

Consultorio Tributario
**DOCUMENTACION RESPALDATORIA
PARA LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE**

Pregunta: Tengo en trámite la adquisición de un inmueble, el vendedor es contribuyente del IVA pero tiene bloqueado su RUC. ¿Puedo documentar la adquisición con una autofactura? Me gustaría que ustedes me den no sólo respuesta a estas preguntas concretas, sino también toda la información, que a criterio de ustedes, pueda ser útil en este caso.

Respuesta: Se puede emitir una autofactura por la adquisición de un bien inmueble cuando el vendedor presta servicios personales en relación de dependencia, es decir que está inscripto en el Instituto de Previsión Social IPS u otra caja de seguridad social y por ese motivo no tiene facturas, o tiene otros ingresos como por ejemplo por cobro de dividendos por los cuales tampoco está obligados a tener factura, conforme lo establece la Resolución General 80/12, “Documentación de ingresos” Numeral 4, Inc. b):

b) Tratándose 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, documentarán sus ingresos provenientes de la enajenación ocasional de bienes, i) tratándose de bienes registrables, por medio de la Escritura Pública respectiva, y ii) en los demás casos por cualquier medio de prueba. Cuando el adquirente deba documentar dicha adquisición por medio de la emisión y expedición de una autofactura, la misma servirá de suficiente documento de respaldo.

En el caso que usted plantea, el vendedor es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado IVA, debiendo emitir una factura por la venta realizada.

Sin embargo, según usted lo menciona, el vendedor tiene boqueado su Registro Único de Contribuyentes RUC. El bloqueo lo realiza la Administración Tributaria cuando los contribuyentes presentan incumplimientos en sus obligaciones tributarias.

Por lo tanto, el vendedor del inmueble debe poner al día sus obligaciones tributarias y solicitar el desbloqueo de su RUC, presentando la solicitud de desbloqueo en alguna de las Plataformas de Atención al Contribuyente – PAC, con la documentación requerida por la Subsecretaría de Estado de Tributación. La sede central de las PACs está en Asunción (Iturbe entre Eligio Ayala y Mariscal López), o en las Oficinas Impositivas de la Dirección General de Recaudación en todo el país. El horario de atención es de 7:00 a 13:00 horas, de lunes a viernes. Se deben presentar documentos específicos de acuerdo al tipo de persona y actividad que desarrolle.

De acuerdo a lo establecido en la Resolución reglamentaria, una vez que la PAC recibe la solicitud, debe expedirse dentro de los dos días hábiles posteriores.

De todas maneras, el escribano no podrá realizar la transferencia del inmueble si no dispone del Certificado de Cumplimiento Tributario o del Certificado de Cumplimiento Tributario en Controversia cuando el vendedor es contribuyente.

El Certificado de Cumplimiento Tributario, el Certificado de Cumplimiento Tributario en Controversia o la Constancia de no ser Contribuyente deberá presentarse obligatoriamente ante la Escribanía para suscribir escrituras públicas de adquisición y enajenación de inmuebles y de automotores en general, incluido motocicletas, tractores, aeronaves, embarcaciones y otros.

Esta obligación se refiere tanto al adquirente como al enajenante, entendiéndose como tales a los titulares del dominio del bien que intervengan en la operación.

Lic. Carmen de torres

www.rsa.com.py

19.jun.15