



MINISTERIO DE
HACIENDA



Dirección de Planificación y Técnica Tributaria



Expediente N° xxxxxxxxxxxxxxxx
Recurrente:
RUC N°
Referencia: Tasa del IVA en arrendamiento de salones

Asunción,

Consulta Vinculante N° xx
Señores xxxxx
RUC N° xxxxxx

Nos dirigimos a ustedes en relación a su nota, mediante la cual manifestaron que tienen como actividad comercial el alquiler de salones comerciales y departamentos destinados para la vivienda; los mismos no cuentan con Cta. Cte. Catastrales individuales, es decir, no están inscriptos como propiedad horizontal en el Registro Público de Propiedades. Señalaron además, que alquilan otro inmueble a una firma comercial y esta a su vez utiliza el inmueble como estacionamiento de vehículos de sus clientes.

Al respecto de las actividades descriptas consultaron: ¿cuál es la tasa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) que debe aplicar?

La Administración Tributaria concluyó que la actividad de arrendamiento de los salones, a los departamentos y del inmueble realizado por la recurrente, se encuentra gravada por el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y se debe aplicar la tasa del 5% (cinco por ciento).

La conclusión expuesta resulta del siguiente análisis:

El artículo 77 de la Ley N° 125/91 establece que estará gravada por el Impuesto al Valor Agregado (IVA) la prestación de servicios, excluidos los de carácter personal que se presten en relación de dependencia. En ese sentido, el Art. 78 del mismo cuerpo legal, define qué se entiende por servicio, y en el inciso e) se refiere a la cesión del uso de bienes tales como muebles, inmuebles o intangibles.

En relación a la tasa del IVA que se deberá aplicar sobre la base imponible, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley N° 125/91 (texto modificado), el cual establece que la tasa del IVA será del 5% para el arrendamiento y la enajenación de bienes inmuebles. En ese sentido, el artículo 25 del Anexo del Decreto N° 1.030/13 dispone que a efectos de la aplicación de la tasa del 5% se entiende que el arrendamiento de inmuebles es la cesión del uso y goce de bienes inmuebles, instrumentado en un contrato de locación o arrendamiento.

En atención a las actividades descriptas por la firma, cabe señalar que en **el alquiler de salones comerciales y departamentos destinados para vivienda, la propietaria cede el uso y goce de su bien inmueble,** instrumentado en los contratos de arrendamiento o locación. El hecho que el inmueble no se encuentre inscripto en la Dirección General de Registros Públicos como propiedad horizontal, no constituye un impedimento para que aun inscripto con una sola Cta. Cte. Catastral fuere arrendado en partes, pues por cada una de las partes arrendadas del inmueble -salones en planta baja o habitaciones para vivienda en planta alta- el propietario cede el uso y goce de su inmueble al locatario por la parte acordada.

En relación al arrendamiento del inmueble a una firma comercial que es utilizado por el arrendatario como estacionamiento de vehículos de sus clientes, se aplica el mismo criterio referido en el párrafo anterior pues, independientemente al uso que se le de al inmueble (estacionamiento, vivienda u otro), el propietario también cede el uso y goce de su inmueble.

Hacemos oportuna la ocasión para solicitarle su comprensión por la demora en la respuesta a su planteamiento, y le aseguramos que estamos poniendo el máximo empeño y dedicación para que en la brevedad posible la atención a los contribuyentes y las respuestas a sus solicitudes se concreten en el más corto plazo.

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



MINISTERIO DE
HACIENDA



Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

Expediente N° xxxxxxxxxxxxxxxx

Recurrente:

RUC N°

Referencia: Tasa del IVA en arrendamiento de salones

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

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

LIZ DEL PADRE, *Directora*
Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

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