

*Consultorio Tributario*

**Facturación alquileres cobrados y documentación compra inmuebles**

**PREGUNTAS:** Tengo un inmueble dado en alquiler y es común que se retrasen en el pago. ¿Cómo debo proceder para realizar el pago del Impuesto al Valor Agregado - IVA y del Impuesto a la Renta de los Servicios de Carácter Personal- IRP? Además, estoy adquiriendo una propiedad y deseo saber cómo debo documentar la compra para deducir la inversión de mi IRP y si puedo utilizar el IVA de la compra como crédito fiscal.

**RESPUESTA 1:** Con referencia a los alquileres que percibe, de acuerdo a lo que establece la Ley 125/91 Texto Actualizado por la Ley 2421/04, Art. 80ª el nacimiento de la obligación del IVA en el caso de servicios se concreta con el primero que ocurra de cualquiera de los siguientes actos:

*En los servicios, el nacimiento de la obligación*

- a) *Emisión de la Factura correspondiente.*
- b) *Percepción del importe total o de pago parcial del servicio a prestar.*
- c) *Al vencimiento del plazo previsto para el pago.*
- d) *Con la finalización del servicio prestado.*

En su caso, tratándose de alquileres, seguramente media un contrato en el cual se especifica la fecha de pago. De acuerdo a lo que dice la norma que transcribo, independientemente a que se haya emitido o no la factura, o se haya cobrado o no la suma pactada, la obligación del IVA nace con el vencimiento del pago previsto en el contrato. El IVA se rige por el método de lo devengado, por lo tanto el derecho de cobrar se genera con el vencimiento. En ese momento se produce el devengamiento y con ello la obligación de incluir el ingreso en la Declaración Jurada del IVA. Por razones de procedimiento, no se puede incluir en el libro de Ventas del IVA un ingreso que no esté facturado.

Por ese motivo, si no cobró el alquiler, de todas maneras debe emitir la factura a crédito correspondiente en la fecha de vencimiento establecida en el contrato y debe ser incluido el ingreso en la Declaración Jurada del IVA correspondiente a ese mes.

Diferente situación se presenta en el IRP, en el que el método utilizado es el de lo percibido y pagado. En este impuesto, el ingreso se declarará en el libro de

Ingresos en la fecha del cobro, registrando el recibo que emitirá para documentar lo efectivamente percibido.

**RESPUESTAS** : En cuanto la documentación que debe exigir al momento de adquirir un propiedad, la Resolución 80/2012, Art. 5º, numeral 4º establece que la venta de inmuebles se debe documentar de la siguiente manera:

1. Con la escritura pública respectiva y el comprobante de venta emitido por el propietario que vende el inmueble. En la factura se debe consignar el valor de la operación en las columnas de exentas el 70% del valor y la columna de gravadas el 30% del valor, conforme a las normas previstas en el Impuesto al Valor Agregado en ocasión de enajenaciones de este tipo de bienes.
2. Cuando se trata de personas que solo presten servicios personales bajo relación de dependencia o solo obtengan dividendos, utilidades y excedentes u otros tipos de ingresos en los cuales no están obligados a emitir y expedir comprobantes de venta, la compra la deberá documentar con la Escritura Pública y usted deberá emitir una auto-factura.

En cuanto a la utilización del IVA como crédito fiscal, podrá hacerlo si la propiedad será utilizada para la actividad profesional que desarrolla. Además, debe tener en cuenta que si utiliza el IVA como crédito fiscal de este impuesto, ya no puede deducirlo de su IRP.

**Lic. Carmen de Torres**  
www.rsa.com.py  
17dic13