

Numero

---

Señor/a/es: XXXXXXXXXXXX

RUC N° XXXXXXXX

La Subsecretaría de Estado de Tributación se dirige a usted en el marco de la consulta de carácter vinculante presentada mediante el **Proceso N° XXXXXXXXXXXX**, por la cual solicita la confirmación a esta cartera de Estado, sobre el tratamiento fiscal en el Impuesto a la Renta Personal (**IRP**) de la ganancia de capital (**RC** o **IRP-RGC**) derivada de la enajenación de un bien inmueble situado en el extranjero, y de la documentación que debería respaldar la operación a efectos fiscales.

En su nota, el consultante expuso que conforme a lo previsto en el artículo 47 de la Ley N° 6380/2019 “*DE MODERNIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN DEL SISTEMA TRIBUTARIO NACIONAL*” (en adelante la Ley), el mismo es contribuyente del IRP y que la venta de un inmueble de su propiedad ubicado en el extranjero, adquirido como producto de una herencia familiar, podría estar alcanzada por el referido impuesto.

En ese sentido, el recurrente señala que a criterio suyo, la venta de un inmueble ubicado en el extranjero no consituye renta de fuente paraguaya, ya que no se enmarca en lo que dispone la Ley en su artículo 48; por lo cual, señala que la enajenación planteada no está gravada por el **IRP-RGC** y que además, la operación está sujeta a los impuestos que la gravan en el país donde está situado el bien a ser enajenado.

A lo previamente expuesto, el contribuyente agrega que la venta se realizaría a un contribuyente residente en Paraguay, y que éste le solicita la emisión de un comprobante de venta, sobre lo cual, consulta la pertinencia a efectos de documentar debidamente la operación.

**De la cuestión planteada, surge el siguiente análisis:**

Al respecto, señalamos que la Ley, en su capítulo dedicado al Impuesto a la Renta Personal, establece que estarán gravadas las rentas y ganancias del capital obtenidas por personas físicas, excluidas las rentas gravadas por el Impuesto a los Dividendos y Utilidades (**IDU**), y las rentas derivadas de la prestación de servicios personales independientes y en relación de dependencia.

Por su parte, conforme a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley, entendemos por rentas y ganancias de capital a 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**. Además, también se establece que estas comprenden las variaciones positivas en el valor del patrimonio realizadas por el contribuyente que no provengan de rentas derivadas de las prestaciones de servicios personales y, específicamente en el inciso 6) del mismo artículo, se establece taxativamente **que están gravadas por el IRP-RGC las ganancias de capital derivadas de la enajenación o cesión de los inmuebles**, que comprende el arrendamiento, subarrendamiento, así como por la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o goce de los mismos, cualquiera sea su denominación o naturaleza.

Igualmente, 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 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.

Ahora bien, a fin de determinar la sujeción del hecho generador al impuesto, se debe analizar conjuntamente si este se encuentra alcanzado por la obligación, conforme al criterio de imposición adoptado en la legislación tributaria del país; que para el caso de la República del Paraguay, en virtud del artículo 48 de la Ley es el de “Fuente”. Debido a ello, para una mejor interpretación de la cuestión planteada por el consultante, seguidamente extraemos al presente análisis lo que establece la norma precitada:

“Artículo 48. Fuente.



Estarán gravadas por este impuesto las rentas de fuente paraguaya previstas en el artículo anterior, provenientes de actividades desarrolladas en la República, de **bienes situados** o de derechos utilizados económicamente en la misma... (subrayado es nuestro).

Entonces, vale decir que la ganancia de capital derivada de la enajenación de un inmueble realizada por una persona física constituye un hecho generador del **IRP-RGC**, y para liquidar el impuesto el contribuyente deberá aplicar directamente una tasa efectiva del impuesto del dos coma cuatro por ciento (2,4%) del monto de la operación o, a opción suya, podrá aplicar la tasa correspondiente sobre el monto resultante de la diferencia entre el precio de venta y el costo del bien, más los gastos de la venta; todo ello, **siempre que el bien objeto de la enajenación se encuentre situado en el país, con independencia de la residencia del comprador.**

Al respecto, es importante poner de relieve que el artículo 47 del Anexo al Decreto N° 3184/2019, que reglamenta el numeral 1° del artículo 59 de la Ley, es congruente con la aplicación del criterio de fuente para la sujeción al **IRP** de las enajenaciones de bienes inmuebles, puesto que establece que en estos casos, quién debe hacer efectivo el pago del impuesto señalado es el Escribano Público interviniente, quien tiene la facultad de autorizar dicha operación únicamente en territorio paraguayo. En ese sentido, el mismo deberá actuar como Agente de Retención y expedir al vendedor del inmueble el "*Comprobante de Retención*" que documenta la operación. Aquí, precisamos el tener dicha retención carácter de pago único y definitivo, por lo que no corresponde la expedición del comprobante de venta.

No obstante, al encontrarse el bien inmueble que nos ocupa situado fuera del país, según lo planteado por el recurrente, la renta proveniente de la enajenación de dicho bien no constituye renta de fuente paraguaya, con lo cual, la operación no está gravada por el **IRP-RGC**.

**Por tanto, conforme a las manifestaciones de hecho y derecho expuestas, esta Administración Tributaria concluye respecto al caso planteado, que la enajenación realizada por una persona física de un bien inmueble de su propiedad situado fuera del país no se encuentra gravado por el IRP-RGC, por no encontrarse dentro de ámbito de aplicación del impuesto, por lo que -con respecto a la documentación de dicha operación- se aclara que no corresponde expedir el comprobante de venta.**

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

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

**Respetuosamente,**

**RODRIGO E. GÓMEZ S.** *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*  
DDirección de Planificación y Técnica Tributaria

**ÓSCAR ORUÉ,** *Vice Ministro*  
Subsecretaría de Estado de Tributación