

TRATAMIENTO DEL IVA

ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

LEY N° 6380/19; DECRETO N° 3107/19; RG N° 33/20; RG N° 35/20; RG N° 39/20

| CONCEPTOS | PERSONA FÍSICA RESIDENTE | PERSONA FÍSICA NO RESIDENTE | EMPRESA UNIPERSONAL | PERSONA JURÍDICA Y ENTIDADES RESIDENTES | PERSONA JURÍDICA Y ENTIDADES NO RESIDENTES |
|---|--|--|--|---|---|
| SUJETO | No es contribuyente | Contribuyente | Contribuyente | Contribuyente | Contribuyente |
| NORMATIVA VIGENTE | Art. 82, numeral 1, letra "a", Ley 6380/19 | Art. 82, numeral 8, Ley 6380/19 | Art. 82, numeral 1, letra "b", Ley 6380/19 | Art. 82, numerales 2, 3, 4, 7 | Art. 82, numeral 8, Ley 6380/19 |
| TECNICISMO | No se configura el Elemento Subjetivo de la Obligación Tributaria | Inconsistencia legal: las PF Residentes no pagan y sin embargo las No Residentes abonan, siendo la diferencia el lugar de residencia. Opinión Carlos Zapata, Wasap Club de Profesionales, 14/01/2020 | Si el inmueble forma parte del Activo | No aplica | No aplica |
| EFECTO FINANCIERO | No tributa | Tributa | Tributa | Tributa | Tributa |
| BASE IMPONIBLE | No aplica | 30% valor de la operación | | | |
| NORMATIVA VIGENTE | No aplica | 30% cuota devengada mensualmente en las ventas a plazo Art. 85, numeral 3, Ley 6380/19 | | | |
| TASA o ALÍCUOTA | No aplica | 5% | | | |
| NORMATIVA VIGENTE | No aplica | Art. 90, letra "b", Ley 6380/19 | | | |
| AGENTE DE RETENCIÓN | No aplica | El escribano público actúa como Agente de Retención (100% del IVA, pago único y definitivo para el sujeto retenido) | No aplica | No aplica | El escribano público actúa como Agente de Retención (100% del IVA, pago único y definitivo para el sujeto retenido) |
| NORMATIVA VIGENTE | No aplica | Art. 35, numeral 9, Ley 6380/19; Art. 41, Dto. 3107/19 | No aplica | No aplica | Art. 35, numeral 9, Ley 6380/19; Art. 41, Dto. 3107/19 |
| SUJETO PASIVO DE RETENCIÓN | No aplica | Loteadoras, Administradoras de Inmuebles y empresas de mandato actúan como agentes de retención | No aplica | No aplica | Loteadoras, Administradoras de Inmuebles y empresas de mandato actúan como agentes de retención |
| NORMATIVA VIGENTE | No aplica | Arts. 1 y 3, RG 35/20 | No aplica | No aplica | Arts. 1 y 3, RG 35/20 |
| EXONERACIÓN | Se encuentran exonerados los APORTES DE CAPITAL EN BIENES INMUEBLES para la constitución o aumento de capital de empresas | | | | |
| NORMATIVA VIGENTE | Art. 100, letra "k", Ley 6380/19 y Art. 54, Decreto 3107/19 | | | | |
| DONACIÓN | Se encuentran exonerados los inmuebles donados a Fundaciones, Asociaciones y ESFL que se dediquen a la educación inicial y preescolar, básica, media, técnica, terciaria y universitaria reconocidas por el MEC o por Ley, así mismo como ESFL reconocidas por autoridad competente que se dediquen a actividades deportivas | | | | |
| NORMATIVA VIGENTE | Art. 100, letra "g", numeral 1, Ley 6380/19 y Art. 52, Decreto 3107/19 | | | | |
| ESFL | La enajenación de bienes inmuebles por parte de las Entidades Sin Fines de Lucro, no se encuentra exonerada | | | | |
| NORMATIVA VIGENTE | Art. 100, numeral 5, Ley 6380/19 | | | | |
| DOCUMENTACIÓN | El contribuyente debe emitir y entregar comprobante de venta. Para el caso de Personas Físicas, al no configurarse la condición de Contribuyente no se encuentra obligado a emitir factura. Las loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato deben emitir autofactura a nombre del Propietario (residente o no). Se requieren precisiones normativas al respecto. | | | | |
| NORMATIVA VIGENTE | Arts. 82, numeral 1, letra "a" y 92, Ley 6380/19; Art. 26, Dto. 3107/19; Art. 4, letra "b", RG 35/20 | | | | |
| LIQUIDACIÓN, DECLARACIÓN JURADA Y PAGO | El contribuyente debe liquidar el impuesto por Declaración Jurada mensual, aún aquel expresamente exonerado exoneración subjetiva) o que realicen operaciones exoneradas o no gravadas (exoneración objetiva). | | | | |
| NORMATIVA VIGENTE | Art. 96, Ley 6380/19; Art. 30, Dto. 3107/19 | | | | |
| FORMULARIO A UTILIZAR | No aplica | Liquidación de Retenciones: Formulario 122 | 120 versión 4, código de obligación 211 | 120 versión 4, código de obligación 211 | Liquidación de Retenciones: Formulario 122 |
| NORMATIVA VIGENTE | No aplica | Art. 7°, RG 100/16 | Arts. 2 y 5, RG 33/20 | Arts. 2 y 5, RG 33/20 | Art. 7°, RG 100/16 |
| EXCEPTACIÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL RUC | No obligada a inscribirse en el Ruc, si posee ingresos exclusivos de la enajenación de inmuebles a través de loteadoras, administradoras de inmuebles o empresas de mandato | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |
| NORMATIVA APLICABLE | Art. 7, RG 35/20 | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |
| ACERVO HEREDITARIO | El artículo 83, numeral 1, letra "f" de la Ley 125/91 (texto actualizado) establecía que LA ENAJENACIÓN DEL ACERVO HEREDITARIO A FAVOR DE LOS HEREDEROS A TÍTULO UNIVERSAL o SINGULAR, EXCLUIDOS LOS CESIONARIOS, entendido como el conjunto de bienes comunes e indivisos que al morir deja el causante para su transmisión a la persona o personas que han de recibirlos en su carácter de herederos, se encontraba EXONERADO DEL IVA. En la actual Ley Tributaria 6380/19 esta situación no se encuentra reglada, el fundamento encuentra sustento en que no se configura la enajenación en la transmisión hereditaria (sucesión mortis causa) debido a la falta de un elemento fundamental, la voluntad, existente en aquella e inexistente en esta. Conclusión: la transmisión de los bienes del causante al heredero o herederos es una OPERACIÓN NO ALCANZADA POR EL IVA. | | | | |
| OBSERVACIÓN | La enajenación de inmuebles por regimen de loteo realizado por loteadoras, administradoras de inmuebles y empresas de mandato no son susceptibles de retención por parte de los notarios y escribanos públicos. La RG 35/20 entra en vigencia a partir del 01/03/2020. | | | | |