

Proceso N.º xxxxxxxxxxx - Consulta No Vinculante

Señor/a/es: xxxxxxxx

RUC xxxxxxxx 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 35/2020<sup>1</sup>.

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 33/2020<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.