

Proceso N.º xxxxxxxxxxxx - Consulta Vinculante

Señor/a/es: xxxx

RUC: xxxxx

La Subsecretaría de Estado de Tributación se dirige a Usted en el marco del **Proceso N.º xxxxxxxxxxxx** gestionado en el Sistema «Marangatu», en el cual consulta con carácter vinculante, respecto a la venta de un inmueble suyo, si debe declarar en el Formulario N.º 516 del IRP-RGC¹ lo cobrado en el ejercicio fiscal y abonar el impuesto resultante, o si debe aguardar a la transferencia por escribanía para ingresar el impuesto al Fisco.

Al respecto, señala que realiza la actividad de ganadería y alquiler de inmuebles, y que además **vendió a crédito** un inmueble que no forma parte de su activo; enfatiza que la venta es **a largo plazo** y que **emite factura** al comprador por cada cuota mensual percibida.

Verificados los documentos de respaldo, se acompañan al proceso virtual el escaneado de Cédula de Identidad Civil del recurrente.

A continuación, se expone la respuesta:

Las cuotas mensuales constituyen para el caso que se nos presenta rentas gravadas por el IRP-RGC, con arreglo al numeral 6 del artículo 57 de la Ley N.º 6380/2019, el cual dispone que gravará las ganancias del capital derivadas de la enajenación de inmuebles. Por tanto, **las cuotas que perciba por la compraventa de los bienes inmuebles constituyen rentas gravadas por el IRP-RGC.**

Dicho esto, traemos a colación que a través del artículo 47 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019 (reglamentado por el artículo 2º de la Resolución General N.º 42/2020), la Administración Tributaria designó como agentes de retención del IRP-RGC a los notarios y escribanos públicos en la **transferencia** de bienes inmuebles pertenecientes a una persona física, instaurando de esta manera un mecanismo ágil y práctico de recaudar el impuesto, sin necesidad de que el contribuyente presente en carácter de Declaración Jurada el Formulario N.º 516 aprobado por la Resolución General N.º 69/2020. Entonces, **se infiere como regla general en la enajenación de bienes inmuebles, pertenecientes a una persona física, que el escribano y notario público retendrá el IRP-RGC al momento de la transferencia de dichos bienes.**

Sin embargo, el caso en consulta no contempla una transferencia de inmueble sino el **pago mensual** en concepto de enajenación a cuenta propia de un bien inmueble **a plazo**, donde además el recurrente emite mensualmente un comprobante de venta (factura), por lo que indefectiblemente debemos remitirnos a la interpretación del **artículo 26 del Anexo al Decreto**, el cual dispone que el **propietario persona física deberá determinar la base imponible conforme al cálculo establecido cuando la enajenación sea a plazo.**

Teniendo en cuenta que el recurrente enajenó su inmueble por cuenta propia y que la documenta mensualmente con una factura, **corresponde que declare dichas rentas en la liquidación del ejercicio en el cual las percibió**, atendiendo además al criterio de lo percibido que se encuentra plasmado en el artículo 52 de la Ley N.º 6380/2019.

Aquí es importante anotar que si bien no está expresamente establecido que las ganancias derivadas por la enajenación de inmuebles deben ser declaradas por el mismo contribuyente, **el artículo 26 del Anexo al Decreto N.º 3184/2019 contempla la posibilidad de presentar la liquidación del ejercicio a través de la Declaración Jurada, debiendo en ese caso:**

- a) dar de alta el código de obligación 716-IRP RGC y la actividad económica 99999-Sin código equivalente, conforme lo establece el artículo 8º de la Resolución General N.º 69/2020, y
- b) consignar las rentas en el campo 127 del inciso g) del Rubro 4 del Formulario N.º 516.

Como consecuencia de este proceder, al momento de la transferencia del inmueble, el contribuyente deberá hacer saber al escribano que ya ha efectuado la correspondiente liquidación y pago del impuesto por dichas rentas.

En cuanto a la **documentación que sustenta la percepción de dichas rentas**, el contribuyente refiere que emite en forma mensual el comprobante de venta donde consigna el monto mensual percibido; **a ello sumamos que su expedición y entrega (sea este factura virtual o preimpresa)** se sustenta en el artículo 7º, numeral 1, inciso e), de la Resolución General N.º 69/2020.

¹ Impuesto a la Renta Personal por Rentas y Ganancias del Capital.



Proceso N.º xxxxxxxxxxx - Consulta Vinculante

De acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, la Administración Tributaria concluye respecto al caso planteado que:

- a) En virtud del primer párrafo y del numeral 6 del artículo 57 de la Ley N.º 6380/2019, constituyen rentas gravadas por el IRP-RGC las cuotas mensuales que perciba el recurrente por la enajenación a plazo de su bien inmueble.
- b) El recurrente deberá presentar la liquidación del Impuesto a través de la Declaración Jurada, debiendo en ese caso:
 - i. dar de alta el código de obligación 716-IRP RGC y la actividad económica 99999-Sin código equivalente, conforme lo establece el artículo 8º de la Resolución General N.º 69/2020, y
 - ii. consignar las rentas en el campo 127 del inciso g) del Rubro 4 del Formulario N.º 516.
- c) Conforme al artículo 7º, numeral 1, inciso e), de la Resolución General N.º 69/2020, el recurrente deberá emitir el comprobante de venta, factura virtual o preimpresa, por la percepción de dichas rentas, debiendo consignar en él el monto mensual percibido.

Finalmente, corresponde que el presente pronunciamiento le sea notificado con los efectos del artículo 241 de la Ley N.º 125/1991.

Respetuosamente,

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

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

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

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