

IRPF por incrementos patrimoniales en venta de inmuebles (Tasa 12%)

Al momento de vender un inmueble la persona deberá pagar, además del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, el IRPF por el incremento del patrimonio. En algunos casos se puede exonerarlo.

En el presente artículo responderemos las principales dudas que se puede plantear una persona física residente que va a vender un inmueble situado en Uruguay.

1. ¿Qué impuestos debo pagar al vender un inmueble?

Además de abonar el Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP) el vendedor deberá abonar el Impuesto a las Rentas de las Personas Físicas (IRPF) por incrementos patrimoniales.

2. ¿Existen exoneraciones para el IRPF?

Sí, está exonerada la venta de un inmueble que constituya casa habitación del vendedor, siempre que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que el precio de venta sea menor a U\$S 120.000 aproximadamente (1.200.000 UI)
- Que por lo menos el 50% de la venta se destine a adquirir la nueva casa habitación
- Que el plazo entre las operaciones de compra y venta, cualquiera sea su orden, sea menor o igual a 12 meses
- Que el precio de compra de la nueva casa habitación no sea superior a U\$S 180.000 aproximadamente (1.800.000 UI).

Cabe señalar que los topes antedichos se aplican a nivel de operación de venta o compra, no a nivel de persona física. Por lo tanto, cuando se trate de venta de un inmueble de una sociedad conyugal, los topes no se tomarán por el 50%.

3. ¿Cómo se calcula el IRPF?

Aplicando el **12%** (tasa del IRPF para incrementos patrimoniales) al resultado por la venta del inmueble.

Para los inmuebles que se adquirieron antes del **1° de julio de 2007** se puede optar por calcular el **resultado gravado de forma real o ficta**. Para el resto sólo se puede utilizar el **criterio real**.

El resultado **ficto** se halla multiplicando el precio de venta por un 15%, por lo que en definitiva el impuesto termina siendo un 1,8% del precio de venta.

El resultado real se calcula como la diferencia entre:

- El precio de la venta
- El costo **fiscal** actualizado del inmueble más el ITP de cargo del vendedor.

En ambos casos, si el precio de venta fuese inferior al valor real de catastro, se debe considerar este último para calcular el resultado.

El costo fiscal comprende no sólo el costo de adquisición, sino también las mejoras bien documentadas, y la mano de obra utilizada siempre que se haya realizado el Aporte Unificado de la Construcción.

La actualización del costo se realiza según la evolución de la UI, y si la misma no existiera al momento de la compra se aplica la variación del IPC hasta la fecha de vigencia de la UI.

El costo es una Declaración Jurada del propietario que le hace al Esc. Cuando se vende un inmueble nuevo en el cual no se tiene la "final de obra" el Esc. le puede pedir una certificación de Contador a efectos de considerar en el costo del inmueble vendido los aportes y los materiales comprados.

El **Costo Fiscal** es el costo de adquisición dividido UI al primer día del mes siguiente al de compra x UI al último día del mes anterior al de venta.

Valor Real suple al Precio de Venta y/o al Costo de Adquisición cuando se desconocen a sus respectivas fechas.

4. ¿Cuál sería el costo de un inmueble que se adquirió sin precio (ejemplo por sorteo)?

En dicho caso se deberá de utilizar el valor real de catastro al momento de la venta.

5. ¿Qué sucede en el IRPF si obtengo como resultado una pérdida en vez de una renta?

Las pérdidas podrán utilizarse para compensar otras rentas por incrementos patrimoniales tanto del ejercicio en cuestión como de los próximos 2 ejercicios (debiéndose actualizar según el IPPN).

6. ¿Interviene algún agente de retención de IRPF en la operación de venta de inmuebles?

Sí, el escribano es quien debe actuar como agente de retención del IRPF. Esta retención es efectuada con la firma del contrato de enajenación, teniendo 15 días de plazo para su versión a la DGI.

7. ¿Es correcto que el escribano retenga IRPF cuando la venta de un inmueble se encuentre exonerada (según lo ya visto)?

El escribano está obligado a retener aunque el contribuyente cumpla todas las condiciones mencionadas anteriormente para estar exonerado. Igualmente la persona física podrá solicitar el crédito por lo retenido. El Esc. Retiene en los casos que no sea empresa del Art. 3 Título 4.

8. ¿Cómo se paga el IRPF si la venta se realiza a plazo?

En el caso que se enajene un inmueble a un plazo mayor a un año por el régimen previsto en la Ley 8.733 (promesa de enajenación de inmuebles a plazos), o se otorgara financiación con garantía hipotecaria sobre el propio inmueble, se podrá optar por computar toda la renta en el ejercicio en que se da la transmisión, o prorratearla según las cuotas contratadas y las vencidas.

En caso de prorratear la renta, el escribano debe retener por el resultado correspondiente a las cuotas del primer ejercicio, y el vendedor posteriormente realiza los anticipos por el resto de las cuotas.

Dichos anticipos los deberá calcular como el impuesto total por la cuota parte de la renta que implica esa cuota ($12\% * \text{resultado fiscal} * \text{cuota} / \text{precio total}$), y los deberá verter a DGI al mes siguiente de vencido el plazo de cobro de la cuota respectiva.

9. ¿Qué pasa si se pactan intereses en la venta a plazo?

Los mismos se consideran parte de la renta por la venta del inmueble, y se debe pagar IRPF cuando se cobren como si fueran una renta por incremento patrimonial, no un rendimiento de capital como es cualquier otro tipo de interés. Lo mismo sucede con las diferencias de cambio y los reajustes de precio.