

RESOLUCIÓN GENERAL N° 35

POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS GANANCIAS DE CAPITAL PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES FRACCIONADOS EN LOTES, ASÍ COMO EL IVA INCLUIDO EN DICHA OPERACIÓN

Asunción, 30 de enero de 2020.

VISTO:

La Ley N° 6.380/2019 «*De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional*»;

El Decreto N° 2.787/2019 «*Por el cual se establece la vigencia de las disposiciones contenidas en la Ley N° 6.380/2019, del 25 de setiembre de 2019, “De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional”*»;

El Decreto N° 3.107/2019 «*Por el cual se reglamenta el Impuesto al Valor Agregado (IVA) establecido en la Ley N° 6.380/2019 “De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional”*»;

El Decreto N° 3.181/2019 «*Por el cual se reglamenta el Impuesto a la Renta de No Residentes (INR) establecido en la Ley N° 6.380/2019 “De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional”*»;

El Decreto N° 3.182/2019 «*Por el cual se reglamenta el Impuesto a la Renta Empresarial (IRE) establecido en la Ley N° 6.380/2019 “De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional”*»;

El Decreto N° 3.184/2019 «*Por el cual se reglamenta el Impuesto a la Renta Personal (IRP) establecido en la Ley N° 6.380/2019 “De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional”*»;

CONSIDERANDO:

Que conforme al artículo 57, numeral 6 de la Ley N° 6.380/2019, las ganancias del capital derivadas de la enajenación de bienes inmuebles se encuentran gravadas por el **IRP** y, en tal sentido, el artículo 20 del Anexo al Decreto N° 3.184/2019 aclara que cuando dichos bienes formen parte del activo de una empresa unipersonal, estarán afectados a las disposiciones relativas al **IRE** Régimen General (**RG**).

Que, además, el artículo 22 del mencionado Anexo dispone la gravabilidad de las ganancias obtenidas por las ventas de bienes inmuebles integrantes de fraccionamientos.

Que, por su parte, el artículo 3° del Anexo al Decreto N° 3.181/2019 establece que en los casos de enajenación de bienes inmuebles, pertenecientes a una persona física, persona jurídica o entidad no residente, ubicados en el país, se aplicará la tasa del **INR** sobre la renta neta de fuente paraguaya prevista en el numeral 2 del artículo 75 de la Ley.

Que, asimismo, de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 41 del Anexo al Decreto N° 3.107/2019, la retención del **IVA** será del ciento por ciento (100%) en las enajenaciones de bienes registrables realizadas por personas físicas o



Mónica Acuña Ruiz Díaz, Jefa Interna
Departamento de Gestión Documental
S/ Res. M.H. N° 273/14

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN GENERAL N° 35

POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS GANANCIAS DE CAPITAL PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES FRACCIONADOS EN LOTES, ASÍ COMO EL IVA INCLUIDO EN DICHA OPERACIÓN

jurídicas domiciliadas en el exterior que actúen sin sucursal, agencia o establecimiento en el país.

Que, al respecto, es necesario adecuar las disposiciones a fin de establecer reglas claras respecto a la enajenación de bienes inmuebles a personas físicas residentes o no en el territorio nacional, así como a las personas jurídicas o entidades no residentes.

Que de esta manera se facilitará al contribuyente la comprensión de las normas y el consecuente cumplimiento de sus obligaciones tributarias, para asegurar la correcta aplicación de las normas vigentes, la liquidación y percepción del **IRP**, **INR** e **IVA**.

Que el Viceministro de Tributación cuenta con las facultades suficientes para dictar este acto administrativo.

Que la Dirección de Planificación y Técnica Tributaria se ha expedido en los términos del Dictamen DEINT/PN N° 06 del 28 de enero de 2020.

POR TANTO,

EL VICEMINISTRO DE TRIBUTACIÓN

RESUELVE:

Personas físicas residentes y personas o entidades no residentes (IRP, INR e IVA)

Artículo 1°.- Empresas loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato.

Las empresas loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato actuarán como agentes de retención del **IRP**, **INR** e **IVA**, según corresponda, cuando intervengan en operaciones de enajenación de bienes inmuebles propiedad de personas físicas residentes o no, así como de personas jurídicas o entidades no residentes, debiendo entregar en todos los casos a los propietarios vendedores de los bienes inmuebles el correspondiente Comprobante de Retención.

Artículo 2°.- Retenciones a personas físicas residentes que enajenan inmuebles por el sistema de loteo.

Las empresas loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato en la venta de bienes inmuebles loteados o a plazo, cuyos propietarios sean personas físicas residentes en el país, deberán actuar como agentes de retención del **IRP** por cada cuota cobrada al adquirente.

La indicada retención deberá realizarse aplicando la tasa del ocho por ciento (8%) sobre la base imponible que constituirá el treinta por ciento (30%) del valor señalado en el



Mónica Acuña Ruiz Díaz Jefa Interina
Departamento de Gestión Documental
S/Res. M.H. N° 273/14

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN GENERAL N° 35

POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS GANANCIAS DE CAPITAL PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES FRACCIONADOS EN LOTES, ASÍ COMO EL IVA INCLUIDO EN DICHA OPERACIÓN

párrafo anterior, resultando una tasa efectiva del dos coma cuatro por ciento (2,4%) sobre el monto de lo previsto en el párrafo anterior.

La retención constituirá pago único y definitivo.

Los agentes de retención se subrogarán los deberes formales para la determinación y pago efectivo del **IRP**, y en todos los casos referidos a las operaciones de esta modalidad deberán entregar a los propietarios vendedores de los bienes inmuebles el Comprobante de Retención.

En estos casos no procederá retención alguna en concepto del **IVA** al propietario del inmueble.

Reglamenta: Arts. 22, 26 y 27 del Anexo al Decreto N° 3.184/2019.

Artículo 3°.- Retenciones a no residentes que enajenan inmuebles por el sistema de loteo.

Cuando los lotes administrados pertenezcan a personas físicas, personas jurídicas o entidades, no residentes, las empresas loteadoras, administradoras de inmuebles, empresas de mandato o intermediarios, actuarán como agentes de retención del **INR** y del **IVA**.

La retención del **INR** deberá realizarse aplicando la tasa del quince por ciento (15%) sobre la renta neta que constituirá el treinta por ciento (30%) del valor de la venta, excluido el **IVA**.

En caso del **IVA**, se retendrá la tasa del cinco por ciento (5%) sobre el treinta por ciento (30%) del precio de la operación, excluido el propio impuesto.

La retención constituirá pago único y definitivo para ambos impuestos.

Reglamenta: 2° Párr. del Art. 41 del Anexo al Decreto N° 3.107/2019 y Art. 3° del Anexo al Decreto N° 3.181/2019.

Artículo 4°.- Documentación.

En las operaciones de enajenación o transferencia de inmuebles a través de los servicios de empresas loteadoras, administradoras de inmuebles o empresas de mandato, previstas en los artículos 1°, 2° y 3° de la presente Resolución, éstas deberán emitir y expedir por cada cuota devengada mensualmente, los siguientes documentos:

- a) Comprobante de Venta con el **IVA** incluido por la enajenación del inmueble.
- b) Autofactura a nombre del propietario, aun cuando éste sea residente y se encuentre obligado a expedir factura por la realización de otro tipo de actividades.



Mónica Acuña Ruiz Díaz Jefa Interina
Departamento de Gestión Documental
S/Res. M.H. N° 273/14

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN GENERAL N° 35

POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS GANANCIAS DE CAPITAL PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES FRACCIONADOS EN LOTES, ASÍ COMO EL IVA INCLUIDO EN DICHA OPERACIÓN

- c) Comprobante de Retención del **IVA**, **INR** o **IRP** a nombre del propietario, según corresponda.
- d) Comprobante de Venta con el **IVA** incluido por las comisiones que perciban.

Reglamenta: Arts. 26 y 46 del Anexo al Decreto N° 3.107/2019; Art. 11 del Anexo al Decreto N° 3.181/2019; y Art. 47 del Anexo al Decreto N° 3.184/2019.

Artículo 5°.- Cobro de cuotas.

Las cuotas cobradas por el propietario a partir del 1 de enero de 2020 estarán gravadas por el **IRP** o **INR/IVA**, en virtud del principio de lo efectivamente percibido o remesado, respectivamente, aun cuando las mismas hayan sido devengadas con anterioridad a dicha fecha.

Excepcionalmente, en caso de que entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de entrada en vigencia de la presente Resolución, la empresa loteadora, administradora de inmuebles o empresa de mandato, hubiera realizado pagos sobre los que no hubiera retenido el **IRP** o **INR/IVA**, deberá regularizar esta situación en oportunidad en que realice el siguiente pago a los propietarios, mediante la emisión de los correspondientes comprobantes de retención, fechados al día en que tuviera lugar este último pago.

Reglamenta: Num. 8 del Art. 82, Num. 3 del Art. 85 de la Ley N° 6.380/2019. Art. 3° del Anexo al Decreto N° 3.181/2019; y Arts. 22, 26 y 27 del Anexo al Decreto N° 3.184/2019.

Artículo 6°.- Condominios.

A los efectos de la gravabilidad por el **IRP** o **INR/IVA**, en el caso de la enajenación en lotes o a plazo de un inmueble en condominio, se atribuirá la renta en proporción a lo que le corresponda a cada condómino persona jurídica o física residente o no residente, según corresponda.

De acuerdo con tal imputación, la empresa loteadora, administradora de inmuebles o empresa de mandato, deberá efectuar las retenciones de dichos impuestos a las rentas y del **IVA**, en los casos que corresponda.

Reglamenta: Num. 8 del Art. 82, Num. 3 del Art. 85 de la Ley N° 6.380/2019. Art. 3° del Anexo al Decreto N° 3.181/2019; Art. 44 del Anexo al Decreto N° 3.182/2019; y Arts. 21, 26 y 27 del Anexo al Decreto N° 3.184/2019.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Artículo 7°.- Excepción de la inscripción en el RUC.

La persona física que obtenga ganancias de capital provenientes exclusivamente de la enajenación de inmuebles a través de empresas loteadoras, administradoras de inmuebles o empresas de mandato, estará exceptuada de inscribirse en el Registro Único del Contribuyente en la Obligación IRP Ganancias de Capital.



Mónica Acuña Ruiz Díaz, Jefa Interina
Departamento de Gestión Documental
S/ Res. M.H. N° 2731/14

RESOLUCIÓN GENERAL N° 35

POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS GANANCIAS DE CAPITAL PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES FRACCIONADOS EN LOTES, ASÍ COMO EL IVA INCLUIDO EN DICHA OPERACIÓN

Reglamenta: Arts. 22, 26, 27 y 40 del Anexo al Decreto N° 3.184/2019.

Empresas unipersonales y personas jurídicas residentes (IRE RG)

Artículo 8°.- Enajenación de inmuebles pertenecientes a contribuyentes del IRE RG.

El loteamiento de un inmueble registrado como activo de una empresa unipersonal o de una persona jurídica residentes en el país cualquiera sea su naturaleza, contribuyentes del **IRE RG**, estará gravado por el mencionado impuesto, debiendo las empresas loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato retener a cuenta de dicho impuesto.

La retención a aplicar al propietario ascenderá al dos coma cuatro por ciento (2,4%) del valor de la cuota cobrada al adquirente, excluido el **IVA**.

Reglamenta: Art. 26 del Anexo al Decreto N° 3.107/2019 y Art. 20 del Anexo al Decreto N° 3.184/2019.

Artículo 9°.- Comprobante de Venta.

En relación con lo establecido en el artículo anterior, el propietario del inmueble loteado deberá emitir un Comprobante de Venta con el **IVA** incluido por cada cuota mensual cobrada de la empresa loteadora, administradora de inmuebles o empresa de mandato, a nombre de éstas.

Reglamenta: Art. 26 del Anexo al Decreto N° 3.107/2019.

Disposiciones Generales

Artículo 10.- Las enajenaciones de inmuebles por el régimen de loteo realizadas por empresas loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato no serán susceptibles de retención por parte de los notarios y escribanos públicos.

Artículo 11.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir del 1 de marzo de 2020.
En cuanto a lo establecido en el artículo 8°, esta disposición entrará a regir a partir del 1 de mayo de 2020.

Artículo 12.- Publicar, comunicar a quienes corresponda y cumplido archivar.



Fdo.: ÓSCAR ALCIDES ORUÉ ORTÍZ
VICEMINISTRO DE TRIBUTACIÓN

Mónica Acuña Ruiz Díaz Jefa Interna
Departamento de Gestión Documental
S/ Res. M.H. N° 273/14

COPIA FIEL DEL ORIGINAL