

Paraguay: impuestos aplicables a la actividad ganadera e inmobiliaria

Por Cr. Carlos Amaral / camaral@amaral.com.py

Como lo comentábamos meses atrás, en los últimos años Paraguay comenzó a despertar un creciente interés en los inversores internacionales, y dos de las áreas que aparecen como más atractivas, en particular para los inversores de nuestro país, son las relacionadas con los sectores ganadero e inmobiliario.

En este artículo resumiremos los principales aspectos que deben ser tomados en cuenta por un inversor extranjero, al momento de evaluar el impacto impositivo de la actividad a realizar, según el marco normativo paraguayo.

Inversiones en el sector ganadero

Impuesto a la Renta aplicable a las entidades paraguayas

La actividad agropecuaria en Paraguay, tanto la vinculada al sector agrícola como al ganadero, está gravada por el Impuesto a la Renta de las Actividades Agropecuarias (IRAGRO), a la tasa del 10%. Tal como se detalla a continuación, dicho impuesto, de reciente creación y vigente desde el 1 de enero de 2104, presenta tres modalidades o regímenes de liquidación que dependen de: a) la naturaleza del contribuyente que realiza el emprendimiento ganadero (esto es, según se trate de una empresa unipersonal –entendida como tal a aquella unidad productiva perteneciente a una persona física–, una sociedad paraguaya o una sucursal de una empresa del exterior), y b) del monto de sus ingresos devengados en el ejercicio económico anterior, comprendido entre los meses de julio y junio:

a) Régimen del pequeño contribuyente rural, aplicable a empresas unipersonales que hubieran obtenido ingresos en el ejercicio económico anterior menores a US\$ 113.000 aproximadamente, debiendo computar como renta neta del ejercicio que se liquida, el menor importe entre la diferencia entre los ingresos y egresos devengados en este último ejercicio y el equivalente al 30% de la facturación bruta anual de dicho ejercicio.

b) Régimen del contribuyente rural, aplicable a empresas unipersonales que hubieran obtenido en el ejercicio económico anterior ingresos iguales o superiores a US\$ 113.000, hasta US\$ 226.000 aproximadamente, computándose como renta neta el importe equivalente a la diferencia entre los ingresos y egresos devengados en el ejercicio anual.

c) Régimen contable, aplicable a empresas unipersonales que hubieran superado en el ejercicio económico anterior los US\$ 226.000 de ingresos y, a las sociedades paraguayas o sucursales de empresas del exterior –independientemente del monto de sus ingresos– las cuales tributan el impuesto sobre la renta neta imponible devengada en el ejercicio y determinada a partir del resultado contable al cual se le aplican los correspondientes ajustes fiscales establecidos en la ley y sus reglamentaciones.

Una cuestión particular y de alta importancia en relación con este impuesto es el tratamiento fiscal dado a la venta de inmuebles afectados a la actividad agropecuaria, que como se explica seguidamente, depende del tipo de régimen del IRAGRO al cual está sujeta esa actividad:

1. Si el inmueble forma parte del activo de una empresa unipersonal que tributa IRAGRO bajo alguno de los dos primeros regímenes mencionados precedentemente (puntos a. y b.), su venta estará gravada por el Impuesto a la Renta Personal (IRP) a la tasa del 10%, siendo la base imponible el menor importe entre el 30% del precio de venta o, la diferencia entre el precio de venta y el costo de adquisición del inmueble. Dicho impuesto (IRP) se aplicará únicamente en caso que la persona física propietaria de la empresa unipersonal fuera contribuyente de este tributo, y en caso contrario la operación no estará gravada por impuesto a la renta alguno, aunque la misma implicará que el mencionado propietario pase a constituirse en contribuyente del referido impuesto a partir del día siguiente en que

cobre por la mencionada venta, siempre y cuando con la realización de dicha cobranza los ingresos percibidos por la persona superen el límite establecido para ese ejercicio fiscal para constituirse en contribuyente del citado tributo (aproximadamente US\$ 40.000 para el presente ejercicio 2014).

2. En cambio, si el inmueble enajenado formara parte de una empresa que tributa el IRAGRO bajo el régimen contable (incluyendo a las empresas unipersonales), la venta estará gravada por dicho impuesto debiendo computarse como base imponible el 30% del valor de venta o, la diferencia entre el precio de compra del bien y el valor de costo o valor revaluado del mismo, el que resulte menor.

Cabe aclarar que una persona física sin residencia en el país no podrá realizar actividades gravadas por el IRAGRO en Paraguay, en calidad de empresa unipersonal. Para ello será necesario que obtenga la residencia en el país, o bien constituya una sociedad paraguaya o sucursal de entidad constituida en el exterior.

Arrastre de pérdidas fiscales

Las pérdidas fiscales generadas para los contribuyentes del IRAGRO en un determinado ejercicio económico podrán ser compensadas contra la renta neta imponible de los cinco ejercicios siguientes, aunque su compensación en forma anual estará limitada al equivalente al 20% de la renta neta imponible de cada ejercicio.

Impuesto a la Renta aplicable a los socios y accionistas del exterior

Los socios y accionistas domiciliados o constituidos en el exterior, así como la Casa Matriz del exterior de una sucursal, agencia o establecimiento constituido en Paraguay, tributan el Impuesto a la Renta de Actividades Comerciales, Industriales o de Servicios (IRACIS) por vía de la retención, en oportunidad en que se les pague, remese o acredite las utilidades por parte de las sociedades o sucursales, agencias o establecimientos constituidos en Paraguay. En tal caso, la sociedad o sucursal paraguaya deberá actuar como agente retentor, aplicando la tasa del 15% sobre los referidos importes netos girados o acreditados.

Impuesto al Valor Agregado

La enajenación de productos agropecuarios en estado natural se encuentra gravada por el Impuesto al Valor Agregado (IVA) a la tasa general del 5%. El referido tributo se liquida en forma mensual, compensando el débito fiscal contra el crédito fiscal.

En caso de realizarse exportaciones, los exportadores de productos agropecuarios en estado natural o bien de productos agropecuarios que hubieran pasado por un proceso básico de industrialización, podrán recuperar en forma de crédito tributario de libre disponibilidad, el 50% del IVA compras asociado en forma directa o indirecta a

sus operaciones de exportación. Dicho crédito recuperado podrá ser utilizado para el pago de otros impuestos a los que esté sujeto el exportador, o bien, podrá ser enajenado a un tercero que a su vez lo podrá utilizar únicamente para el pago de sus propios impuestos.

Por último cabe mencionar que la venta de inmuebles rurales también se encuentra gravada por el IVA a la tasa del 5%, aplicable sobre el 30% del valor de venta correspondiente, lo cual equivale a la tasa directa del 1,5% sobre el referido precio de venta. Para el adquirente del inmueble, dicho IVA constituirá crédito fiscal, compensable contra el débito fiscal que le genere su operativa.

Inversiones en el sector inmobiliario

El negocio inmobiliario es uno de los que mayor auge ha tenido en los últimos años en Paraguay, observándose un incremento importante en los metros cuadrados construidos, ya sea destinados a viviendas, oficinas como también a “barrios cerrados” y hoteles.

No caben dudas de que la baja carga tributaria a la que está sujeta esta actividad, constituye un atractivo para los inversores extranjeros que llegan al país, en particular en lo relacionado con la venta de inmuebles. Este negocio está gravado por el Impuesto a la Renta de Actividades Comerciales, Industriales o de Servicios (IRACIS) o por el Impuesto a la Renta Personal (IRP), dependiendo el impuesto a aplicar de quien lo realice y de la habitualidad en dichas operaciones.

Arrendamiento de inmuebles

Siempre y cuando el propietario del inmueble sea una persona física domiciliada en Paraguay y no sea propietaria de más de un inmueble en el país, los ingresos que obtenga en concepto de arrendamiento estarán gravados por el IRP a la tasa del 10%, tributándose el mismo sobre la diferencia entre los referidos ingresos y sus gastos personales y de familiares a cargo.

Ahora bien, si la referida persona física fuera propietaria de más de un inmueble en el país (independientemente de que los otros inmuebles se alquilen o no), los ingresos obtenidos en concepto de arrendamiento estarán gravados por el IRACIS a la tasa del 10% aplicable sobre la renta neta imponible que le genera la operación (calculada por la diferencia entre los ingresos menos los egresos vinculados a dicha actividad). Adicionalmente, en oportunidad en que la mencionada persona retire las utilidades que le corresponden como dueño de una empresa unipersonal, ésta última deberá tributar una tasa adicional del IRACIS del 5% sobre las utilidades percibidas por el propietario.

Cabe agregar que en caso que la persona física mencionada en el párrafo anterior facture en el ejercicio civil ingresos inferiores a aproximadamente a US\$ 113.000 podrá tributar el Impuesto a la Renta del Pequeño Contribuyente

(IRPC) en lugar del IRACIS. La base imponible del referido impuesto la constituye el importe menor entre el 30% del valor total de los ingresos facturado en el ejercicio y, la diferencia entre dichos y los gastos totales del ejercicio. La tasa del impuesto es del 10%.

Los ingresos obtenidos por las personas jurídicas constituidas en el país, tendrán similar tratamiento fiscal que el mencionado en el segundo párrafo del presente capítulo, independientemente de la cantidad de inmuebles que sean de su propiedad.

En todas las situaciones mencionadas precedentemente, el ingreso facturado en concepto de arrendamiento estará gravado por el IVA a la tasa del 5%.

En caso que el propietario del inmueble estuviera domiciliado o constituido en el exterior, independientemente de que éste fuera una persona física o jurídica, los ingresos obtenidos en dicho concepto estarán gravados por el IVA y por el IRACIS por la vía de la retención, a las tasas del 5% y del 15% respectivamente.

Venta de inmuebles

La venta de inmuebles que son de propiedad de una persona física domiciliada en el país, se encuentra gravada por el IRP siempre y cuando ésta no realice más de dos ventas de inmuebles en el año civil. La tasa del impuesto es del 10%, debiendo computarse como renta neta imponible el menor entre el 30% del precio de venta y la diferencia entre el precio de venta y el costo de adquisición del mismo. El IRP se aplicará únicamente en caso que la persona física propietaria del inmueble sea contribuyente del citado tributo; en caso contrario la operación no estará gravada por impuesto a la renta alguno, aunque la realización de la misma implicará que el mencionado propietario pase a constituirse en contribuyente del impuesto a partir del día siguiente en que cobre por la la mencionada venta, siempre y cuando con la realización de dicha cobranza los ingresos percibidos por la persona superen el límite establecido para ese ejercicio fiscal para constituirse en contribuyente del citado tributo (establecido en aproximadamente US\$ 40.000 para el ejercicio 2014).

En caso que la referida persona realizara más de dos ventas en un mismo ejercicio fiscal, éste deberá tributar el IRACIS a la tasa del 10%, aplicable sobre la renta neta imponible que le genera dicha operativa. En este caso, el retiro de

utilidades por parte del propietario estará gravado por el IRACIS adicional a la tasa del 5%.

Igual tratamiento que el mencionado en el párrafo anterior corresponderá dar a las personas jurídicas constituidas en el país, por los ingresos provenientes de la venta del inmueble, independientemente de la cantidad de inmuebles vendidos en el año.

Solo en caso que el inmueble enajenado formara parte de una empresa que tributa el IRAGRO bajo el régimen contable (sea ésta unipersonal, sociedad o, sucursal de entidad constituida en el exterior), la venta estará gravada por dicho impuesto debiendo computarse como renta neta el 30% del valor de venta o la diferencia entre el precio de compra del bien y el valor de costo o valor revaluado del mismo, el que resulte menor.

Si el propietario fuera una persona física domiciliada en el exterior, éste tributará el IRP a la tasa del 6% sobre el precio de venta del inmueble. En cambio, si se tratara de una persona jurídica tributará un IRACIS del 3% sobre el precio de venta del citado inmueble. Ambos tributos serán de liquidación por la vía de la retención.

Por último cabe mencionar que la venta de inmuebles también se encuentra gravada por el IVA a la tasa del 5%, aplicable sobre el 30% del valor de venta correspondiente, lo cual equivale a la tasa directa del 1,5% sobre el referido precio de venta. En caso que el enajenante del mismo no estuviera registrado en Paraguay como contribuyente del citado tributo, el mismo deberá ser retenido por el escribano interviniente, situación que se daría –entre otros– cuando el enajenante fuere una persona física domiciliada o persona jurídica constituida en el exterior.

Impuesto a la Renta aplicable a los socios y accionistas del exterior

Los socios y accionistas de entidades jurídicas paraguayas domiciliados o constituidos en el exterior, así como la Casa Matriz del exterior, tributan el IRACIS por la vía de la retención, en oportunidad en que se les paguen, remesen o acrediten las utilidades por parte de las sociedades o sucursales, agencias o establecimientos constituidos en Paraguay. En tal caso, la sociedad o sucursal, agencia o establecimiento paraguayo deberá actuar como agente retentor, aplicando la tasa del 15% sobre los referidos importes netos girados o acreditados. ■