

Proceso N.º xxxxxx- Consulta Vinculante

Sr. xxxx

RUC N.º xxx

La Subsecretaría de Estado de Tributación se dirige a Usted en el marco del **Proceso N.º xxxxxxxxxxxx** gestionado en el Sistema de Gestión Tributaria *Marangatu*, en el cual solicita con carácter vinculante la confirmación de los siguientes criterios:

1. *Son totalmente imputables como gasto deducible en la determinación de la renta real del IRP-RGC, por la actividad del arrendamiento de inmuebles, el pago de la cuota de amortización de capital más intereses efectivamente pagados durante el ejercicio fiscal del préstamo obtenido para financiar la compra del inmueble destinado a locación, dado que el ingreso generado por la actividad de locación será destinado al pago de dichas cuotas de préstamos.*
2. *Para que pueda ser imputado como gasto el pago de las cuotas, tanto la factura por los intereses pagados como los recibos por la amortización de capital, deben ser expedidos a su nombre en carácter de locador.*
3. *Tanto el interés pagado por el préstamo como la amortización de capital del mismo no podrá ser imputado como gasto deducible en la liquidación del IRP-RSP.*

En tal sentido, manifiesta que es contribuyente del **IRP-RSP** y eventualmente se convertirá en contribuyente del **IRP-RGC**, ya que tiene proyectado realizar una operación de inversión, que consiste en la adquisición de un préstamo de un entidad bancaria o cooperativa para obtener un capital que será íntegramente destinado a la adquisición de un inmueble que será cedido en arrendamiento.

El objetivo particular que propone es que, una vez adquirido el inmueble y se materialice el alquiler, el monto del canon de alquiler percibido mensualmente sea destinado exclusivamente a la cobertura del pago de las cuotas del préstamo obtenido para financiar la compra del inmueble alquilado; es decir, la inversión consiste en que el inmueble alquilado se pague solo.

La cuestión sometida a la presente consulta vinculante es la posibilidad de imputar como gasto deducible en la determinación de la renta real por el rubro de alquileres el monto de las cuotas efectivamente pagadas de capital e interés sobre el préstamo obtenido para la financiación del inmueble a ser destinado al arrendamiento.

En la exposición de sus derechos, trae a colación el artículo 59, numeral 2 de la Ley N.º 6380/2019 y manifiesta bajo el *criterio de la causalidad* que el pago del préstamo hace a la fuente y esencia misma de la obtención de la ganancia por la renta de capital en el arrendamiento de inmuebles, indicando que es un gasto totalmente causal considerando que, de no existir el préstamo, no hubiese existido el inmueble y, por ende, el cobro del monto del alquiler y, en contrapartida, el monto del ingreso por el canon del alquiler será destinado íntegramente al pago del préstamo obtenido que previamente financió la compra del inmueble a arrendar.

Prosigue transcribiendo el artículo 15 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019 e interpreta que la aplicación de dicha normativa a la situación de hecho se adecua totalmente al concepto de gasto directamente relacionado a la generación de la renta, sobre todo considerando que el ingreso o la renta obtenida por el arrendamiento será destinado totalmente al pago de las cuotas del préstamo referenciado.

Verificados los documentos de respaldo, se acompañan al proceso virtual los escaneados de la Cédula de Identidad Civil del Señor xxxxxx y la nota dirigida al Señor Viceministro suscripta por el recurrente.

A continuación, se expone la respuesta:

En primera instancia, traemos a colación el artículo 57, numeral 6, de la Ley N.º 6380/2019, el cual establece que estarán gravadas las ganancias del capital derivadas del **arrendamiento de inmuebles**; por tanto, el monto del canon de alquiler que perciba mensualmente el recurrente por dicha actividad estará gravado por el IRP-RGC.

Expuesta la normativa tributaria en cuanto a la gravabilidad de la actividad económica, procede analizar la deducibilidad de los gastos minorados en el **artículo 59, numeral 2 de la Ley N.º 6380/2019**, el cual dispone que para la **determinación de la Renta Neta** en las rentas y ganancias de capital, se considerará en los arrendamientos de inmuebles, a opción del contribuyente, sin perjuicio de la cantidad de inmuebles arrendados, que la renta podrá ser determinada de la siguiente forma: *a) el 50% del precio del arrendamiento; o b) la diferencia entre el precio del arrendamiento y la suma de: el impuesto inmobiliario, los gastos de mantenimiento, de gestión y de administración, siempre que constituyan una erogación real y estén debidamente documentados.*

Posteriormente, el **artículo 15 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019** aclara que el **contribuyente determinará la renta por el criterio ficto o real, el que le resulte más beneficioso**; es decir, el monto menor que resulte del 50% del precio del arrendamiento o del precio total menos todos los gastos relacionados a la generación de la renta.

Proceso N.º xxxxxx- Consulta Vinculante

Sobre este último punto, donde la norma reglamentaria reza [...] *precio total menos todos los gastos relacionados a la generación de la renta* [...] resulta oportuno remarcar que, en materia de erogaciones, para hacer válida su deducción es importante determinar si estas son admitidas expresamente por el numeral 2, inciso b) del artículo 59 de la Ley, y si están afectas a la actividad que pretende desarrollar el consultante: el arrendamiento.

Así, en el **criterio real** tenemos clasificadas las siguientes erogaciones: (i) impuesto inmobiliario; (ii) gastos de mantenimiento; (iii) de gestión y (iv) de administración. Por tanto, todos estos gastos serán deducibles en la determinación de la Renta Neta con la condicionante de que sean una erogación real y estén debidamente documentados.

Se advierte que dentro de este catálogo de erogaciones, no se encuentra inmerso el pago de la cuota de amortización de capital más intereses efectivamente pagados durante el ejercicio fiscal del préstamo obtenido para financiar la compra del inmueble destinado a locación, y tampoco se podría incluir dentro del mismo por los siguientes motivos:

- a) El **impuesto inmobiliario**, -dentro de la visualización del sistema tributario municipal- solo grava la propiedad inmobiliaria de un territorio, por lo que es de suyo que no existe vinculación con el pago de las cuotas de amortización de capital más intereses del préstamo que menciona el recurrente.
- b) En cuanto a los gastos de **mantenimiento, gestión** y de **administración**, la Ley utiliza la conjunción copulativa «y», lo cual no permite incluir otros tipos de erogaciones sino las expresamente legisladas.

Así, atendiendo a las definiciones de cada uno de los vocablos que nos interesa y apoyándonos en el *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales* de Manuel Ossorio, tenemos que se entiende por:

- i) «Mantenimiento» al conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que las instalaciones, edificios, industrias, etc., puedan seguir funcionando adecuadamente. Entonces, los *gastos de mantenimiento* son aquellas erogaciones necesarias para prolongar la vida útil y conservar en buen estado el bien inmueble destinado a arrendamiento.
- ii) «Gestión» a la acción y efecto de gestionar, administrar y hacer diligencias conducentes al logro de un asunto público o privado. Es decir, toda vez que este tipo de erogaciones esté direccionado a la gestión del arrendamiento del inmueble, podrá ser deducible, situación que a todas luces no se da en el caso que nos ocupa.
- iii) «Administración» al ordenamiento económico de los medios de que se dispone y uso conveniente de ellos para proveer a las propias necesidades (Bielsa), lo cual sugiere que son egresos imprescindibles para el funcionamiento de la actividad del arrendamiento.

Extrapolando las consideraciones expuestas, se constata que **el pago de las cuotas que menciona el contribuyente no se encuentra contemplado dentro del criterio real para la determinación de la Renta Neta en el IRP-RGC por arrendamiento de inmueble.**

Ahora bien, con relación al *criterio de la causalidad* que el recurrente invoca como fundamento de su postura, este -en efecto- se configurará, pero recién al momento de la **enajenación de dicho inmueble**, pues dentro del criterio real para la determinación de la Renta Neta por enajenación de un inmueble, el artículo 59, numeral 1, inciso b) de la Ley establece que se podrá deducir el precio de compra del bien.

Concluyendo, se acompaña la interpretación del contribuyente en cuanto a que el interés y la amortización del préstamo no podrán ser imputados como egresos deducibles en la liquidación del IRP-RSP. Ello, en virtud de lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley donde establece que no podrán imputarse los gastos ni las ganancias de una a la otra categoría del impuesto.

A más de ello, tampoco pueden ser imputados como gastos deducibles en la liquidación del IRP-RSP debido a que en esta categoría solo está permitido este tipo de deducciones cuando el inmueble adquirido está destinado exclusivamente a la vivienda del contribuyente, en los términos del artículo 64, numeral 4 y artículo 66 de la Ley N.º 6380/2019.

No está de más aclarar en cuanto a la liquidación y determinación del IRP-RGC, que en virtud del artículo 41 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019 y el artículo 9º de la Resolución General N.º 69/2020, el contribuyente deberá presentar en carácter de Declaración Jurada el Formulario N.º 516 en el tercer mes después de finalizado el ejercicio fiscal.

Por tanto, con base en las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, la Administración Tributaria concluye respecto al caso planteado que:

- a) **Por las rentas percibidas por la actividad del arrendamiento de un inmueble, el recurrente deberá liquidar y determinar el IRP-RGC, presentando en carácter de Declaración Jurada el Formulario N.º 516 en el tercer mes después de finalizado el ejercicio fiscal.**



Proceso N.º xxxxxx- Consulta Vinculante

- b) Dentro del criterio real para la determinación de la Renta Neta en el IRP-RGC por dicha actividad, no se encuentra contemplada la deducibilidad del pago de la cuota de amortización de capital más intereses pagados del préstamo obtenido para financiar la compra del inmueble destinado a locación; ello en virtud del artículo 59, numeral 2, inciso b) de la Ley N.º 6380/2019.
- c) El interés pagado por el préstamo y la amortización de capital del mismo no podrán ser imputados como gastos deducibles en la liquidación del IRP-RSP debido a que en esta categoría solo está permitido este tipo de deducciones para el inmueble destinado exclusivamente a la vivienda del contribuyente, en los términos del artículo 64, numeral 4 y artículo 66 de la Ley N.º 6380/2019.

Finalmente, corresponde que el presente pronunciamiento sea notificado a la recurrente con los efectos del artículo 241 de la Ley N.º 125/1991.

Respetuosamente,

ÁGUEDA CARDOZO LOVERA, *Dictaminante*
Dpto. de Elaboración e Interpretación
de Normas Tributarias

ANTULIO BOHBOUT, *Director*
Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

LUIS ROBERTO MARTÍNEZ, *Jefe*
Dpto. de Elaboración e Interpretación
de Normas Tributarias

ÓSCAR A. ORUÉ ORTÍZ, *Viceministro*
Subsecretaría de Estado de Tributación