

EXPEDIENTES  
RECURRENTE  
RUC

Consulta No Vinculante N° \_\_\_\_\_

Asunción,

Señor XXXX  
RUC XXXXX

Nos dirigimos a usted en relación a su nota del X/X/X en la cual solicitó aclaración sobre los siguientes puntos relacionados con la renta obtenida de la venta ocasional de un inmueble por la suma de G 8.829.519.512 aproximadamente, ubicado en el distrito de Carmelo Peralta, Chaco - Alto Paraguay, realizada el X/X/X, los cuales son:

1. Si debe inscribirse como contribuyente del Impuesto a la Renta del Servicio de Carácter Personal (IRP) o afectar la renta obtenida al Impuesto a las Rentas de Actividades Comerciales Industriales o de Servicios (IRACIS) o al Impuesto a las Rentas de las Actividades Agropecuarias (IRAGRO).
2. Si debe tener un Informe Impositivo de Auditoría Externa.
3. Si es preciso cambiar de Régimen de Liquidación del Contribuyente Rural (Mediano Contribuyente Rural) al Régimen de liquidación por resultado contable.

Señaló que al ser contribuyente del Impuesto al Valor Agregado (IVA) abonó el 5% correspondiente, según lo establecido en el Art. 82 de la Ley N° 125/91 modificado por la Ley N° 2421/04; que no es contribuyente del IRP y que sus únicos ingresos personales gravables por este impuesto en los últimos doce meses previos a la fecha de la venta del inmueble fueron los provenientes de la remuneración mensual de G 3.000.000 gravado por el IVA, renta de alquiler mensual de G 2.000.000 (IRPC) y de G 754.202.000 gravado por el IRAGRO – Régimen PCR/MCR.

**En virtud a la normativa vigente y los hechos expuestos, la Administración Tributaria concluyó que:**

- a. La renta obtenida de la venta ocasional de un inmueble no está afectada por el IRAGRO, teniendo en cuenta que liquida este impuesto por el Régimen del Pequeño Contribuyente Rural.
- b. No debe inscribirse como contribuyente del IRP teniendo en cuenta que no se dan las condiciones para la obligación de inscribirse.
- c. El inmueble que vendió no está afectado por el IRACIS, debido a que la enajenación es considerada como una venta ocasional por lo que no se cumple con el criterio de habitualidad establecido.
- d. Debe tener un Informe Impositivo de Auditoría Externa, ya que en el ejercicio 2015 obtuvo una facturación superior a G 6.000.000.000.

**La conclusión expuesta resulta del siguiente análisis:**

En relación a su consulta, expuesta en el **punto 1)**, la Ley N° 125/91, artículo 31 inciso d), modificado por la Ley N° 5061/2013 establece que la venta o enajenación ocasional o habitual de inmuebles rurales por parte de propietarios de empresas unipersonales que liquiden el impuesto por el régimen del pequeño contribuyente rural, estará gravada **según corresponda, por el IRP o por el IRACIS**, es decir, **no se encuentra gravada por el IRAGRO**.

El Decreto N° 9371/2012 en su artículo 55 establece que las personas físicas que realicen una venta ocasional de inmueble deben inscribirse como contribuyentes del IRP solo cuando cumplan en forma conjunta las siguientes circunstancias: "a) *Que el treinta por ciento (30%) del valor de la operación de venta supere el rango de incidencia establecido por dicho ejercicio; y b) Que el total de sus demás ingresos gravados de los últimos doce (12) meses supere treinta y seis (36) salarios mínimos mensuales*". En este caso la venta de su inmueble, excluido el IVA, superó el Rango No Incidido del ejercicio, que en el 2015 fue de G 153.220.620 (84 salarios mínimos), pero en los últimos 12 (doce) meses, no obtuvo ingresos gravables por el IRP que superen los 36 (treinta y seis) salarios mínimos vigentes. **Por lo que no reúne las condiciones establecidas en la normativa para inscribirse como contribuyente del IRP.**

EXPEDIENTES  
RECURRENTE  
RUC

### Consulta No Vinculante N° \_\_\_\_\_

Por otro lado, señalamos que la compra-venta de inmuebles es considerada hecho generador del IRACIS cuando se realice esta actividad **en forma habitual**, conforme lo establece el Art. 2 de la Ley N° 125/91. Considerando que se trata de una persona física, el Art. 5 del Decreto N° 6359/05 dispone que la habitualidad existe cuando el número de ventas en el ejercicio fiscal sea superior a 2 (dos) o cuando este tipo de operaciones constituyan el giro del negocio, por lo que la renta que obtuvo de ésta venta no está afectado por el IRACIS.

En cuando a su consulta señalada en el **punto 2)**, traemos a colación lo dispuesto en el Art. 33 de la Ley N° 2421/04 el cual establece que los contribuyentes con una facturación anual igual o superior a G 6.000.000.000 deben contar con un dictamen impositivo de una auditoría externa; por su parte la Resolución General N° 29/14 en su Art. 1) inciso "e" puntualiza que ésta obligación rige independientemente a la naturaleza jurídica, al tipo o clase de obligación tributaria y a los tributos a los cuales esté sujeto el contribuyente, por lo que el presupuesto se configuró al sobrepasarse la suma de G 6.000.000.000 en la facturación anual del ejercicio fiscal 2015, en consecuencia está obligado a presentar el referido Informe Impositivo de Auditoría Externa.

En cuanto al **punto 3)** de su consulta, citamos al Art. 32 de la Ley N° 125/91 modificado por la Ley N° 5061/2013 que dispone, que los contribuyentes del IRAGRO cuyos ingresos devengados superen los G 1.000.000.000 (Guaraníes mil millones) deben determinar el impuesto por el régimen de liquidación por resultado contable, y si bien superó dicha suma con la venta del inmueble como señalamos precedentemente, la renta obtenida por esa enajenación no se encuentra gravada por el IRAGRO, es decir no incide en la sumatoria de los ingresos devengados en el ejercicio fiscal con respecto a ese impuesto, por lo que deberá seguir liquidando el tributo por el régimen del mediano contribuyente rural.

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

**DAISY GAVILÁN SILVA**, *Dictaminante*  
Departamento de Elaboración e Interpretación de  
Normas Tributarias

**LUÍS ROBERTO MARTÍNEZ**, *Jefe*  
Departamento de Elaboración e Interpretación de  
Normas Tributarias

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