

CONSULTORIO TRIBUTARIO

VENTA DE INMUEBLE – IRACIS/IRAGRO/IRP

PREGUNTA: ¿Cómo debo determinar el impuesto a la renta por la venta de un inmueble si soy contribuyente del IRACIS, del IRAGRO o del IRP?

RESPUESTA: Primero deberíamos de definir si la venta del inmueble está alcanzada por el Impuesto a la Renta Personal IRP, el Impuesto a la Renta de las Actividades Comerciales, Industriales o de Servicios IRACIS o el Impuesto a la Renta de las Actividades Agropecuarias IRAGRO.

VENTA INMUEBLE ALCANZADA POR EL IRP: La venta ocasional de inmuebles está alcanzada por el Impuesto a la Renta Personal s.

Nuestra legislación define como venta ocasional cuando el número de inmuebles vendidos en un ejercicio fiscal no es superior a dos cuando la venta de tres o más inmuebles es realizada por una persona física, en un solo acto y a un mismo comprador.

No obstante, la venta de cada unidad de inmueble amparada por el régimen de propiedad horizontal es considerada como una venta individual.

En el IRP se presume de derecho como renta neta imponible la que resulte menor de las siguientes situaciones:

1. El treinta por ciento (30%) del valor de venta; o
2. La diferencia entre el precio de compra y de venta, sirviendo como único documento probatorio el título inscripto en el Registro Público.

Sobre la menor Renta Neta determinada se aplica la tasa del Impuesto que es del 10% u 8% según los ingresos obtenidos por el contribuyente.

VENTA DEL INMUEBLE ALCANZADA POR EL IRAGRO. Si el inmueble está aplicado a la actividad agropecuaria, la venta del mismo está alcanzada por el IRAGRO.

Al igual que en el IRP, en la venta de inmuebles rurales se presume de derecho que la renta neta constituye el 30% del valor de venta o la diferencia entre el precio de venta del bien y el valor de costo o valor revaluado del bien, la que resulte menor.

Sobre la Renta Neta menor se aplica la tasa del impuesto del 10%.

VENTA DE INMUEBLE ALCANZADO POR EL IRACIS. Si las ventas de inmuebles supera a dos dentro de un ejercicio fiscal o el inmueble forma parte del Activo Fijo de una empresa gravada por el IRACIS, el ingreso obtenido está

alcanzado por el IRACIS.

Para la determinación del impuesto se debe tomar como costo el valor de adquisición o construcción revaluado menos las depreciaciones acumuladas revaluadas conforme a lo establecido en las reglamentaciones.

El revalúo de los bienes del Activo Fijo se realiza en base el IPC que es publicado anualmente por la misma Subsecretaría de Estado de Tributación.

En el IRACIS no existe la posibilidad de calcular el 30% de Renta Presunta y compararla con la Renta Real (precio de venta menos valor revaluado del bien) para utilizar en la determinación del impuesto la que resulte menor en la determinación del impuesto.

Sólo en el IRP e IRAGRO se puede aplicar la presunción de Renta Neta del 30% y si esta resulta menor que la Renta Real aplicar sobre ella la tasa del impuesto correspondiente.

En el IRACIS el cálculo del impuesto será siempre sobre la Renta Real.

Lic. Carmen de Torres
2abr18