

**DIRECCIÓN NACIONAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS**

**GERENCIA GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS**

**NUMERO**

**FORM.734-1**

**FECHA**

**CONSULTA NO VINCULANTE**

---

**Señor/a/es: xxxxx**

**RUC: xxxxx**

La Dirección Nacional de Ingresos Tributarios, a través de la Gerencia General de Impuestos Internos, se dirige a Usted en el marco de la *Solicitud de Consulta* N° xxxxx formulada en el Sistema de Gestión Tributaria *Marangatu* y admitida como proceso N° xxxxxxxx tramitado a través del Sistema de Gestión Tributaria «*Marangatu*», mediante el cual consultó la forma de documentación cuando una persona física, inscrita en el Impuesto a la Renta Empresarial (IRE), en el régimen simple vende un inmueble rural y tiene la obligación de tributar en el Impuesto a la Renta Personal por las Rentas y Ganancias de Capital (IRP – RGC). Como criterio refirió, que debe documentarse conforme a las reglas establecidas en el artículo 7 de la Resolución General N° 69/2020. Al respecto, manifestó que le exigen factura en exenta.

**A partir de lo señalado, surge el siguiente análisis:**

Mediante el artículo 80 de la Ley N° 6380/2019 se dispone como hecho generador del Impuesto al Valor Agregado (IVA) las enajenaciones de bienes, las prestaciones de servicios, excluidos los de carácter personal que se presten en relación de dependencia, y las importaciones de bienes. En tal sentido, dentro del concepto de «*enajenación de bienes*» se incluye a la compraventa de bienes inmuebles como hecho generador del Impuesto.

Ahora bien, en su artículo 82 la Ley N° 6380/2019 efectúa una aclaración con respecto al alcance del IVA cuando se trata de operaciones realizadas personas físicas: «*Serán contribuyentes: 1. Las personas físicas: a) Por la prestación de servicios personales o profesionales que no estén en relación de dependencia y por el arrendamiento de inmuebles b) Por la explotación de una empresa unipersonal, prevista en el Libro I de la presente ley, incluida la enajenación de bienes que formen parte del activo de la misma.*».

Es decir, el artículo en cuestión estatuye que, en el caso de personas físicas, solo serán contribuyentes aquellas que presten servicios personales o profesionales que no estén en relación de dependencia y por el arrendamiento de inmuebles, así como por la explotación de una empresa unipersonal, incluida la enajenación de bienes que formen parte del activo de la misma.

Si bien la recurrente no especifica, a partir de la situación de hecho descrita se infiere que el vendedor del inmueble se trata de una persona física, adscripta a la obligación «*IVA GENERAL*». En consecuencia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 82 referido, **no se configurará el hecho generador del IVA por la enajenación del inmueble efectuada, salvo que la enajenación corresponda a un inmueble afectado a la empresa unipersonal explotada por dicha persona física. Si se tratara de este último caso, la operación se encontrará indefectiblemente alcanzada por el IVA, y tributará a la tasa correspondiente.**

No obstante, vale aclarar que, por mandato expreso del artículo 92 de la Ley N° 6380/2019, sea que los contribuyentes del IVA realicen **actos gravados, exentos o no gravados** estarán igualmente obligados a emitir y entregar comprobantes de venta, debidamente timbrados por la Administración Tributaria, por cada enajenación y prestación de servicios que realicen.

Por tanto, tratándose de una persona física contribuyente del IVA, sea que la operación de enajenación del inmueble se encuentre gravada, no gravada o exenta del citado impuesto, según corresponda al caso, la misma

**DIRECCIÓN NACIONAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS**

**GERENCIA GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS**

**NUMERO**

**FORM.734-1**

**FECHA**

**CONSULTA NO VINCULANTE**

---

tiene la obligación de expedir comprobante de venta (factura) por la enajenación del inmueble objeto de la consulta.

Finalmente cabe recordar que, la retención practicada por los escribanos públicos a las personas físicas, por la enajenación de bienes inmuebles, en virtud de lo dispuesto por la Resolución General N° 42/2020 se efectúa en concepto del pago del IRP-RGC (rentas y ganancias de capital), impuesto que, como su nombre bien lo indica, grava las rentas y ganancias de capital, y el comprobante de retención expedido en dicha oportunidad sustenta el pago de dicho impuesto.

En tanto que las facturas expedidas por los contribuyentes del IVA se emplean como sustento del Crédito Fiscal de este impuesto, así como de costos y gastos a los fines impositivos, y sirven para documentar y sustentar las operaciones gravadas, no gravadas y exentas de este impuesto al consumo.

**Por tanto, con base en las consideraciones de hecho y derecho expuestas, la Gerencia General de Impuestos Internos de la Dirección Nacional de Ingresos Tributarios concluye con respecto al caso planteado que corresponde la emisión de la factura expedida por la venta del inmueble objeto de la presente consulta, puesto que el vendedor del citado bien es contribuyente del IVA, y como tal se encuentra obligado a expedir comprobantes de venta en todas las operaciones realizadas, sean gravadas, exentas o no gravadas por el referido impuesto.**

**En consecuencia, la operación de venta del bien inmueble, reflejada en la contabilidad del vendedor, deberá estar respaldada con el comprobante de venta (factura) expedida por el vendedor.**

El presente pronunciamiento fue elaborado teniendo en cuenta la situación fáctica planteada en la consulta 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.

Corresponde que el presente dictamen sea notificado con los efectos del artículo 245 de la Ley N° 125/1991.

Respetuosamente.

**FANNY BELINDA ANDINO**, *Dictaminante*

**LUIS ROBERTO MARTÍNEZ**, *Jefe*

Dpto. de Elaboración e Interpretación

Dpto. de Elaboración e Interpretación

de Normas Tributarias

de Normas Tributarias

**ANTULIO BOHBOUT**, *Director*

**EVER OTAZÚ**, *Gerente General*

Dirección General de Asuntos Jurídicos Tributarios

Gerencia General de Impuestos Internos

Dirección Nacional de Ingresos Tributarios