CONSULTA N° 6.678

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR PARTE DE UN ESTADO EXTRANJERO – ITP – IRNR – RETENCIÓN POR ESCRIBANO AUTORIZANTE – IP – CONTROL CON LA DECLARACIÓN JURADA, CORRESPONDE.

Una escribana plantea una consulta sobre el tratamiento tributario en la enajenación por parte de un Estado extranjero de dos inmuebles, y si corresponde en su calidad de escribana autorizante de la escritura de compraventa y de agente de retención, retener el Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP) e Impuesto a las Rentas de los No Residentes (IRNR) así como realizar el control del Impuesto al Patrimonio (IP) con la correspondiente declaración jurada.

Asimismo, consulta para el caso que corresponda abonar los impuestos, cómo debe proceder el Estado extranjero para obtener RUT a los efectos del pago de los mismos y la suscripción de la declaración jurada 1700.

Al respecto, la consultante expresa que: a) una República extranjera reservó para la venta a su cliente la propiedad y posesión de bienes inmuebles, padrones 1 y 2 sitios en Montevideo, b) los bienes eran locales afectados a misión diplomática, pero hace más de diez años que uno está vacío y el otro se encuentra alquilado a un particular, funcionando un geriátrico, c) hoy en día la República extranjera no tiene misión acreditada en el país, ni personal de ningún tipo, y la misión que cubre cualquier relación con nuestro país, se encuentra actualmente en Buenos Aires, Argentina, d) la consultante quien será la escribana autorizante de la compraventa y por ende agente de retención, se encuentra ante la negativa del Estado extranjero, quien argumenta estar exonerado del pago de ITP, IP e IRNR en base al numeral 1 artículo 153° del Título 2 del T.O. 1996 cuya fuente es el artículo 1° de la Ley N° 13.774 de 17 de octubre de 1969 (artículo 23 de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas).

Adelanta su opinión en el sentido que, si bien dichos bienes en algún momento fueron locales de la misión, actualmente al no tener representación diplomática acreditada en el país, no son utilizados para las finalidades de la misión; tampoco es residencia del jefe de la oficina consular de carrera y no es oficina consular, por lo que, de acuerdo a las normas (que transcribe), no están alcanzados por la exoneración dispuesta.

Esta Comisión de Consultas comparte el criterio sustentado por la consultante.

La situación planteada claramente no se encuentra amparada por la norma exoneratoria referenciada sobre los locales de la misión, actual artículo 150° del Título 2 T.O. 2023 (ex artículo 153° del Título 2 T.O. 1996), disposición que tiene por fuente la Ley N° 13.774 artículo 1° (artículo 23° de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas). *“1. El Estado acreditante y el jefe de la misión están exentos de todos los impuestos y gravámenes nacionales, regionales o municipales, sobre los locales de la misión de que sean propietarios o inquilinos, salvo de aquellos impuestos o gravámenes que constituyan el pago de servicios particulares prestados”.*

La citada Ley N° 13.774 aprueba las Convenciones sobre *“Relaciones e Inmidades Diplomáticas”* y sobre *“Relaciones Consulares”*, aprobadas en Viena en los años 1961 y 1963.

Por su parte el artículo 1° de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas, que da las definiciones a los efectos de la Convención, indica que: *“(…) por “locales de la misión”, se entiende los edificios o las partes de los edificios, sea cual fuere su propietario, utilizados para las finalidades de la misión, incluyendo la residencia del jefe de la misión, así como el terreno destinado al servicio de esos edificios o de parte de ellos”.*

En la situación planteada, uno de los inmuebles se encuentra “vacío” hace 10 años, en tanto el otro es alquilado hace más de 10 años por un tercero, desarrollándose otra actividad, y la misión no se encuentra en el país, por lo tanto, se pretende en la actualidad aplicar una exoneración sin cumplir con la condición necesaria para que opere la misma, de que los bienes sean *“utilizados para las finalidades de la misión”*, requisito que en la situación real consultada, hace al menos 10 años no se verifica.

Por otra parte, la situación planteada tampoco entra en otros supuestos exoneratorios, como ser los establecidos en los artículos 152° del Título 2 T.O. 2023 (ex artículo 155° del Título 2 T.O. 1996) y 154° del Título 2 T.O. 2023 (ex artículo 157° del Título 2 T.O. 1996), compartiéndose lo expresado por la escribana consultante.

En definitiva, y conforme a la normativa referida, se comparte su opinión fundada, en el sentido que la compraventa de dichos inmuebles no se encuentra exonerada, y que como escribana actuante en su calidad de agente de retención deberá retener ITP e IRNR, así como realizar el control de IP con la correspondiente declaración jurada.

En cuanto a lo consultado sobre el número de RUT, se deberá utilizar el número que tuviera registrado en la DGI cuando funcionaba la representación diplomática en Uruguay o, en su defecto, el número de RUT genérico.

26.12.024 – La Directora General de Rentas, acorde.

Fecha de publicación Web: 19 de febrero de 2025.