

Proceso N.º xxxxxxxxxxx - Consulta No Vinculante

Señor/a/es: xxxxxxx

RUC xxxxxxx DV x

La Subsecretaría de Estado de Tributación se dirige a Usted en el marco del **Proceso N.º xxxxxxxxxxx** gestionado en el Sistema de Gestión Tributaria *Marangatu*, en el cual consulta si una empresa administradora de inmuebles puede ingresar en forma excepcional el dos coma cuatro por ciento (2,4%) del Impuesto a la Renta Personal por Rentas y Ganancias del Capital (IRP-RGC) por medio del Formulario 90 hasta que se encuentre en condiciones de practicar la retención por la venta de inmuebles a través de ella.

Manifiesta que la empresa administradora de inmuebles todavía no se encuentra en condiciones de practicar la retención debido a que se deben cumplir una serie de requisitos.

Como sustento legal de su consulta invoca el artículo 2º de la Resolución General N.º 35/2020¹.

Verificados los documentos de respaldo, se acompaña al proceso virtual el escaneado de la Cédula de Identidad Civil de la consultante.

A continuación, se analiza y responde la consulta:

El numeral 6 del artículo 58 de la Ley N.º 6380/2019 *De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional* establece que estarán gravadas por el IRP-RGC las ganancias del capital derivadas de la enajenación de inmuebles.

En consonancia con dicho precepto, el artículo 26 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019 dispone que en la enajenación a plazo de un inmueble, cada cuota estará gravada totalmente por el presente impuesto y, a los efectos de la liquidación, la base imponible será el treinta por ciento (30%) del valor de la cuota cobrada, sobre el cual se aplicará la tasa del ocho por ciento (8%), resultando una tasa efectiva del dos coma cuatro por ciento (2,4%) sobre el monto de la operación.

A los efectos de la recaudación del impuesto, el artículo 2º de la Resolución General N.º 35/2020 instauró el mecanismo de la retención, que será efectuada por las empresas loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato por cada cuota cobrada al adquirente en la venta de bienes inmuebles loteados o a plazo, cuyos propietarios sean personas físicas residentes en el país, debiendo el agente retentor subrogarse los deberes formales para la determinación y pago efectivo del impuesto.

Al respecto, cabe señalar que la Administración Tributaria ha puesto al alcance de los Agentes de Retención herramientas de gratuito y fácil acceso, de carácter idóneo, ágil y práctico, a modo de facilitarles el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, por lo que en ese sentido, el artículo 2º de la Resolución General N.º 33/2020² dispuso que para la liquidación de las retenciones del IRP, los agentes de retención utilizarán el Formulario 525 Versión 1.

Por lo expuesto, la Administración Tributaria concluye que la empresa administradora de inmuebles retendrá el IRP-RGC conforme lo señala el artículo 2º de la Resolución General N.º 35/2020 e ingresará el impuesto correspondiente a través del Formulario 525 Versión 1 establecido por el artículo 2º de la Resolución General N.º 33/2020.

El presente pronunciamiento fue elaborado teniendo en cuenta la situación fáctica planteada en la consulta y la documentación agregada por el recurrente, por lo que la Administración Tributaria se reserva la facultad de modificarlo ante cualquier variación posterior de los hechos y/o las documentaciones que lo motivaron.

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

Respetuosamente,

ÁGUEDA CARDOZO LOVERA, *Dictaminante*
Dpto. de Elaboración e Interpretación
de Normas Tributarias

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

ANTULIO BOHBOUT, *Director*
Dirección de Planificación y Técnica Tributaria

ÓSCAR A. ORUÉ ORTÍZ, *Viceministro*
Subsecretaría de Estado de Tributación

¹ 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.

² Por la cual se aprueban los formularios de declaración jurada para la liquidación de determinados impuestos previstos en la Ley N.º 6380/2019 «De Modernización y Simplificación del Sistema Tributario Nacional» y se aclaran aspectos relativos a su utilización.