cual dispone que gravará las ganancias del capital derivadas de la enajenación de inmuebles. Por tanto, **las cuotas que perciba por la compraventa de los bienes constituyen rentas gravadas por el IRP- RGC.**

Dicho esto, traemos a colación que a través del artículo 47 del Anexo al Decreto N.° 3184/2019 (reglamentado por el artículo 2° de la Resolución General N.° 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 la contribuyente presente en carácter de Declaración Jurada el Formulario N.° 516 aprobado por la Resolución General N.° 69/2020. 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.**

Sin embargo, el caso en consulta no contempla una transferencia de inmueble sino el **pago mensual** en concepto de enajenación a cuenta propia de un bien inmueble **a plazo**, donde además la recurrente

¹Impuesto a la Renta Personal por Rentas y Ganancias del Capital.

PROCESO VIRTUAL N°	XXXXXXXXXXXX
RECURRENTE	XXXXXXXXXXXX

CONSULTA VINCULANTE N°

emite mensualmente un comprobante de venta (factura), por lo que indefectiblemente debemos remitirnos a la interpretación del **artículo 26 del Anexo al referido Decreto**, el cual dispone que el **propietario persona física deberá determinar la base imponible conforme al cálculo establecido cuando la enajenación sea a plazo.**

Teniendo en cuenta que el recurrente enajenó su inmueble por cuenta propia y que la documenta mensualmente con una factura, corresponde que declare dichas rentas en la liquidación del ejercicio en el cual percibió, atendiendo además al criterio de lo percibido que se encuentra plasmado en el artículo 52 de la Ley N.° 6380/2019.

Cabe, mencionar que el artículo 26 del Anexo al Decreto N.° 3184/2019 contempla la posibilidad de presentar la liquidación del ejercicio a través de la Declaración Jurada, debiendo en este caso consignar las rentas en el campo 127 del inciso g) del Rubro 4 del Formulario N.° 516.

Como consecuencia de este proceder, al momento de la transferencia del inmueble, el contribuyente deberá hacer saber al escribano que ya ha efectuado la correspondiente liquidación y pago del impuesto por dichas rentas.

En cuanto a la **documentación que sustenta la percepción de dichas rentas**, el contribuyente refiere que emite en forma mensual el comprobante de venta donde consigna el monto mensual percibido; **a ello sumamos que su expedición y entrega (sea este factura virtual o preimpresa)** se sustenta en el artículo 7°, numeral 1, inciso e), de la Resolución General N.° 69/2020.

De acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, la Administración Tributaria concluye respecto al caso planteado que el recurrente deberá presentar la liquidación del Impuesto a través de la Declaración Jurada, debiendo en ese caso:

- a) Consignar las rentas en el campo 127 del inciso g) del Rubro 4 del Formulario N.° 516.
- b) Emitir el comprobante de venta, factura virtual o preimpresa, por la percepción de dichas rentas, debiendo consignar en el mismo el monto mensual percibido, conforme al artículo 7°, numeral 1, inciso e), de la Resolución General N.° 69/2020.

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

Respetuosamente,

FANNY ANDINO, *Dictaminante*
Departamento de Elaboración e
Interpretación de Normas Tributarias

LUÍS ROBERTO MARTÍNEZ, *Jefe*
Departamento de Elaboración e
Interpretación de Normas Tributarias

ANTULIO NIRVAN BOHBOUT M., *Director*
Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

OSCAR ORUE, *Vice Ministro*
Subsecretaría de Estado de Tributación