



CONSULTA VINCULANTE N° \_\_\_\_\_

EXPEDIENTE	
RECURRENTE	
RUC	
REFERENCIA	CONSULTA VINCULANTE

Asunción,

Señor  
RUC N°

Nos dirigimos a usted en relación a la nota mediante la cual solicitó que la Administración Tributaria confirme el criterio de que la eventual enajenación de un inmueble ubicado en la ciudad de Coronel Oviedo no se encuentra gravada por el Impuesto al Valor Agregado (IVA) ni por el Impuesto a la Renta de las Actividades Agropecuarias (IRAGRO), en virtud a lo establecido en el penúltimo párrafo del Art. 86 de la Ley N° 125/91 y el Art. 1 de la Resolución General N° 77/12.

En virtud a la normativa vigente, la Administración Tributaria concluye que cuando se enajene el referido inmueble, la operación:

a) Se encontrará gravada por el IVA, pues no es aplicable el penúltimo párrafo del Art. 86 de la Ley N° 125/91, ya que el mismo rige solo para las personas físicas prestadoras de servicios personales, y en este caso estamos ante una empresa unipersonal inscrita en el IRACIS.

b) No se encontrará gravada por el IRAGRO porque no realiza actividades agropecuarias, tampoco estará gravada por el IRACIS porque si bien usted es contribuyente de este impuesto, con la enajenación de un solo inmueble, no se reúnen las condiciones para dar nacimiento a la obligación pues no se da la habitualidad exigida en la Ley.

c) Estaría gravada por el IRP, si el inmueble no forma parte del activo de la empresa unipersonal, y constituya un bien personal del contribuyente, en cuyo caso se debe cumplir conjuntamente las condiciones señaladas en los incisos a) y b) del artículo 55 del Decreto N° 9.371/2012.

La conclusión expuesta resulta del siguiente análisis:

**1. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):** Los Arts. 77 y 81 de la Ley N° 125/91 respectivamente disponen que estará gravada por el IVA la enajenación de bienes que se realice en el territorio nacional, por lo que de producirse la enajenación del inmueble, esta se encontrará gravada por el IVA.

El recurrente alegó que en virtud al penúltimo párrafo del Art. 86 de la Ley Tributaria, no debe abonar el IVA por la enajenación de un inmueble, pues en su momento no dedujo el impuesto, ya que el mismo no se encontraba vigente, al respecto, cabe señalar que el referido artículo establece: “Quienes presten servicios personales podrán deducir el crédito fiscal correspondiente a la adquisición de un auto-vehículo, hasta un valor de G. 100.000.000 (cien millones de guaraníes) cada cinco años. La venta posterior de dicho bien quedará igualmente gravada al precio real de la transferencia. Los restantes activos fijos afectados a dicha actividad estarán igualmente gravados en la oportunidad que se enajenen, siempre que por los mismos se haya deducido el crédito fiscal correspondiente”. Esta disposición rige únicamente para aquellas personas físicas que presten servicios personales, por lo tanto, no le es aplicable, ya que el recurrente es una empresa unipersonal que se dedica al alquiler de inmuebles.

Por todo lo expuesto, concluimos que al momento de la enajenación del inmueble, debe abonar el IVA aplicando la tasa del 5% ya que no existe otra disposición legal que establezca lo contrario.

**2. IMPUESTO A LA RENTA DE LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS (IRAGRO):** En la nota se traen a colación disposiciones de la Resolución General N° 77/12, las cuales en la actualidad se encuentran derogadas, pues la Ley N° 5061/13 modificó aspectos del IRAGRO, entre los cuales se encuentra la exclusión de la tenencia o posesión de la tierra como hecho generador. En ese sentido, considerando que el inmueble aún no ha sido enajenado, no cabe la aplicación de disposiciones derogadas.

Además, teniendo en cuenta que el recurrente no es contribuyente del IRAGRO pues no desarrolla actividades agropecuarias, su enajenación no estará gravada por este impuesto.

**3. RENTA DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES O DE SERVICIOS (IRACIS):** El Art. 2° de la Ley N° 125/91 establece en su inciso a) que se encuentran afectadas por el IRACIS las rentas provenientes de la compra-venta de inmuebles cuando la actividad se realiza en forma habitual y en ese sentido, el Art. 5° del Anexo del Decreto N° 6359/05 dispone que existe habitualidad cuando el número de ventas en el ejercicio fiscal sea superior a dos o cuando este tipo de enajenaciones constituye el giro del negocio. En este caso, si bien el recurrente es contribuyente del IRACIS, con la enajenación de un solo inmueble no se reúnen las condiciones para dar nacimiento a la obligación, porque no se da la habitualidad exigida en la norma.

**4. IMPUESTO A LA RENTA DEL SERVICIO DE CARÁCTER PERSONAL (IRP):** La enajenación podría estar gravada por el Impuesto a la Renta del Servicio de Carácter Personal (IRP), en caso de que el bien no forme parte del activo de la empresa unipersonal, y constituya un bien personal del contribuyente. Lo expuesto deviene del inciso c) del Art. 10 de la Ley N° 2421/04, modificado por la Ley N° 4.673/12, que establece que estarán gravados por el IRP las rentas de fuente paraguaya que provengan de la realización de actividades que generen ingresos personales, entre los cuales se encuentran las ganancias de capital que provengan de la venta ocasional de inmuebles.

Corresponde que el presente pronunciamiento sea notificado con los efectos del Art. 244 de la Ley N° 125/91.

**LILIAN ROMAN FLORENCIO, Dictaminante**  
Dpto. de Elaboración e Interpretación de Normas  
Tributarias

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

**LIZA VÁZQUEZ, Encargada de la Atención del Despacho**  
de la Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

**MARTA GONZÁLEZ AYALA, Viceministra**  
Subsecretaría de Estado de Tributación