

IMPUESTOS QUE GRAVAN EL ALQUILER DE INMUEBLES

PREGUNTAS: El ingreso por alquileres se utiliza para determinar si se ha alcanzado o superado el rango incidido? Eso es lo mismo que decir que forman parte de los ingresos brutos? Tengo una casa a mi nombre. Es mi casa. Allí vivo yo con mis hijos. Tengo otra casa que alquilo. Cómo es hoy, después de las reglamentaciones de fines de 2016 ? Sobre el alquiler que percibo por la casa que doy en alquiler, pago IVA, IRACIS o IRP ?

RESPUESTA: El Decreto 6560/2016, que modificó recientemente al Impuesto a la Renta de los Servicios de Carácter Personal – IRP, incluyó expresamente en el Art. 6° como ingresos gravados las ganancias de capital inmobiliario y en ese mismo artículo cita los alquileres, con la aclaración que los mismos no estén gravados por otro Impuesto a la Renta.

Conforme a nuestra norma tributaria los alquileres están gravados por el Impuesto a la Renta Comercial, Industrial y de Servicios - IRACIS cuando el propietario es una persona física y ésta posee más de un inmueble. (Art. 3° de la Ley 125/91 y sus modificaciones).

Si los ingresos de esa persona física no superan 500 millones de guaraníes anuales están gravados por el Impuesto a la Renta del Pequeño Contribuyente - IRPC.

Tratándose de sociedades comerciales con o sin personería jurídica los ingresos por alquileres están gravados por el IRACIS aunque la sociedad posea una sola propiedad (Decreto 6359/05, Art. 3°). Si el inmueble está afectado a la actividad agropecuaria, está gravado por el Impuesto a la Renta de las Actividades Agropecuarias - IRAGRO (Ley 5061/2013, Art. 27°).

Si bien la redacción del nuevo Decreto, que reglamenta al IRP, no es muy clara, al indicar que estarán gravados por este impuesto los ingresos percibidos en concepto de alquileres siempre que no estén afectados a otro impuesto a la renta, se interpreta que, si no reúne las condiciones para tributar el IRACIS, IRPC o IRAGRO, deberán tributar el IRP.

En el caso que usted plantea, al poseer dos propiedades, de acuerdo a los ingresos que perciba, menores o mayores a 500 millones de guaraníes, debe ya

estar tributando el IRPC o el IRACIS, con lo cual, no debe considerarlos como ingresos gravados por el IRP.

Con respecto a la consulta que realiza sobre si los alquileres deben ser considerados para determinar el rango incidido del IRP, la respuesta es “sí”. Siempre considerando que no está tributando otros impuestos a la renta por dichos ingresos.

Para la determinar el rango incidido el Decreto reglamentario establece que las personas físicas quedarán alcanzadas por el IRP una vez que el total de sus ingresos gravados, computados desde el 1 de enero de ese año, sea superior al rango no incidido correspondiente a dicho ejercicio.

El Art. 20 del Decreto reglamentario incluye como ingreso bruto gravado a intereses, comisiones o rendimientos de capitales y otros ingresos provenientes de capitales mobiliarios e inmobiliarios.

Lic. Carmen de Torres
rrs@rsa.com.py 0981 450 550
20 enero de 2017