

PROCESO VIRTUAL	XXXXXXXXXXXX
RECURRENTE	XXXXXXXXXXXX

## CONSULTA VINCULANTE N°

Asunción,

Sres. XXXXXXXXXXX

RUC XXXXXXXX

Nos dirigimos a ustedes con relación a la Consulta Vinculante, con número de proceso XXXXXXXXXXX, en la cual expusieron que la actividad económica de la empresa es la construcción y posterior venta de inmuebles (edificios de apartamentos destinados a viviendas), cocheras y bauleras bajo el régimen de propiedad horizontal, señalando que considerando la envergadura de dichas obras pueden superar los 3 (tres) años de ejecución. En tal sentido, mencionaron que la estructura financiera de estos tipos de proyectos se sustentan en: a) Aporte de accionistas (capital propio), b) Venta en pozo (preventa) antes del inicio de la construcción del edificio, c) Venta durante la etapa de construcción del edificio (pago en cuotas y refuerzos de pagos en los plazos acordados en los contratos de venta suscriptos) y, d) Préstamos, sobre los cuales deben abonarse intereses conforme a los plazos, tasas y condiciones pactadas en cada caso.

Sobre esta última fuente de financiación, solicitaron a la Administración Tributaria la confirmación de que el pago de los intereses de los préstamos obtenidos forma parte de los costos directamente atribuibles a la construcción de los inmuebles a ser vendidos.

De la consulta planteada surge el siguiente análisis:

El artículo 7° de la Ley N° 125/1991, establece que constituirá renta bruta la diferencia entre el ingreso total proveniente de las operaciones comerciales, industriales o de servicios y el costo de los mismos. Por su parte, el artículo 8° del mismo cuerpo legal, menciona que para determinar la renta neta se deducirá de la renta bruta los gastos que sean necesarios para obtenerla y mantener la fuente productora, siempre que representen una erogación real, estén debidamente documentados, entre otros requisitos.

En tal sentido, con respeto a la consulta realizada, señalamos en primer señalamos que el producido de los préstamos al ingresar contablemente a una empresa, se constituye en un recurso de esta para financiar el desarrollo y cumplimiento de los objetivos de la entidad comercial, cuya finalidad principal es obtener lucro por medio de la construcción y venta de unidades departamentales; convirtiéndose en parte de su flujo de caja financiero. Por esta razón mal podría decirse que todo el producido de un préstamo servirá para comprar materias primas u otros bienes y/o servicios que entren dentro de la categoría de costos.

En segundo término y como cuestión principal mencionamos que el pago de intereses no es una erogación directamente relacionada a la producción del bien (edificio, unidades departamentales), por lo que no puede ser considerado como costo en la liquidación del IRACIS. Además, la propia reglamentación –Decreto N° 6359/2005- del citado impuesto en el artículo 52 de su anexo, establece que el costo de los inmuebles del activo fijo es el que resulte de la escritura de adquisición más los gastos inherentes a dicha operación debidamente documentados, aclarando que se podrá adicionar el costo de las incorporaciones posteriores, excluyendo los gastos de financiación y las diferencias de cambio.

Finalmente, no deja de ser importante hacer un comentario acerca del carácter accesorio que tienen los intereses en relación a los préstamos; y, esto es así porque aún en el supuesto caso en el que el producido del préstamo fuese aplicado directamente a bienes y servicios que entren dentro de la categoría de costos de una empresa, no puede invocarse el carácter de accesorio que tienen los intereses respecto al préstamo porque dicho carácter está directamente relacionado a la obligación que se genera entre la entidad prestamista y la prestataria.

En ese contexto, podemos concluir que los intereses pagados por los préstamos obtenidos aplicados directamente a la obra de construcción no pueden ser considerados costos a los efectos de determinar la renta bruta, ya que los mismos no están directamente involucrados en la producción del bien para generar renta.



PROCESO VIRTUAL	XXXXXXXXXXXX
RECURRENTE	XXXXXXXXXXXX

#### CONSULTA VINCULANTE N°

**POR TANTO**, con base a las consideraciones de hecho y derecho expuestas precedentemente, en el caso planteado la Administración Tributaria resuelve que el pago de los intereses generados por los préstamos obtenidos para la construcción de los inmuebles a ser vendidos posteriormente, debe ser registrado como gasto en la liquidación del IRACIS correspondiente al ejercicio fiscal en que se devengaron los intereses.

Corresponde notificar a la recurrente la presente resolución con los efectos del artículo 241 de la Ley 125/1991.

**SERGIO M. GONZÁLEZ**, DICTAMINANTE  
EPARTAMENTO DE ELABORACIÓN E INTERPRETACIÓN  
DE NORMAS TRIBUTARIAS

**LUIS ROBERTO MARTÍNEZ**, JEFE  
EPARTAMENTO DE ELABORACIÓN E INTERPRETACIÓN  
DE NORMAS TRIBUTARIAS

**ANTULIO BOHBOUT MONGELÓS**, DIRECTOR  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y TÉCNICA TRIBUTARIA

**FABÍAN DOMÍNGUEZ**, VICEMINISTRO  
SUBSECRETARÍA DE ESTADO DE TRIBUTACIÓN