

64969

CIACCI, M. A.  
Industria de la Cons

2008

64969

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE RIO CUARTO**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**ESPECIALIDAD EN TRIBUTACION**

**“Industria de la Construcción”**

**Condominio – Consorcio - Sociedad Civil  
Tratamiento impositivo**

Director: Contador GUSTAVO FRANKEL

Alumna: Contadora MÓNICA ALEJANDRA CIACCI

SEPTIEMBRE 2007



02030

*A mis niños, Sol y Agustín,  
...por el tiempo robado  
A Cintia,  
...por tu insistencia y aguante  
... gracias.*

64969

MFN:
Clasif:
T.499

## ÍNDICE

<b>Introducción</b>	<b>5</b>
<b>Capítulo 1:</b>	
Definiciones - Figuras jurídicas	
Condominio	7
Consortio	7
Sociedad civil	8
Sociedad comercial.	8
Fideicomiso	8
<b>Capítulo 2:</b>	
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. Obra sobre inmueble propio	
Objeto	10
Sujeto	11
Hecho imponible	15
Señas o anticipos que congelan precio	20
Base imponible	22
Intereses	24
Transferencia o desafectación de obra	24
Alícuota aplicable	26
<b>Capítulo 3:</b>	
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	
Objeto y sujeto	31
Operaciones alcanzadas por cada impuesto	35
Valuación	37
Determinación del impuesto	39
IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES	40
<b>Capítulo 4: GANANCIA MÍNIMA PRESUNTA</b>	
Objeto y sujeto	42
Valuación	43
Pago a cuenta	43

## Capítulo 5:

Otras cuestiones	44
Caso práctico	48
<b>Consideraciones Finales</b>	<b>59</b>
<b>Bibliografía</b>	<b>62</b>

## INTRODUCCIÓN

En los últimos años se ha producido un significativo y sostenido crecimiento en la industria de la construcción, actividad muy importante en toda economía, por su efecto expansivo sobre otras actividades vinculadas a ella.

Después de la devaluación, y por fruto de la gran liquidez producida por el traslado del dinero de los bancos a manos de los ahorristas e inversores, que buscaron una opción distinta de inversión, ha resurgido la construcción como una alternativa muy rentable.

Es así que se comenzaron a usar distintas figuras, condominios, consorcios, sociedades civiles, fideicomisos, entre las más puestas de moda, figuras que comenzaron a esgrimirse, intentando obtener el mayor beneficio económico para los inversores iniciales de todo proyecto de construcción. Antes, quien tenía un terreno, simplemente lo vendía, ahora, quien posee un terreno sabe que le conviene asociarse y construir un edificio, triplicando de esta manera su ganancia.

La utilización de estas figuras, muchas veces de manera inadecuada y la compleja legislación vigente que existe en materia tributaria con respecto a las mismas, hace vacilar a los asesores tributarios, como así también a los propios inversores que se dejan llevar por las charlas de café o por la práctica común de la actividad, inician la construcción bajo una figura que oculta la realidad económica, de manera incorrecta, actúan buscando solo el mayor beneficio para su inversión,- obviamente a la luz de sus ojos- con el convencimiento, de que no es que "evaden", sino que utilizan una figura a la cual no le corresponde tributar. Constituyen, por ejemplo, condominios, o consorcios en forma de sociedad civil, para cada nuevo proyecto de construcción, lo que implica, a mi entender, un mayor costo, en la constitución de una sociedad civil para cada edificio, la consecuente pérdida del saldo técnico del IVA, generado por la diferencia de alícuota, entre los débitos y créditos, además de algunas desventajas en el tema de la comercialización, como por ejemplo, no lograr un nombre con trayectoria dentro de la actividad, precisamente por estas altas y bajas continuas de consorcios o sociedades que no duran más de 18 meses.

Estamos hablando de una inversión, en una actividad en la que existe una diversidad de sujetos que la llevan a cabo y variedad de tributos que los afectan, cada acto debe ser analizado de acuerdo al contexto que lo rodea, al sujeto que lo lleva a cabo, y al destino final del mismo. Es una actividad que merece un capítulo aparte en nuestra legislación tributaria, no es tan simple la cuestión.

A veces, al momento de asesorar respecto de la correcta utilización de las distintas figuras jurídicas, no logro que los inversores entiendan lo complejo del funcionamiento de las mismas ante los diferentes impuestos que gravan la actividad de la construcción.

La cuestión fiscal, no debe pasarse por alto al momento de evaluar la inversión, ya que a mi criterio es un factor fundamental, que incide de sobremanera en la decisión final de construir para vender.

Ante esta realidad, surgen interrogantes, según la figura jurídica elegida, ¿Cuándo se configura el nacimiento del hecho imponible en el impuesto al valor agregado?, ¿cuándo se configura el nacimiento del hecho imponible, en el impuesto a las ganancias?, ¿cuándo corresponde tributar por el ITI?, ¿qué sucede en el impuesto a la ganancia mínima presunta?

Y una vez terminada la unidad construida, ¿Se adjudica? ¿Se vende? ¿Cuál es la situación impositiva que enfrenta el propietario titular de la misma ante las distintas alternativas de uso de las unidades construidas?

Frente a tantas preguntas, intentaré a través de este modesto trabajo analizar las normas fiscales que hacen referencia a la industria de la construcción, pero solo haciendo hincapié a la obra sobre inmueble propio.

## CAPÍTULO 1: Definiciones - Figuras jurídicas

- ✓ Condominio
- ✓ Consorcio
- ✓ Sociedad civil
- ✓ Sociedad comercial.

Es fundamental para el desarrollo del siguiente trabajo, el previo estudio y definición de cada una de las figuras jurídicas, que pueden constituirse en sujetos que llevan a cabo la construcción de un edificio en propiedad horizontal, como así también, el estudio exhaustivo del concepto "empresa constructora".

### Consorcio

El consorcio puede definirse como una asociación de bienes, no de personas. Éstas participan de aquel en calidad de propietarios o poseedores de los fondos comprendidos dentro de la esfera de acción del consorcio.<sup>1</sup>

"... el consorcio de propietarios no tiene encasillamiento legal, sino que actúa como mandatario de sus componentes y su personalidad se confunde"  
Dictamen – DAT 118/95

### Condominio

Propiedad que pertenece de manera colectiva e indivisible a un conjunto de personas sin asignación de cuotas entre ellas.

Según el Código Civil<sup>2</sup>, el condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre el terreno. Es una mancomunidad de bienes, sin que exista asociación, de la cual participan las personas en calidad de copropietarios. Es decir, un grupo de personas, que sin ser socias, comparten la propiedad de un bien.

No posee una personalidad distinta a la de sus integrantes, no tiene personalidad jurídica, si se hiciera la construcción bajo esta figura, el dominio donde se asentará la obra estará registrado a nombre de cada una de las personas dueñas del inmueble, en una porción indivisa del mismo.

Todos los condóminos son responsables en forma conjunta, por lo que la acción contra un condómino puede afectar la totalidad de la obra.

Un consorcio, asimilado a condominio, no posee personalidad distinta a la de sus componentes, ya que se trata de una mancomunidad de bienes de los cuales los

<sup>1</sup> Dictamen de la DATyJ N°66/1982

<sup>2</sup> Art. 2673

consorcistas participan en calidad de copropietarios. El dictamen de la DATyJ 01/1982, expresa que no se trata de una asociación de personas, y que tampoco se lo puede considerar una sociedad de hecho, ya que no existe propósito de lucro, por constituirse con el fin de construir al costo y adjudicar luego las unidades a los consorcistas, quienes individualmente con sus actos, evidenciarán la finalidad perseguida. La adjudicación en esta situación puede asimilarse a una división de condominio.

En la práctica, los mismos suelen conformarse, a través de la adhesión de contratos, por el cual los interesados en adquirir unidades habitacionales de un edificio, se comprometen a adquirir una parte indivisa del terreno y entregar los fondos necesarios para la construcción del inmueble, en la proporción que le corresponda, confiando al administrador un poder tal, que le permita a éste llevar a cabo todos los actos necesarios para la construcción del edificio. Los condóminos son titulares de un derecho real de condominio.

#### **Sociedad civil o comercial**

*El Código Civil, en su artículo 1648, dice "Habrá sociedad, cuando dos o más personas se hubiesen mutuamente obligado, cada una con una prestación, con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiera aportado".*

Por su parte, el artículo 1º de la Ley N° 19550 expresa que, "Habrá sociedad comercial cuando dos o más personas en forma organizada, conforme a uno de los tipos previstos por esta ley, se obliguen a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes o servicios participando de los beneficios y soportando las pérdidas".

Si el consorcio, se constituye como sociedad civil o comercial, existe aquí una persona jurídica distinta a las personas que invierten, independientemente que la misma se encuentre legislada por el Código Civil o por la Ley de Sociedades. Existe aquí una unión de intereses y capital. Cuando se adjudiquen las unidades el consorcista que la recibe será un socio distinto a la figura jurídica de la sociedad.

En cuanto a la responsabilidad de los socios en la sociedad civil, debe tenerse en cuenta que esta es ilimitada, pero no solidaria, aunque ésta puede pactarse que así sea en el contrato social.

#### **Fideicomiso**

El fideicomiso se encuentra legislado por la ley 24441, la cual establece: "Habrá fideicomiso cuando una persona transmita la propiedad fiduciaria de bienes

determinados a otra, la cual se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o una condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario”

Esta figura no tiene personalidad jurídica, pero sí personalidad fiscal expresamente otorgada por la ley 25063.

El fideicomiso se constituye por simple contrato, un instrumento muy útil, y seguro, ya que se constituye un patrimonio separado a las partes.

Es necesario que exista una persona de confianza a quien se le pueda encargar la administración del mismo, ya que precisamente de ello se trata, de un contrato de confianza.

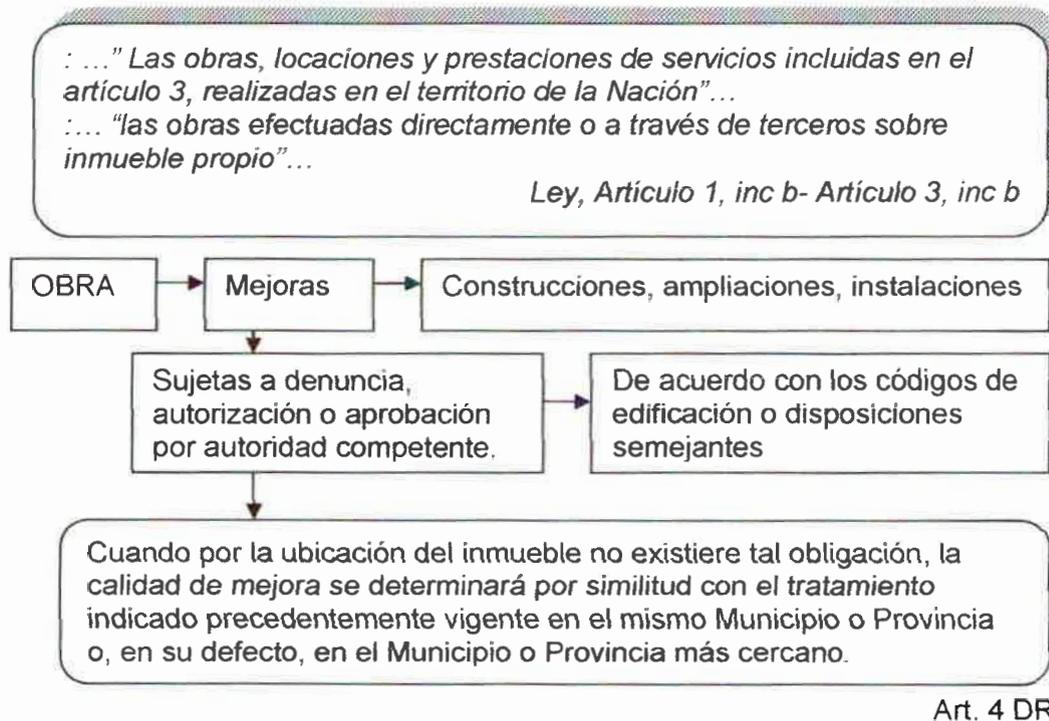
## CAPÍTULO 2: IMPUESTO AL VALOR AGREGADO-OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO

- ✓ Objeto
- ✓ Sujeto
- ✓ Hecho imponible
- ✓ Base imponible
- ✓ Alícuota aplicable

Cuando hablamos de obra sobre inmueble propio, ya sean efectuadas directamente o a través de terceros, es necesario resaltar que estamos ante una situación diferente al resto de las demás actividades alcanzadas por el IVA, fundamentalmente por la característica, ya que para que se genere el hecho imponible es necesario que no solo se cumplan los aspectos objetivo y subjetivo, sino que además se debe configurar la venta.

Por lo tanto, es necesario el estudio profundo de los artículos 1º a 4º de la Ley de IVA, que nos permitirá determinar cuándo y entre quienes se verifica el hecho imponible en las obras sobre inmueble propio.

### Objeto: art. 1, inc b



En otras palabras, las obras que se encuentran gravadas son aquellas que implican una cierta inversión en un nuevo inmueble, o en el incremento de valor de uno ya existente. Pueden darse distintas situaciones de obras, como la construcción de una

casa, un edificio, una cochera, oficinas, un salón. Es obra todo aquello que se construya sobre un terreno propio, como así también la ampliación de un inmueble ya construido. Por el contrario, no existe obra cuando, en lugar de una inversión, se realiza un gasto para mantener el valor del inmueble, por ejemplo se efectúen arreglos o mejoras que no necesitan autorización alguna, como pintar la casa, arreglar una pared o un caño.

Cabe aclarar que, solo será objeto del impuesto la obra nueva, debiendo excluirse el valor del terreno, y en su caso, el del inmueble preexistente, si lo hubiere.

### Sujeto.

Son sujeto pasivo del impuesto quienes:

... "sean empresas constructoras que realicen las obras sobre inmueble propio directamente o a través de terceros, cualquiera sea la forma jurídica que hayan adoptado para organizarse, incluidas las empresas unipersonales. A los fines de este inciso, se entenderá que revisten el carácter de empresas constructoras las que, directamente o a través de terceros, efectúen las referidas obras con el propósito de obtener un lucro con su ejecución o con la posterior venta, total o parcial, del inmueble"

Art. 4, inc. D

Como expresamente lo dice el artículo, es necesario que exista fin de lucro para encuadrarse como empresa constructora.

Ahora bien, ¿cuándo un sujeto tiene propósito de lucro?, es esta una condición subjetiva, que deberá analizarse en cada caso particular.

Ejemplo, si hablamos de una persona física, el señor Felipe, adquiere un terreno y construye una casa con el fin de habitarla junto a su futura esposa. Al terminar la obra, su novia lo abandona, por lo que decide vender dicha casa, obteniendo un considerable beneficio económico. En esta situación particular, estamos en presencia de un sujeto, que efectuó obra sobre inmueble propio, y con su posterior venta obtuvo un beneficio ya que existió onerosidad. Pero no hubo propósito de lucro, vender a un mayor precio no necesariamente implica fin de lucro, sino que es la simple lógica de cualquier sujeto que trata de obtener el mayor precio por lo que vende. No se dan aquí, entonces, todas las condiciones para que exista una operación alcanzada por el IVA. Ante esta posición "subjetiva", se hace imprescindible ver en la realidad económica que rodea a la obra en sí, el fin que lleva al sujeto a ejecutar la obra, para determinar luego, la gravabilidad o no de la misma.

*No es empresa constructora para el IVA, si quien construye  
no lo hace con ánimo de lucro*

Distinto es, si se trata de una persona jurídica, donde la intención de lucro no es una condición tan subjetiva, ya que la simple inclusión en el objeto social de una actividad opera como *presunción jurídica* de la intención de lucro, y por lo tanto, constituye al mismo como sujeto pasivo del impuesto.

Si, un grupo de personas se juntan para construir un edificio, el cual una vez terminado y adjudicada cada unidad, lo destinan a casa habitación, no deberían constituirse como una sociedad, ya que por el solo hecho de incluir en el objeto social la construcción de un edificio, quedan comprendidos dentro del objeto del impuesto. Si por el contrario construyen bajo la figura del condominio no serán sujeto pasivo del impuesto, por no ser realizada la obra por un sujeto empresa constructora, es decir, no se configura el hecho imponible, por no existir ánimo de lucro.

Estamos ante un ejemplo de consorcio no societario, no existe el fin de lucro, sino, que la intención de quienes lo forman, es la construcción al costo, con la posterior adjudicación de las unidades a cada uno de los consorcistas, que luego éstos, destinarán al fin para el cual la construyeron, que puede ser, ocuparla para vivienda, como oficina, dedicarla al alquiler, o venderla.

En este caso, el consorcio, sin duda alguna, no será sujeto de tributos, ya que no existe venta, no hay transferencia de propiedad, pero sí deberá hacerlo con posterioridad cada consorcista individualmente, si corresponde, según el destino que le de a la inversión.

Por su parte la DGI a través del dictamen de la DaTyJ 1/82, emite opinión al respecto, estableciendo que, no puede ser considerada como una venta la adjudicación de unidades a los integrantes del consorcio, ya que no implica transmisión de dominio alguno, puesto que el consorcio, no poseía la titularidad del dominio del inmueble.<sup>1</sup>

Ahora bien, como dice Rubén Marchevsky<sup>2</sup>, "si un condómino, con posterioridad al acto de adjudicación, enajena la unidad adjudicada,... podrían darse las condiciones para estimar que existió una finalidad de lucrar con la posterior enajenación de la obra, convirtiendo al condómino en sujeto pasivo del gravamen".

Como conclusión, puede decirse, que estarán gravadas solo aquellas obras que sean realizadas con el propósito de obtener un lucro mediante su ejecución o venta.

*Mario Volman, expresa que, " no debe confundirse que una operación sea efectuada a título oneroso, por la cual se obtiene una contraprestación –art 725 CC- con las efectuadas con ánimo de lucro, de maximizar los beneficios empresariales y aún cuando finalmente no los obtenga"*

---

<sup>1</sup> DATyJ 1/82

<sup>2</sup> IVA, Análisis integral. Errepar, 1º edición- Pág. 208.

No alcanza con que exista onerosidad, es esta una condición necesaria, pero no suficiente, además debe existir la intención de maximizar las ganancias.

... "Sobre el particular y con relación al impuesto al valor agregado, considera que, si bien el acto jurídico a ejecutar constituye una locación de obra sobre inmueble propio prevista en el artículo 3° inciso b) de la ley del gravamen, el fideicomiso no reviste el carácter de empresa constructora en los términos del artículo 4° inciso d), al **no existir propósito de lucro**, entendiéndose que las adjudicaciones de las unidades funcionales a los fiduciantes-beneficiarios-fideicomisarios constituyen una transferencia a **título no oneroso**.... concluye que el fideicomiso **no** resulta sujeto pasivo del tributo, no encontrándose alcanzadas con el mismo las adjudicaciones de las unidades funcionales a los fideicomisarios....

Dictamen DAT 18/2006.

Haciendo referencia a una cooperativa que construye las viviendas financiadas con el aporte de sus asociados... "la consultante no sería una empresa constructora en los términos del artículo 4, inc d) de la ley, lo cual significa que no resultaría alcanzada por el hecho imponible emergente del artículo 3, inciso b) del mismo dispositivo legal"... Dicha opinión se basa en el hecho de considerar a la cooperativa como una entidad sin fines de lucro.

Dictamen DGI- DAL 7/1992

La DGI, a través del dictamen de la DATyJ\_47/83, expresa que, en el caso de un condominio, integrado por un número de personas que se juntan para construir al costo un edificio al que afectarán al régimen de propiedad horizontal, adjudicando al final de la obra una unidad a cada condómino, *"éste, no posee una personalidad distinta a la de sus integrantes, se trata de una mancomunidad de bienes, no de una sociedad de personas, ya que se encuentra en este caso ausente el propósito de lucro."*

Y considerando que, el artículo 2695 del C.C. expresa: "la división entre los copropietarios es sólo declarativa y no traslativa de la propiedad, en el sentido de que cada condómino debe ser considerado como que hubiere sido, desde el origen de la indivisión, propietario exclusivo de lo que hubiere correspondido en su lote y como que nunca hubiese tenido ningún derecho de propiedad en lo que ha tocado a los otros condóminos. Y, el artículo 2676 del C.C. por su parte dispone, que, "cada condómino goza, respecto de su parte indivisa, de los derechos inherentes a la propiedad".

Entonces, dado que, cada condómino, tiene la posesión de su porción indivisa en el inmueble, la adjudicación que se efectúa al final de la obra, no configura venta, por no poseer el consorcio ninguna titularidad sobre el inmueble construido.



Habrá que analizar luego, si cada consorcista, individualmente, se constituye en sujeto pasivo. Si su fin es, una vez adjudicada la unidad, venderla para obtener un beneficio, se constituye en empresa constructora, generándose así el hecho imponible para dicho consorcista.

Cuando se terminan las unidades, se adjudican las mismas a los socios, existiendo transferencia de dominio, habrá que analizar en cada caso, la tributación correcta de cada impuesto, y el momento exacto del nacimiento de cada hecho imponible.

Por su parte la DGI a través del dictamen de la DaTyJ 1/82, emite opinión al respecto, diciendo que, en el caso de consorcios constituidos como sociedad civil: "si la sociedad civil se ha constituido con el objeto de realizar operaciones lucrativas, la adjudicación de la unidad si configuraría una venta, puesto que ella implica la transmisión del dominio del bien cedido, entre dos personas jurídicas y económicamente distintas"<sup>1</sup>

**Nota...**

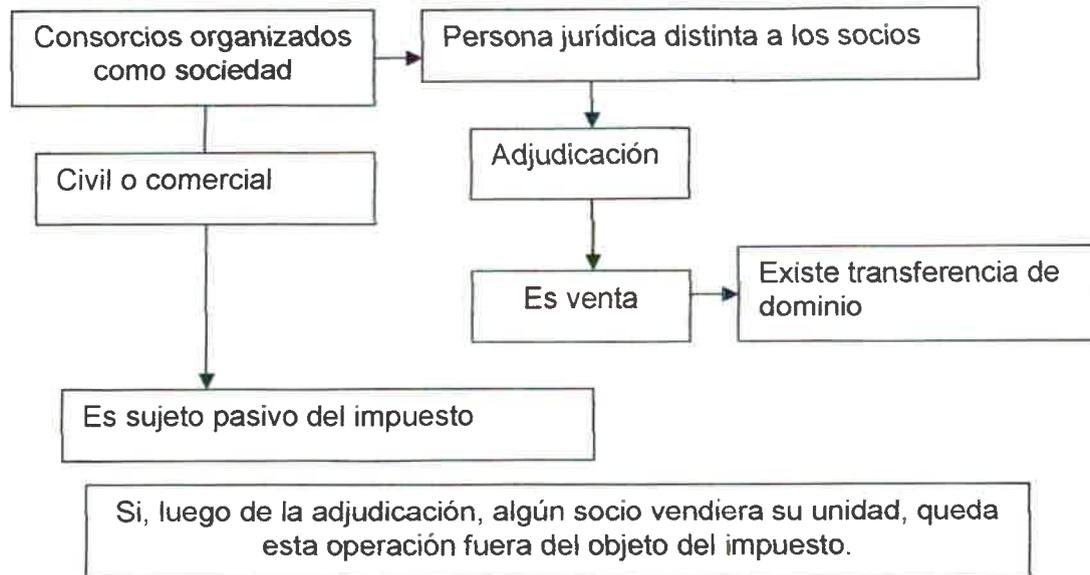
Si bien los consorcios que actúan bajo la forma de condominio, no tienen personalidad propia, la AFIP, permite que estos se inscriban en el IVA, de manera tal que toda la facturación referida a la construcción se efectúe en una misma cuenta, captando así los créditos fiscales, que luego transferirá, junto con la adjudicación de la unidades habitacionales, a cada condómino en la proporción que le corresponda, siempre y cuando éstos últimos posean la calidad de responsables inscriptos en el impuesto.

De acuerdo a lo anterior, el consorcio constituido como sociedad civil o comercial, lo hace con ánimo lucrativo, por lo que la adjudicación de las unidades a los socios, configura una venta, ya que implica la transmisión del dominio del bien, entre dos

<sup>1</sup> Dictamen de la DATyJ 1/82



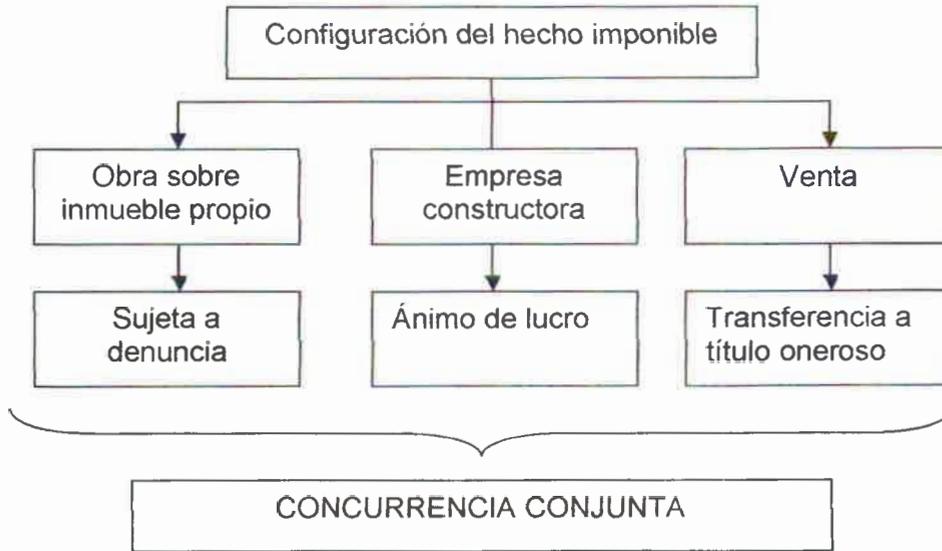
personas jurídicas y económicamente distintas. Esta expresión del fisco, queda plasmada en el artículo 26 del reglamento que establece que "en el caso de consorcios propietarios de inmuebles organizados como sociedades civiles o comerciales... Se considerará momento de la transferencia del inmueble al acto de adjudicación de las respectivas unidades."



Asimismo, en dicho dictamen (47/83), la DGI presenta la situación de pseudoconsorcio, en donde las empresas constructoras titulares de un terreno, venden derechos sobre las unidades en construcción, a través de boletos de compraventa en los cuales consta que los adquirentes forman parte un consorcio de construcción. Aquí se presupone, que no existe construcción sobre inmueble propio por parte de los integrantes del llamado consorcio, sino que se configura el hecho imponible para la empresa constructora propietaria del terreno, al momento de entregar la posesión o la escritura traslativa de dominio, lo anterior.

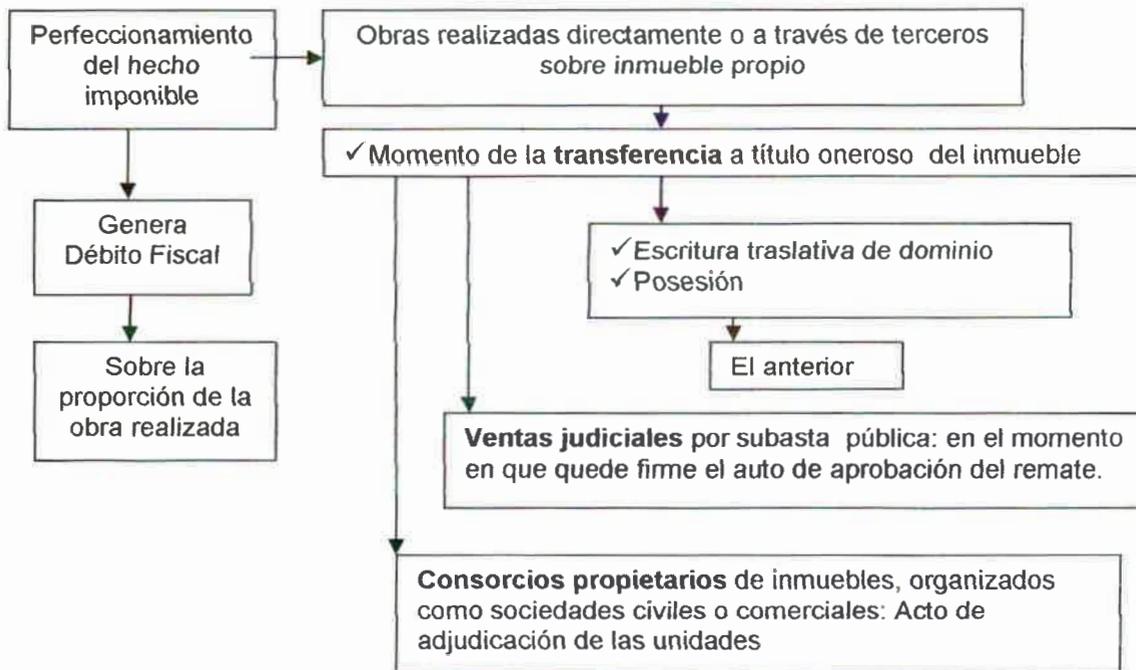
### **Hecho imponible**

No alcanza, la simple ejecución de la obra sobre inmueble propio efectuada por una empresa constructora, sino que además, para la perfección del HECHO IMPONIBLE, debe venderse el inmueble. (Art. 5, inc e)



Es condición necesaria para el perfeccionamiento del HECHO IMPONIBLE la concurrencia de los elementos objetivos y subjetivos, seguido de la venta posterior del inmueble.

La realización de la obra por sí misma no está alcanzada por el IVA



Cuando la realidad económica indique que las operaciones de locación de inmuebles con opción a compra configuran desde el momento de su concertación la venta de las obras, el hecho imponible se considerará perfeccionado en el momento en que se otorgue la tenencia del inmueble, debiendo entenderse, a los efectos previstos en el artículo 10, que el precio de la locación integra el de transferencia del bien.

Excepción: No existe transferencia a título oneroso cuando ésta se origine en una expropiación, supuesto en el cual no se configurará el hecho imponible de las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio.

... "en el caso de consorcios de propietarios de inmuebles organizados como sociedad (civil o comercial), se considerará "transferencia de inmueble" el acto de "adjudicación" de las respectivas unidades, pues esta adjudicación implica transferencia. De acuerdo con el artículo 5, inciso e), de la ley, el momento de generación del débito fiscal se produce con la "transferencia a título oneroso del inmueble".

... en nada interesa indagar en las diferencias conceptuales entre "posesión" y "tenencia", así como tampoco será relevante si la entrega del uso del inmueble implica la "propiedad" sobre el mismo, ya que es el propio contribuyente quien reconoce que "adjudica" la propiedad al momento de permitir el uso por parte de los socios seleccionados a quienes ha denominado "adjudicatarios" en el acta de entrega de la unidad..."

ALTERNATIVA BAHIENSE SOCIEDAD CIVIL - TFN - SALA B - 10/4/2003

Tenencia precaria...

En el caso de autos se discute el momento en que se perfeccionó el hecho imponible descrito en el artículo 5, inciso e) de la ley de impuesto al valor agregado, en relación a la venta de una cochera realizada por la actora, la cual había sido entregada a la compradora en tenencia precaria con anterioridad a la escritura traslativa de dominio.

La Alzada confirma la resolución del Tribunal Fiscal de la Nación, toda vez que desde el punto de vista objetivo *no existe diferencia sobre tenencia y posesión*, ya que ambas se exteriorizan mediante la ocupación del bien; y la entrega de la tenencia del inmueble a quien tiene un boleto de compraventa a su favor -aun cuando se hubiesen pactado importantes restricciones en su uso-, es asimilable a la entrega de la posesión, aunque en el ámbito del derecho privado pueda establecerse una clara diferencia.

PEDRO JAIMOVICH Y CÍA. SA - CNFED. CONT. ADM. - SALA IV - 30/9/2003

Cabe mencionar, que la DGI en la consulta 97 del 13/11/75, respondió en contrario, diciendo que, en los casos de entrega de inmuebles en tenencia precaria, no constituyen el acto posesorio previsto para dar nacimiento al hecho imponible, por lo que la imposición se difiere hasta el momento en que se celebre la escritura traslativa del dominio.<sup>1</sup>

El Tribunal Fiscal de la Nación coincidió con el Fisco al considerar que la realidad económica pone de manifiesto que el contrato celebrado entre la sociedad y los "capitalistas" no es más que una estructura jurídica inadecuada para operaciones de compraventa de inmuebles. Los denominados "socios capitalistas" no son más que adherentes en pos del interés personal de adquirir el inmueble, conforme surge del contrato de creación de la sociedad y de las actas de entrega de tenencia provisoria que desnudan la verdadera naturaleza de la operación...ratificándose con ello que el único nexo entre "socios" y "sociedad" es el inmueble.

El momento de configuración del hecho imponible es la toma de posesión.

MÉDANOS SOC. CIVIL DE CONSTRUCCIONES - TFN - SALA B - 9/6/2003

<sup>1</sup> Rubén Marchevsky – IVA – Análisis integral – 1º edición- pág. 303

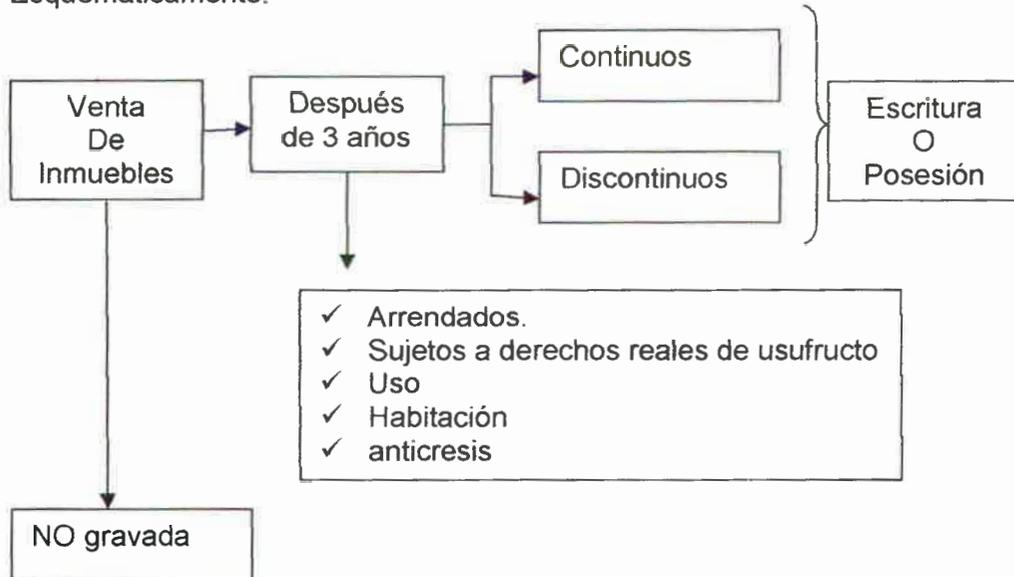
El inmueble donde se construyó el edificio fue adquirido a nombre de la actora, y no de los consorcistas. De tal modo, la sociedad propietaria del terreno actuó como empresa constructora que vendió derechos sobre unidades en construcción mediante boletos de compraventa, sin perjuicio de que haya encuadrado la operatoria como un consorcio de construcción.

De los antecedentes administrativos agregados a la causa se concluye que la escrituración de la venta de las partes indivisas a cada uno de los adquirentes se produjo con posterioridad a la finalización de la obra; resultando que la actora actuó como empresa constructora y en consecuencia, alcanzada por el impuesto al valor agregado por la venta de las unidades.

JUAN ALBERTO ARANO, ALEJANDRO HUGO DI CROCE Y EMILIO FRANCISCO DONATO  
(INTEGRANTES DE LA EX DADAI S.R.L.) - T.F.N. - SALA C - 17/9/2001

El DR en su artículo 5, establece que, "no se encuentra alcanzada por el impuesto la venta de las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, realizadas por los sujetos que sean empresas constructoras, cuando por un lapso continuo o discontinuo de 3 años -cumplido a la fecha en que se extiende la escritura traslativa de dominio o se otorgue la posesión, si este acto fuera anterior-, las mismas hubieran permanecido sujetas a arrendamiento, o derechos reales de usufructo, uso, habitación o anticresis."

Esquemáticamente:



Es decir que, transcurrido los tres años, - continuos o discontinuos- la obra no resulta alcanzada por el impuesto, por considerar la norma que no existe fin de lucro, obligando a devolver en este momento el crédito fiscal oportunamente computado.

No establece la norma, a partir de que momento deben computarse los tres años, coincidiendo con Marchevsky<sup>1</sup> dicho plazo debe considerarse desde la finalización de la obra, por aplicación de lo establecido en el artículo 11, que obliga restituir el crédito

<sup>1</sup> Obra ya citada

fiscal oportunamente computado, si dentro de los 10 años, contados desde la finalización de la obra o desde su afectación a la actividad gravada, la misma sea desafectada o vendida.

Ahora bien, ¿que sucede si el inmueble permanece desocupado? Es claro el decreto cuando fija las condiciones para que la venta no se encuentre gravada, por lo tanto, si el inmueble permanece cerrado durante tres años, su posterior venta sigue estando alcanzada por el impuesto, sin límite temporal.

Lo dispuesto con anterioridad también será de aplicación, cuando la venta la realice alguno de los integrantes de un consorcio asimilado a condominio, incluidos los casos en los que por igual período al previsto precedentemente, hubiera afectado el inmueble a casa habitación.

En estas situaciones, en el período fiscal en que se produzca la venta deberá reintegrarse los créditos fiscales oportunamente computados, atribuibles al bien que se transfiere.

Asimismo, el artículo 11 de la ley, dispone la restitución de los créditos fiscales computados por la compra del bien o su construcción siempre que la transferencia o desafectación ocurra antes de transcurridos 10 años contados a partir de la fecha de finalización de las obras o de su afectación a la actividad.

Ahora, parece un poco ilógico este plazo establecido, ¿que sucede con un sujeto que alquiló durante 9 años y 11 meses – por poner un ejemplo extremo- el inmueble y decide venderlo?, Si hablamos de un inmueble cuyo alquiler se encuentra gravado, y los débitos generados por el mismo se fueron acreditando contra el crédito fiscal generado en su adquisición, resulta injusto, que este sujeto deba "devolver" el crédito oportunamente computado ya contra una actividad gravada, generada por el propio inmueble en cuestión.<sup>1</sup>

Se habló con anterioridad, que los consorcios constituidos para la construcción de un edificio, no poseen personalidad jurídica distinta a la de los consorcistas, sin embargo, la AFIP acepta su inscripción, - aún no siendo éstos sujetos pasivos del impuesto-para posibilitar de esta manera, que el consorcio sustituya a los consorcistas en la captación del crédito fiscal. El dictamen 41/85, haciendo mención al dictamen 47/83, expresa... *"los consorcios en cuestión captarían un crédito que jurídicamente no les puede pertenecer, ya que no son propietarios de la construcción que los origina, dado que los dueños resultan ser los diferentes integrantes de aquellos. En realidad, así como cada condómino es dueño de una porción indivisa del inmueble sobre el que se asienta el edificio, también lo es de todos los bienes que se acceden sobre él, incluyendo sus derechos sobre el crédito fiscal que genera la realización de la obra",*

<sup>1</sup> De aplicación para los hechos imposables que se perfeccionen a partir del 17/06/1998

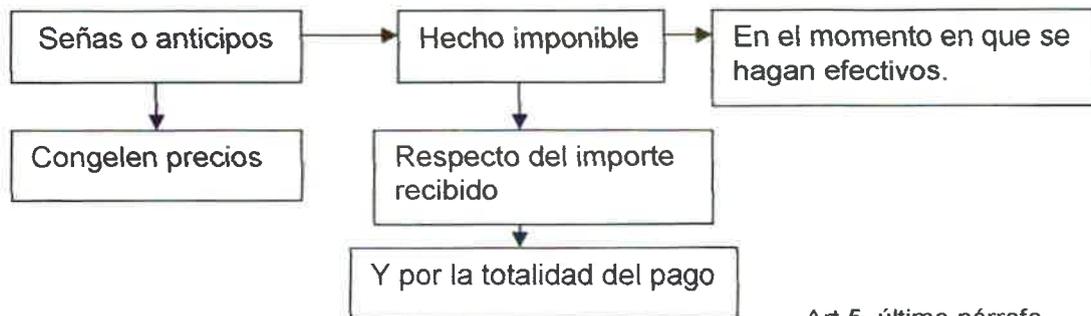


admite la atribución a los condóminos del crédito fiscal facturado al consorcio, por tratarse de una transferencia de carácter meramente nominal, ya que lo único que se pretende es identificar al real titular de una porción del total del crédito generado por la construcción y de la cual era acreedor desde el inicio de la obra, pero que, por razones prácticas fueron en cabeza del consorcio.

Dicha transferencia, se efectúa por un simple trámite, sobre la base de la documentación que acredite el importe correspondiente a cada condómino en función del porcentaje de participación en el costo total de la obra.

"Producido el cese del condominio por la adjudicación de las unidades a los consorcistas, con la consiguiente cancelación del número de inscripción, el crédito debería ser transferido solo a quienes ostentan la calidad de inscriptos, condición que le hubiera sido necesaria si oportunamente hubieran pretendido en su carácter de condóminos la facturación por separado del impuesto al valor agregado "  
Dictamen 41/85

### Señas o anticipos que congelan precio



Art.5, último párrafo  
Art. 25 DR

En el caso en que se reciban señas o anticipos por obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, que congelen precio, se imputa el pago en primer lugar al valor de la obra, encontrándose el monto totalmente gravado por el IVA.

La ley, nada dice con respecto a cuando un pago congela el precio, pero basándonos en la realidad, podemos decir, que un precio se congela, cuando lo hace cierto e inmodificable, le da permanencia en el tiempo y seguridad a las partes.

Cualquier cláusula contractual que establezca, que se hace un anticipo a modo de reserva, pero que el precio queda sujeto a ajustes, hace inaplicable la norma.

"El decreto reglamentario se excede al obligar a imputar siempre en primer lugar a la obra, que está gravada. La realidad económica es que al cobrarse cada cuota también se percibe un porcentaje del valor del terreno, que está excluido de la imposición"

Construcción – O. Balán-O. Zilli- Errepar

"Lo que correspondería es atribuir los anticipos de acuerdo con la proporción surgida del presupuesto de obra y ajustar las diferencias en el período fiscal de finalización de la misma. También habrá que ajustar las diferencias que se produzcan con la valuación fiscal, cuando la misma pueda ser conocida."

Opinión de Osvaldo Balán.

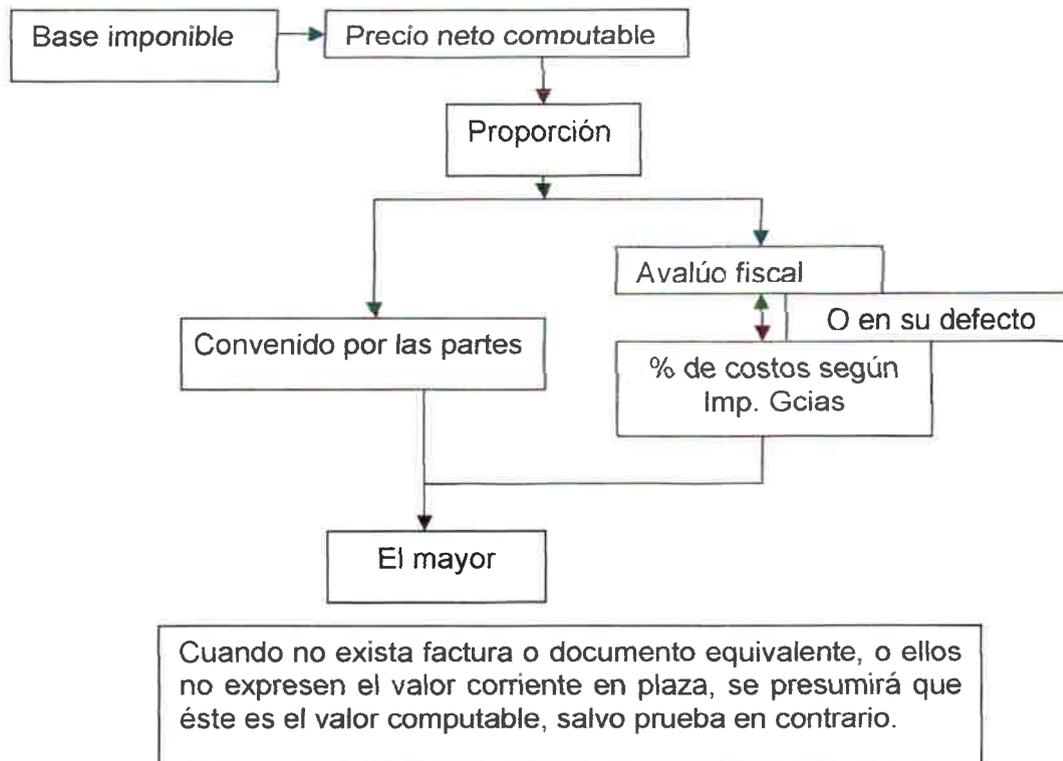
Construcción – O. Balán-O. Zilli- Errepar

Ahora bien, cuando el responsable considere que las señas o anticipos recibidos superen la proporción atribuible a la obra objeto del gravamen, esto es cuando se haya cobrado el importe equivalente a la totalidad de la obra, podrá solicitar autorización para no liquidar e ingresar el impuesto por el remanente del precio que no resulta alcanzado por el gravamen, de acuerdo a las formalidades y requisitos establecidos por la RG 707. Las empresas constructoras deben presentar una nota en carácter de DDJJ, con un plazo de anticipación de 60 días hábiles administrativos al momento en que vence la cuota o seña cuyo importe permitirá cubrir el valor asignado a la obra.

Que, en este orden de ideas, afirma que la legislación es sumamente clara, explicando que si las señas o anticipos que se reciben congelan precio, el hecho imponible se perfeccionará en dicho momento. En tanto que, si carecen de dicha virtualidad de "congelamiento", el hecho imponible se perfeccionará en el momento de la entrega del bien, emisión de la factura o documento equivalente, concluyendo que el Fisco Nacional sostiene un criterio en contradicción con la letra de la norma, al declarar impuesto sobre anticipos que no congelan precio. Por consiguiente, afirma que si hubo cambio de modelo en distintos casos entre la motocicleta solicitada y la efectivamente retirada, mal puede concluirse en que se ha congelado el precio; al faltar al inicio de la operación un bien irrevocablemente definido, expone que resulta imposible "congelar un precio".

EQUIPOS SA - TFN - SALA B - 17/12/2003

### Base imponible



Es importante recordar, que solo la obra es objeto de impuesto, y siempre que la misma no sea preexistente. Por lo general, cuando se pacta el precio de venta, el mismo incluye el total de la operación, por lo que debe segregarse del precio pactado la parte asignada al terreno, y de corresponder, el asignado a la obra preexistente, siendo que ambos conceptos se encuentran excluidos del objeto del impuesto.

Dentro del precio de venta pactado, se debe discriminar la parte gravada por IVA. Para ello, debe tenerse en consideración, el avalúo fiscal, o en su defecto, dado que en la mayoría de las veces, al ser construcciones nuevas, las inversiones no han sido aún incluidas en el avalúo fiscal por la municipalidad o la Dirección de Rentas, al no existir se toma en consideración el % de costos que surge según lo establecido en el impuesto a las ganancias, lo que en la práctica suele traducirse, por ejemplo en un edificio de propiedad horizontal, un 84%, corresponde a construcción, y el 16% restante al terreno.

Para determinar cual es el precio neto nos basamos en el siguiente ejemplo:

Agustín, adquiere un departamento para su vivienda particular a Sol, quien construyó bajo el régimen de propiedad horizontal. El precio de venta establecido es de \$ 100000. Por no existir a la fecha avalúo fiscal, se establece la base imponible en función a la proporción de costos según el impuesto a las ganancias, estableciendo que del precio total el 16% corresponde al terreno, y el 84% al valor total de la obra.

Precio total= Valor del terreno + Valor total de la obra

PRECIO TOTAL	Valor Total Obra	Neto gravado	84%	76% <sup>A</sup>	76018
		IVA		8%	7982
	Valor Terreno	Monto no gravado	16%	16%	16000
	TOTAL		100%	100%	100000

$$^A=84\%/1.105$$

En este ejemplo, se conoce tanto el precio total, como la proporción entre los precios totales.

Si, en el mismo ejemplo anterior, digo que el % de costo sobre el precio total es de 84%, neto de IVA, para determinar el precio neto de venta, partimos de la siguiente fórmula<sup>1</sup>:

Precio total=Precio de terreno + Precio de obra + IVA sobre obra

Reemplazando por los valores del ejemplo:

$$100000 = PN \times 16\% + PN \times 84\% + PN \times 84\% \times 10.5\%$$

$$100000 = PN \times 108.82\% = PN \times 1.0882$$

$$PN = 91895$$

$$100000 = 14703 + 77192 + 8105$$

PRECIO TOTAL	Valor Total Obra	Neto gravado	84%	77192
		IVA	10.5%	8105
	Valor Terreno	Monto no gravado	16%	14703
	TOTAL		110.50%	100000

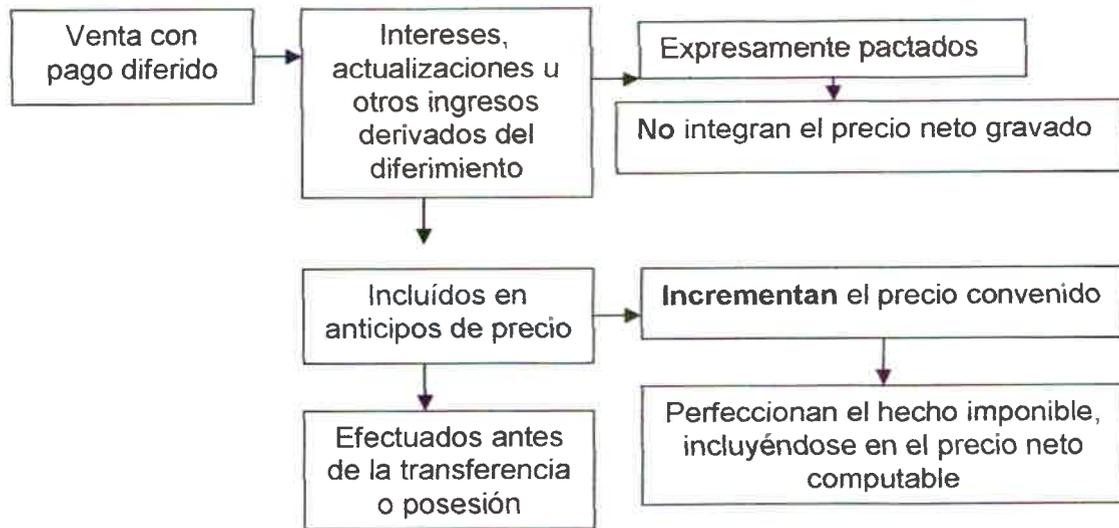
Como último ejemplo, la misma situación anterior, pero el precio de venta es \$100000 más IVA.

PRECIO TOTAL ?	Valor Total Obra	Neto gravado	84%	84000
		IVA	10.5%	8820
	Valor Terreno	Monto no gravado	16%	16000
	TOTAL		110.50%	108820

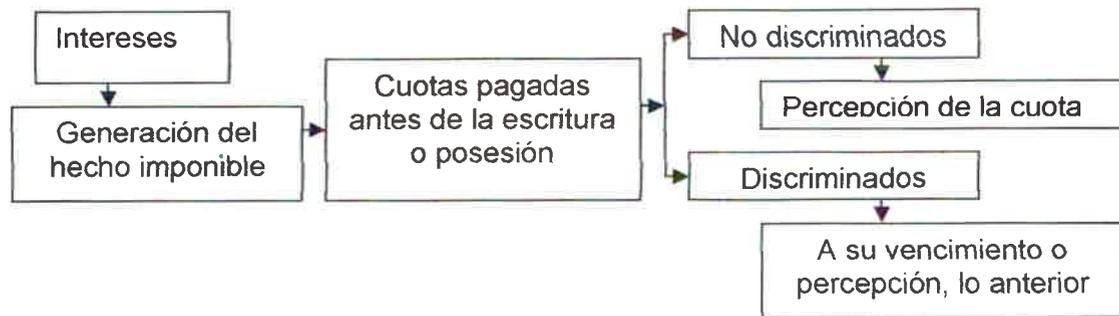
Como puede observarse, el monto de débito fiscal de cada operación es distinto, por lo que deberá prestarse especial atención al momento de determinar el mismo.

<sup>1</sup> Rubén Marchevsky – IVA – Análisis integral – 1º edición- pág. 569

**Intereses**



Es decir, que el débito fiscal por los intereses se genera juntamente con la operación principal, quedando gravados a la alícuota que se encuentra alcanzada la misma.



Debe prestarse especial atención, al momento de la determinación del débito fiscal generado por los intereses, ya que éstos se refieren a la totalidad del precio de venta del inmueble, y éste está compuesto por una parte gravada (obra) y otra no gravada. La parte de intereses que recaiga sobre el precio afectado al terreno, se regirá por las normas específicas para intereses vinculados con operaciones no gravadas, esto es, resultan alcanzados por el impuesto.

Si, se hiciera uso de la opción de no liquidar el gravamen sobre las cuotas que resten para cubrir el precio total, cubierta ya la parte de obra, sobre estas cuotas que no generan débito – por corresponder al terreno-, los intereses si continúan generando débito en el momento de percepción o devengamiento de la cuota, lo anterior.

Los intereses que sean posteriores a la escrituración o posesión – lo anterior- el débito fiscal generado por los mismos se produce al vencimiento del plazo fijado para el pago o al momento de la percepción total o parcial, lo anterior, como hecho imponible autónomo.



A considerar...

Estarán exentas del impuesto establecido por la presente ley...

...Los intereses de préstamos para vivienda concedidos por el Fondo Nacional de la Vivienda y los correspondientes a préstamos para compra, construcción o mejoras de viviendas destinadas a casa-habitación, en este último caso cualquiera sea la condición del sujeto que lo otorgue.

Art. 7, inc) h, apartado 16, punto 8. LEY 23349

### Transferencia o desafectación de obra

Asimismo, cuando se transfieran o desafecten de la actividad que origina operaciones gravadas obras adquiridas a los responsables a que se refiere el inciso d) del artículo 4º, o realizadas por el sujeto pasivo, directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, que hubieren generado el crédito fiscal previsto en el artículo 12, deberá adicionarse al débito fiscal del período en que se produzca la transferencia o desafectación, el crédito oportunamente computado, en tanto tales hechos tengan lugar antes de transcurridos 10 (diez) años, contados a partir de la fecha de finalización de las obras o de su afectación a la actividad determinante de la condición de sujeto pasivo del responsable, si ésta fuera posterior.

A los efectos indicados en el párrafo precedente el crédito fiscal computado deberá actualizarse, aplicando el índice mencionado en el artículo 47 referido al mes en que se efectuó dicho cómputo, de acuerdo con lo que indique la tabla elaborada por la Dirección General Impositiva para el mes en el que deba considerarse realizada la transferencia de acuerdo con lo dispuesto en el inciso e) del artículo 51/4, o se produzca la desafectación a la que alude el párrafo precedente.

Ley, artículo 11, tercer párrafo.

Si una empresa construye un inmueble propio, para afectarlo como bien de uso, no existe la intención de lucrar con este inmueble, no se da la condición de "venta" para la generación del hecho imponible, quedando por la tanto dicha obra fuera del objeto del impuesto. Al igual que si lo adquiere a una empresa constructora, por estar afectado a su actividad gravada, puede computar el crédito fiscal que dicha obra le genere o el que le factura la empresa constructora con la adquisición del inmueble.

Si dicha empresa, decide luego desafectar o transferir el inmueble antes de los 10 años contados desde la finalización de la obra o de su afectación a la actividad gravada, lo que fuere posterior, deberá adicionar al débito fiscal del mes en que efectúe la transferencia o desafectación, el crédito fiscal oportunamente computado, actualizado desde dicho cómputo hasta el mes de su devolución. A partir de marzo de 1992, con la ley 24073, se prohibió la actualización posterior a dicha fecha, por lo que corresponde únicamente cuando se deban restituir créditos computados con anterioridad a marzo del 1992, fecha a partir de la cual el índice de actualización es 1.

¿Y si el inmueble fuere afectado por ejemplo, a actividades exentas? En este caso, y según lo expresado en el artículo 12 de la ley, "Sólo darán lugar a cómputo del crédito fiscal... en la medida en que se vinculen con las operaciones gravadas, cualquiera

fuese la etapa de su aplicación", en función de lo expresado, no existe derecho a cómputo del crédito fiscal.

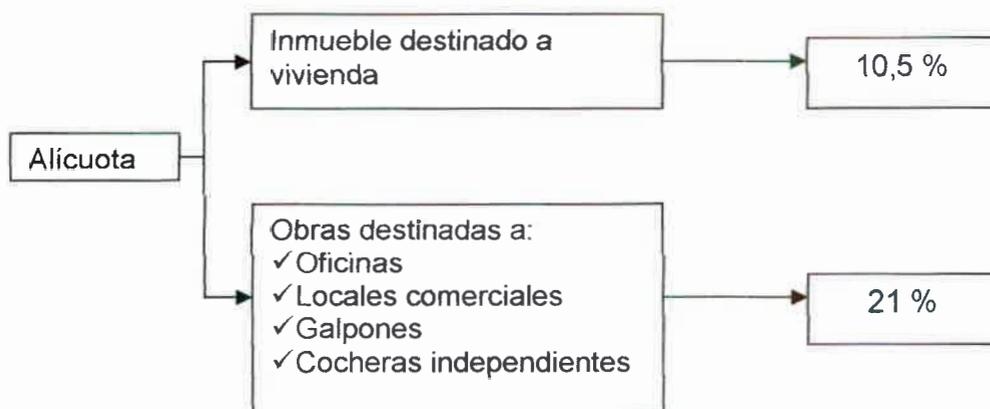
¿Debe reintegrarse la totalidad del crédito oportunamente computado, al afectarse el inmueble a una actividad gravada? Coincidiendo con Marchevsky<sup>1</sup>, y en función a lo manifestado en el dictamen 7/81<sup>2</sup>, igual criterio podría aplicarse, por lo que si consideramos la vida útil que impositivamente se le asigne ha dicho bien, procedería el reintegro del crédito fiscal por la proporción de vida útil que le resta transcurrir al mismo. Sin embargo, la ley manda expresamente al sujeto a devolver este crédito computado, lo que puede resultar, en determinados casos, injusto.

*La reventa de inmuebles se encuentra fuera del objeto del impuesto, por lo tanto no está gravada*

### Alícuota

Las obras sobre inmueble propio se encuentran gravadas a la alícuota general, esto es el 21%, siempre y cuando, no estén destinadas a vivienda. Nada dice la norma, con respecto a las características que debe tener la obra para ser considerada vivienda, tampoco expresa que debe ser casa habitación del adquirente- puede adquirirse para afectarla a locación-, lo que da a suponer, que cualquier obra, así sea un salón, si se adapta a vivienda, siendo éste su fin, se encuentra alcanzada por el beneficio de la alícuota reducida.

Igual análisis debe efectuarse, si, un departamento construido con todas las cualidades para ser vivienda, es adquirido por un contador para instalar allí sus oficinas, no gozará en este caso de la alícuota reducida, generando el débito fiscal al 21%.



En el caso de las cocheras, cuando estas sean construidas y vendidas en forma

<sup>1</sup> IVA, Análisis integral. Errepar, 1º edición- Pág. 624

<sup>2</sup> Dictamen de la DATyJ 7/81. - 20/05/1981

complementaria a la obra destinada a vivienda, gozarán de la reducción de alícuota, por el contrario, cuando se construyan en forma independiente e individual, la obra se encontrará gravada al 21%.

Dice Marchevsky<sup>1</sup>, "del mismo beneficio participará cualquier construcción que reúna características de complementariedad o que haga la funcionalidad de la vivienda a la que accede en forma accesoria (vg. Bauleras)".

A los fines de esclarecer la situación, se dictó el Dec. 1230/96, el cual en su artículo 2 establece:

"...deberán tenerse en consideración las siguientes normas:

a)...Las obras sobre inmueble propio, están **destinadas a vivienda**, cuando por las características de la construcción pueda considerarse que la misma ha sido concebida para ese fin...Dicha caracterización resultará comprensiva de las bauleras y cocheras cuando,... sean vendidas en forma conjunta con las mismas.

b) La tasa diferencial **no será de aplicación** respecto de las restantes construcciones que puedan integrar un edificio destinado a vivienda, tales como locales, oficinas o cocheras que no reúnan los requisitos previstos en el segundo párrafo del inciso a) precedente, como así tampoco cuando los referidos trabajos consistan en la realización de obras de infraestructura complementarias de barrios destinados a vivienda, ya sea que estén directamente afectadas a las mismas, como las redes cloacales, eléctricas, de provisión de agua corriente y la pavimentación de calles, o cubran necesidades sociales como en el caso de escuelas, puestos policiales, salas de primeros auxilios, centros comerciales y cualquier otra obra realizada con fines de urbanización...

...dicha reducción no alcanza a los bienes de propia producción que se incorporen a obras realizadas sobre inmueble propio, supuesto en el que el precio neto determinado de acuerdo con lo dispuesto en los párrafos sexto y séptimo del citado artículo de la ley, se reducirá en el precio neto atribuible a aquéllos bienes, los que se facturarán en forma separada..."

De acuerdo a la normativa expuesta, el dictamen 53/03, expresa..."cabe entender que un inmueble es destinado a vivienda cuando se considere que el mismo ha sido concebido con ese fin, siendo necesario, por ende, analizar las características propias de cada obra en particular..."

---

<sup>1</sup> IVA Análisis integral. Errepar, 1º edición-

"Nótese que el Decreto N° 1.230/96 en ningún momento hace mención a la forma jurídica del sujeto adquirente ni a su situación tributaria...En consecuencia, para analizar la viabilidad de la reducción de la alícuota frente a cada caso en particular, corresponderá verificar si por sus características, la unidad enajenada ha sido concebida para tener como destino el de vivienda, dejando de lado los parámetros referenciados por el área consultante. (Condición de inscripto en IVA del adquirente)

Dict. 13/98

"... con respecto a qué recaudos debe tomar la empresa constructora para cubrir la responsabilidad frente al tributo, cabe aclarar que si por las características de la obra surge claramente que ha sido concebida para vivienda, no será necesario exigir a la locataria la acreditación del destino que otorgue al inmueble."

Dict. 113/96

"...cabe traer a colación el Dictamen N° 73/99 (D.A.T.) en el cual, al analizarse si los trabajos de nivelación de un terreno sobre el cual se construiría un edificio encuadraban en el inciso a) del artículo 3° de la ley del tributo, se estimó procedente aplicar el criterio vertido en la consulta de fecha 18/11/76 (DATyJ), en el sentido de considerar que los trabajos de movimientos de tierras u otros materiales en forma mecánica que comprenden esencialmente excavaciones, rebajes de terreno, rellenos y nivelaciones, como así también las tareas de desmonte y de compactación de suelos "...se hallan alcanzados por el gravamen en tanto dichos movimientos, desmontes o compactaciones de suelo constituyan una etapa en la construcción y no se trate del simple movimiento de tierras cuyo fin sea la preparación de un predio destinado a la producción agropecuaria", en virtud de lo establecido por el citado inciso a) del artículo 3°. En ese orden de ideas, en el mencionado dictamen se concluyó que atento a que las características y finalidad de los trabajos de nivelación de terrenos apuntaban a una determinada construcción, podían considerarse etapas de la misma y por lo tanto comprendidos en los alcances del mentado artículo 3°, inciso a), resultándoles de aplicación la alícuota reducida en función al destino de vivienda del edificio a construir. Atento a ello, se concluye que sólo los trabajos de movimiento de suelos realizados sobre lotes destinados a vivienda se hallarán sujetos a la tasa reducida del tributo, en tanto que las obras efectuadas sobre los lotes cuyo destino sea distinto al indicado, se encontrarán alcanzadas a la tasa general del impuesto.

Dict. 78/2005

"... siendo que el destino de la construcción que tratamos es el de Hotel Residencial, no es aplicable a la misma el beneficio de la reducción de la alícuota dispuesta por art. 28.... El cual se refiere exclusivamente a las obras destinadas a vivienda."

Dict. 14/2000

"La tasa correspondiente es la general –del veintiuno por ciento (21 %)- dado que, de acuerdo a los términos del Decreto N° 1.230/96, la reducción de la alícuota dispuesta en el inciso c) del artículo 28 de la ley del gravamen sólo alcanza a los trabajos realizados directamente o a través de terceros sobre inmueble propio o de terceros, destinados a vivienda y no resulta aplicable cuando los referidos trabajos consistan en la realización de obras de infraestructura complementarias de barrios destinados a vivienda."

Dict. 03/2005

Por las razones expuestas entiende esta Asesoría que en las operaciones a que hace referencia la consultante -ventas de puertas, vidrios, ventanas, etc., que conforme a lo contratado deben ser colocados en el inmueble por los distintos gremios- es indudable que la operación principal es la venta de los bienes, quedando subordinada a ésta la posterior colocación, por lo que en tales circunstancias, por tratarse de venta de cosas muebles, el importe total de la operación quedará alcanzado a la tasa general del gravamen. –

Dictamen de la DAT 24/1997

La AFIP se expresó a través del dictamen de la DAT 124-1996, sobre distintos hechos imponible generados por trabajos en general sobre obra ajena o sobre inmueble propio, especificando que hechos gozan de alícuota reducida y cuales no.

Para mejor ejemplificación, se resume la norma en el siguiente cuadro:

Concepto	Alícuota	Aclaración	Ley de IVA
Hormigón armado	10.5%	Provisión de materiales conjuntamente con mano de obra –	Art. 3, inc. a).
Albañilería	10.5%	Provisión de materiales gruesos conjuntamente con la mano de obra	Art. 3, inc a).
Materiales de terminación	21%	La adquisición de pisos, revestimientos, etc. Venta de cosa mueble	Art. 1, inc a).
Instalación eléctrica	10.5%	Mano de obra	Art. 3, inc a).
Materiales eléctricos	21%	Venta de cosa mueble	Art. 1, inc a).
Instalación sanitaria y de gas	10.5%	Provisión de materiales gruesos conjuntamente con la mano de obra	Art. 3, inc a).
Artefactos y griferías	21%	Venta de cosa mueble	Art. 1, inc a).
Carpintería metálica y de madera	10.5%	Contratación conjunta de material y mano de obra con la correspondiente colocación y ajuste de obra	Art. 3, inc a).

Asimismo, a través del dictamen de la DAT 53/2001, expresó que en el caso del hormigón elaborado – aquel que se provee a través de camiones con tambor por empresas dedicadas a tal fin, que es volcado directamente en la estructura de la obra,



se lo equipara a venta de cosa mueble, -inciso a, artículo 2 de la ley- quedando alcanzado por lo tanto a la alícuota general del 21%.

Si la entrega de materiales constituye una unidad con la ejecución de la obra, en dicha circunstancia el importe total de la operación quedará alcanzado a la alícuota reducida del gravamen. Ello, siempre que no se trate de bienes de propia producción a los cuales les alcanzan las disposiciones del Decreto N° 1.230/96. Por otra parte, si la colocación de los materiales es meramente accesoria a la venta, no poseyendo dicha prestación entidad que permita caracterizarla como trabajos sobre inmueble ajeno, dicha operación quedará alcanzada a la alícuota general ya que resulta incurso en las disposiciones del artículo 2° inciso a) de la ley del tributo y por ende resulta de aplicación el punto 1 del artículo 10 de dicho cuerpo legal, el cual dispone la integración al precio neto gravado de los servicios prestados conjuntamente con la operación gravada como la colocación. Ello así, independientemente del tipo de material de que se trate.

Dictamen -DAT - 66/2002

### CAPÍTULO 3: IMPUESTO A LAS GANANCIAS – IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES

- ✓ Objeto y sujeto
- ✓ Operaciones alcanzadas por cada impuesto
- ✓ Valuación

#### Impuesto a las ganancias

"Todas las ganancias obtenidas por personas de existencia visible o ideal quedan sujetas al gravamen de emergencia que establece esta ley."

Art. 1. LIG

A los fines indicados en esta ley se entenderá por enajenación la venta, permuta, cambio, expropiación, aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso.

Tratándose de inmuebles, se considerará configurada la enajenación de los mismos cuando mediare boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se diere la posesión o en su defecto en el momento en que este acto tenga lugar, aun cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio.

Art. 3 LIG

De lo expresado por la ley, cabe mencionar las siguientes definiciones:

**Compraventa:** Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. <sup>1</sup>

**Permuta:** Trueque de una cosa por otra. <sup>2</sup>

La ley del impuesto a las ganancias, dedica un apartado especial para los inmuebles. Para ellos establece que la enajenación tendrá lugar cuando el inmueble sea transferido del patrimonio del vendedor, al patrimonio del comprador a través de la entrega de la posesión, aún cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio. Si por el contrario, se celebrara la escritura y no se entregara aún la posesión, igualmente la ley considera este momento, como la concreción de la enajenación.

Es necesario para que se genere el hecho imponible, que exista onerosidad en las operaciones con inmuebles.

Sucede a veces, que un comprador que ingresó el inmueble a su patrimonio en el momento de la firma del boleto de compraventa y , no efectúa la escritura traslativa de dominio, vendiendo luego, antes de dicha situación, el inmueble. Aquí, si al transferir dicho boleto entrega también la posesión del inmueble, se configura la transferencia

<sup>1</sup> Código Civil artículo 1323.

<sup>2</sup> Código Civil artículo 1485.

del mismo, generando ganancia gravada en cabeza del vendedor, en caso de corresponder por ser sujeto pasivo del impuesto. No influye, en la generación del hecho, la firma de la escritura traslativa de dominio.

Si en cambio, solo cede el derecho obtenido a través del contrato, sin entregar la posesión del inmueble, no existirá transferencia de inmueble, y por no producirse ninguna de las dos condiciones, ni entrega de posesión, ni otorgamiento de escritura traslativa, no se genera en este caso hecho imponible para el que transfiere, salvo que se trate de un sujeto que hace habitualidad de estas operaciones o bien, sea un sujeto pasivo del impuesto de acuerdo al artículo 69 de la ley, generándose, en este caso, el hecho imponible por la cesión del derecho creditorio, pero no por la venta del inmueble.

La ley establece algunas ganancias que siempre se encuentran gravadas, sin interesar el sujeto que las obtenga:

Constituyen ganancias de la tercera categoría:

a) las obtenidas por los responsables incluidos en el artículo 69;  
b) todas las que deriven de cualquier otra clase de sociedades constituidas en el país o de empresas unipersonales ubicadas en éste;

...

d) las derivadas de loteos con fines de urbanización; las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de la ley 13512;

...

Art. 49 LIG

La compraventa de inmuebles estará siempre alcanzada cuando el vendedor sea sujeto empresa, se trate de persona física o sucesión indivisa que realiza habitualmente este tipo de operaciones, se efectúen loteos con fines de urbanización o en el caso de edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de la ley 13512, sin importar en los dos últimos casos la condición del sujeto que lo lleva a cabo.

Siempre estará alcanzada la ganancia obtenida por la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de la ley 13512, cuando se cumpla con las dos condiciones siguientes:

- ✓ Construcción
- ✓ Enajenación

No importa el tiempo transcurrido entre ambas condiciones, no necesariamente deben darse simultáneamente, pero mientras no se cumplan las dos, no se genera ganancia gravada. Si se construye, mientras no exista enajenación no habrá ganancia.

Tal como se expresa en el dictamen de la DATyJ 66/1982 las condiciones construcción y venta son concurrentes, es decir, se debe construir con el ánimo de venta. Si la intención legislativa, fuera gravar toda utilidad proveniente de la venta de

inmuebles construidos bajo el régimen de la ley n° 13512, no hubiera especificado en su texto "edificación y venta".

Tampoco existirá ganancia si un sujeto vende un inmueble en propiedad horizontal, si no fue él quien lo construyó.

Las restantes operaciones de compraventa de inmuebles que quedan fuera de lo expresado con anterioridad, no se encuentran alcanzadas por el impuesto a las ganancias, quedando gravadas por el ITI.

Si se vende un inmueble, que se encuentra parcialmente afectado a la obtención de rentas gravadas, el resultado obtenido por dicha venta, puede prorratearse de acuerdo a la proporción de la valuación fiscal atribuible a cada parte del bien, o en su defecto mediante el justiprecio.

✓ Consortios, entendidos como condominios: Adjudicación de unidades a los integrantes del consorcio, "... no puede ser considerada como una venta, dado que no implica la transmisión de dominio alguno, puesto que el consorcio, no poseía la titularidad del dominio del inmueble.

✓ Consortios constituidos como sociedad civil: "la sociedad civil se ha constituido con el objeto de realizar operaciones lucrativas, por lo que aquí sí la adjudicación de la unidad configuraría una venta, puesto que ella implica la transmisión del dominio del bien cedido, entre dos personas jurídicas y económicamente distintas"

Por lo expuesto, la Asesoría fiscal considera que: "la adjudicación de las unidades construidas a cada uno de los socios por la característica de la operación, no pueden considerarse una enajenación - siempre que el costo de la venta de los mismos condiga con los aportes societarios realizados -, habida cuenta de lo cual no se encuentran alcanzadas por las previsiones de la ley de impuesto a las ganancias."

Dict. De la DATyJ 01/1982

Una sociedad civil, construye un edificio bajo el régimen de propiedad horizontal, adjudicando a su finalización una unidad a cada uno de sus miembros quienes la destinaran a vivienda. ¿Que sucede con esta adjudicación? El dictamen de la DAL 88/2001, plantea dicha situación, en donde se construye al costo, con los aportes de los miembros de la sociedad civil, el mismo expresa.." *si la sociedad ha tenido como único fin y razón de ser la construcción del edificio y la adjudicación de cada una de las unidades habitacionales a cada socio, en la medida de los aportes efectuados para solventar el costo de la realización de la obra- es decir, sin el propósito de obtener rendimiento - para posteriormente disolverse, no se producen los presupuestos generadores de los hechos imposables que graba el impuesto en cuestión- impuesto a las ganancias- por lo que no cabrá tributar el mismo.*"

La cuestión aquí es que se trata de resultados provenientes de la edificación y venta de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, resultados alcanzados por el impuesto a las ganancias, cualquiera fuera la cantidad de unidades construidas y aun cuando la enajenación se realice en forma individual, en bloc o antes de la finalización de la construcción, expresamente establecido por el artículo 49, inc d de la LIG, y el artículo 90 de su decreto reglamentario, entonces, no es que no se genere el hecho

imponible en ganancias, sino que el resultado determinado es cero, no generándose por lo tanto la obligación de ingresar impuesto.

Si bien es necesario se cumplan las dos condiciones, edificación y venta, para que los resultados se encuentren alcanzados, es necesario que exista el ánimo de lucrar con la enajenación de los inmuebles construidos. Si, puede demostrarse que la intención de la construcción no es venderlos, sino habitarlos o dedicarlos a locación, la posterior venta, luego de transcurridos muchos años, estará fuera del objeto del impuesto, no existiendo ganancia gravada.

El dictamen (DAT-DGI) 66/2003, considera que la intención de permanencia en el patrimonio, evidenciado a través del largo tiempo transcurrido entre la construcción y la venta del inmueble, durante el cual el mismo se destinara a vivienda del propietario o a locación, toman inaplicable la disposición bajo análisis quedando el resultado obtenido por el sujeto persona física fuera del ámbito del impuesto a las ganancias, y gravada por el ITI para personas físicas y sucesiones indivisas de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 y 8 de la ley nº 23905.

"... Si bien se cumplen las dos condiciones de construcción y venta por parte de un mismo sujeto... Los diversos destinos dados a los inmuebles como así también el período de tiempo transcurrido entre la construcción de los mismos y la subdivisión en los términos de la Ley Nº 13512, darían la pauta que no existía en el ánimo del rubrado obtener renta por la construcción y venta de las propiedades...

... la circunstancia de haber utilizado el inmueble,..., para vivienda por más de diez años y, posteriormente, haberlo otorgado en locación, permite interpretar... que no se construyó con la finalidad de vender...

... por lo expuesto... Queda alcanzadas por el impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas."

Dictamen DGI 80/1996

Es necesario que, para que dicha actividad se encuentre alcanzada, el vendedor haya construido el edificio directamente o mediante encargo de tercero, que lo fraccione y luego lo venda en propiedad horizontal.

Luego, la Dirección de Asesoría... en las Actuaciones Nros. ... (DAT) y ... (DATT), conformadas por la Nota Nº ... , analizó un caso de similares ribetes, precisando que "...si la sociedad ha tenido como único fin y razón de ser la construcción del edificio y la adjudicación de cada una de las unidades habitacionales a cada socio, en la medida de los aportes efectuados para solventar el costo de la realización de la obra - es decir, sin el propósito de obtener un rendimiento- para posteriormente disolverse, no se producirán los presupuestos generadores de los hechos imposables que grava el impuesto en cuestión - impuesto a las ganancias -, por lo que no cabrá tributar el mismo".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> DICTAMEN DAL 88/2001

Por lo expuesto, la Asesoría fiscal considera que: "la adjudicación de las unidades construidas a cada uno de los socios por la característica de la operación, no pueden considerarse una enajenación - siempre que el costo de la venta de los mismos condiga con los aportes societarios realizados -, habida cuenta de lo cual no se encuentran alcanzadas por las previsiones de la ley de impuesto a las ganancias."<sup>1</sup>

Ahora bien, siguiendo el análisis de dicho dictamen, ¿que sucede con las 4 unidades funcionales obtenidas por la empresa XX SRL, como consecuencia de la venta del terreno sobre el cual se construyó el edificio de propiedad horizontal? Aquí la asesoría considera que entrega la propiedad en carácter de pago del terreno, por lo que esta entrega de unidades si está gravada por el impuesto a las ganancias. Si, en lugar de tratarse de una sociedad, fuera una persona física quien vende el terreno a cambio de las unidades habitacionales, esta operación se encontrará alcanzada por el ITI, por tratarse de persona física, de acuerdo a lo normado por el artículo 8° de la ley del referido tributo,

*"Son sujetos del mismo las personas físicas y sucesiones indivisas que revistan tal carácter para el impuesto a las ganancias, que transfieran inmuebles."*

Y esto es porque, según lo que establece el artículo 49, inc d, son ganancias de la tercera categoría las provenientes de la construcción y enajenación de inmuebles. Aquí la enajenación se hace en forma de permuta, configurándose así el hecho imponible previsto en el artículo antes mencionado, y de existir un rendimiento se encontrará alcanzado.

A mayor abundamiento, se ha puntualizado que "...si de la actividad realizada por la citada sociedad surgieran rendimientos, rentas, beneficios o enriquecimientos, considerados como tales en virtud de la aplicación de las normas de la ley de impuesto a las ganancias, ellos serán ganancias sujetas al gravamen cumplan o no las condiciones de periodicidad, permanencia y habilitación de la fuente, conforme el apartado 2) del artículo 2° de la ley del tributo...".

Dict 88/01

Siguiendo con este análisis, si el titular del inmueble hubiera sido un sujeto que lo aporta a la sociedad civil a cambio de unidades edilicias, aquí la transferencia de las unidades hubiera tenido el mismo tratamiento impositivo que los demás socios, siempre respetando la proporción de los respectivos aportes de capital.

Cuando se concrete una operación de venta de inmueble a través de una permuta, que por lo general se da en la práctica cuando una empresa constructora adquiere el terreno, a cambio de futuras unidades a construir o a cambio de servicios efectuados

<sup>1</sup> DATyJ 1/82

sobre la obra, si no se pactare el precio, éste será el valor de plaza de los bienes, ya que así lo establece el artículo 28 del DR.

La venta del terreno se encontrará gravada si quien lo vende es una sociedad, en cuyo caso para determinar la ganancia deberá considerar el valor de plaza del terreno, al que le detraerá el valor de costo del mismo. Por otra parte, las unidades habitacionales que reciba a cambio, ingresarán a su patrimonio por dicho valor de plaza.

¿Qué sucede, en el caso de que se venda un edificio que se construye bajo el régimen de la ley 13512, sin terminar?

Las ganancias provenientes de la edificación y venta de inmuebles bajo el régimen de la ley 13512 y sus modificaciones, se encuentran alcanzadas por el impuesto cualquiera fuere la cantidad de unidades construidas y aun cuando la enajenación se realice en forma individual, en block o antes de la finalización de la construcción.

Art. 90DR

De acuerdo a lo expresado por el decreto reglamentario, dicha enajenación antes de la finalización de la obra, se encuentra alcanzada por el impuesto a las ganancias, al igual que, si quien adquirió el edificio, lo termina y vende, también se encontrará alcanzado por el impuesto, siempre, obviamente por la parte de la obra que efectúe.

Ahora, si quien vende el edificio que construye bajo el régimen de la ley 13512 antes de su finalización, integra un consorcio de propietarios del terreno, siendo éste último quien se hace cargo de la construcción, aquí, lo que se adquiere es un derecho a una unidad a construir. El enajenante construye y vende, quedando por lo tanto alcanzado por el impuesto. El que adquiere, recibe un derecho a una unidad a construir, siendo el precio de adquisición un porcentaje del costo de construcción, quedando fuera del impuesto a las ganancias por tratarse de una operación de cesión de boleto de compraventa no alcanzado.

En una consulta efectuada a la DGI, por un consorcista de cual sería el tratamiento impositivo a dar a una operación de transferencia de derechos sobre una unidad o departamento dentro de un edificio en construcción por el régimen de propiedad horizontal, la DGI expresó: <sup>1</sup>

- ✓ "Si el consorcio del que forma parte el titular-vendedor, es una entidad distinta de la persona de los consorcistas, es decir que aquél tenga económica, administrativa y legalmente individualidad propia o independiente... puede discutirse que el consorcio edifica y el consorcista propietario es quien vende. Aquí la operación, al no darse las condiciones... edificación y venta, escapa al ámbito del impuesto a las ganancias. El consorcista no tiene derecho de

<sup>1</sup> Dictamen de la DATyJ 66/1982

propiedad sobre el terreno y la edificación, cabe presumir que se trata de una simple cesión de boleto de compra-venta.

- ✓ Si se considera que es el consorcista o propietario individual el que edifica y vende... la utilidad estaría gravada con el impuesto a las ganancias... se dan los presupuestos –edificación y venta- , aún tratándose de un solo departamento y antes de terminado el mismo.

### Valuación

Para practicar el balance impositivo, las existencias de inmuebles y obras en construcción que tengan el carácter de bienes de cambio deberán computarse por los importes que se determinen conforme las siguientes normas:

a) inmuebles adquiridos:

Al valor de adquisición -incluidos los gastos necesarios para efectuar la operación- actualizado desde la fecha de compra hasta la fecha de cierre del ejercicio;

b) inmuebles construidos:

Al valor del terreno, determinado de acuerdo al inciso anterior, se le adicionará el costo de construcción actualizado desde la fecha de finalización de la construcción hasta la fecha de cierre del ejercicio. El costo de construcción se establecerá actualizando los importes invertidos en la construcción, desde la fecha en que se hubieran realizado cada una de las inversiones hasta la fecha de finalización de la construcción;

c) obras en construcción:

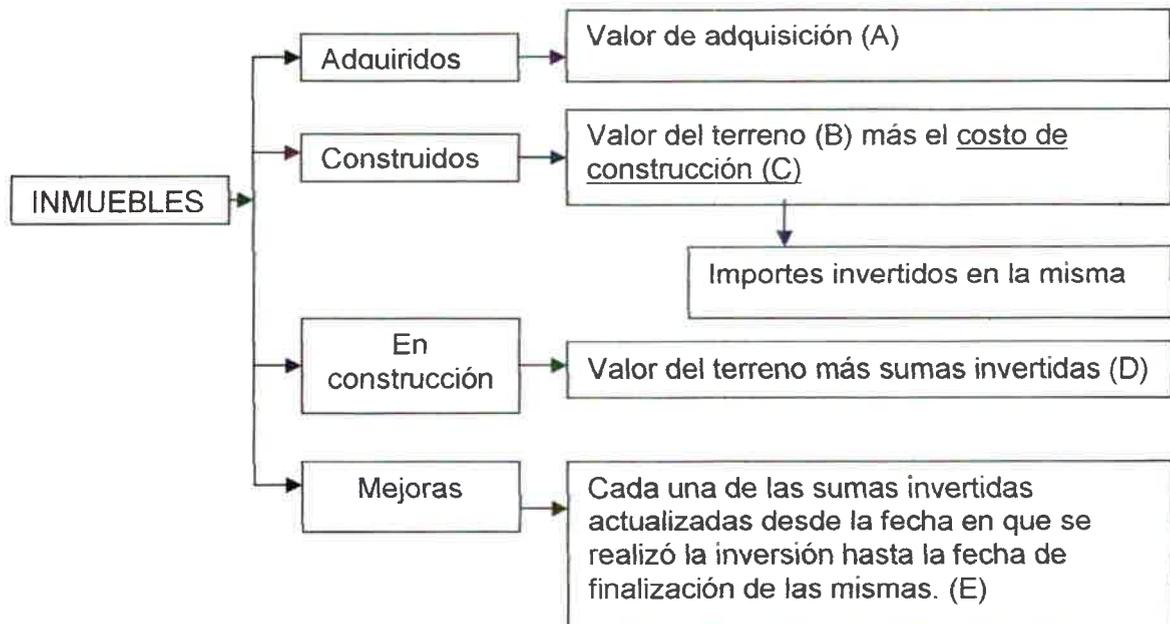
Al valor del terreno, determinado de acuerdo al inciso a), se le adicionará el importe que resulte de actualizar las sumas invertidas desde la fecha en que se efectuó la inversión hasta la fecha de cierre del ejercicio;

d) mejoras:

El valor de las mejoras se determinará actualizando cada una de las sumas invertidas, desde la fecha en que se realizó la inversión hasta la fecha de finalización de las mejoras y el monto obtenido se actualizará desde esta última fecha hasta la fecha de cierre del ejercicio. Cuando se trate de mejoras en curso, las inversiones se actualizarán desde la fecha en que se efectuaron hasta la fecha de cierre del ejercicio.

En los casos en que se enajenen algunos de los bienes comprendidos en el presente artículo, el costo a imputar será igual al valor impositivo que se les hubiere asignado en el inventario inicial correspondiente al ejercicio en que se realice la venta. Si se hubieran realizado inversiones desde el inicio del ejercicio hasta la fecha de venta, su importe se adicionará, sin actualizar, al precitado costo. A los fines de la actualización prevista en el presente artículo, los índices a aplicar serán los mencionados en el artículo 89.

Artículo 55 Ley



- (A) Actualizado desde la fecha de compra hasta la fecha de cierre del ejercicio.
- (B) Actualizado desde la fecha de compra hasta la fecha de cierre del ejercicio.
- (C) Actualizados cada uno de los importes invertidos en la misma desde la fecha en que se hubieran realizado cada uno de las inversiones, hasta la fecha de finalización de la construcción.
- (D) Actualizando cada suma invertida desde la fecha en que se efectuó la misma hasta la fecha de cierre del ejercicio.
- (E) El monto obtenido se actualiza desde la fecha de la inversión hasta la fecha de cierre del ejercicio.

¿Que sucede, si se adquiere un terreno para construir un edificio, y el mismo posee una construcción pre-existente? Aquí, al costo del terreno deberán adicionarse todos los gastos necesarios para la demolición. Lo mismo sucederá con todos los gastos necesarios para poner en condiciones el terreno adquirido, como ser gastos de nivelación y limpieza del mismo. A su vez, debe darse de baja, el costo impositivo que hubiera tenido la construcción demolida.

A través del dictamen (DAT-DGI) 78/2006, La AFIP, expresa que:

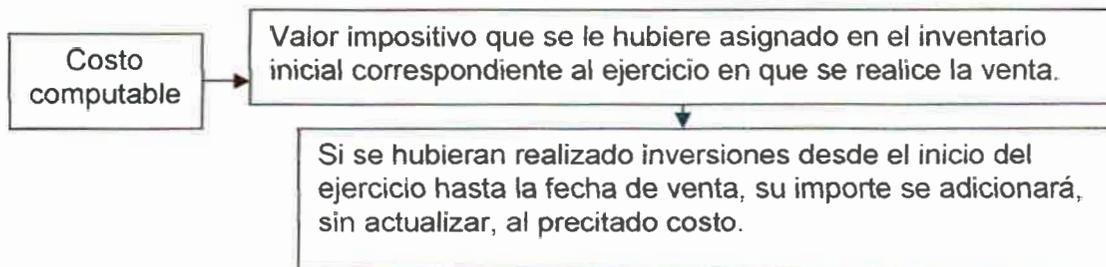
“... No corresponde considerar pérdida de valor alguno atribuible a un edificio demolido, ello por cuanto el mismo forma parte del costo del terreno.  
... Si eventualmente existiese algún valor residual, el mismo formaría parte del costo de la construcción del nuevo edificio, al igual que las erogaciones efectuadas con motivo de la demolición, correspondiendo la amortización de acuerdo a la vida útil del nuevo edificio...”

A pesar de existir opiniones contrarias, el fisco expresó, que no surge de las normas del impuesto a las ganancias, pauta alguna que permita establecer que la construcción adquirida junto con un terreno, al demolerse deba darse de baja en el ejercicio en que se lleve a cabo la misma por considerársela una pérdida, sino que forma parte del costo del terreno, y que en el supuesto de quedar algún valor residual, el mismo formaría parte del costo de la nueva construcción.

Por su parte Lorenzo-Cavalli<sup>1</sup>, opinan que, las erogaciones correspondientes al valor residual de lo demolido y la demolición, deberían integrar el costo amortizable de la construcción.

### Determinación de la ganancia

En el caso de la venta de inmuebles, la ganancia bruta se obtiene detrayendo del precio de venta, el costo computable del inmueble que se vende.



Cabe recordar, que a partir de la vigencia de la ley 24073, los índices de actualización a partir del 01 de abril de 1992 son igual a 1.

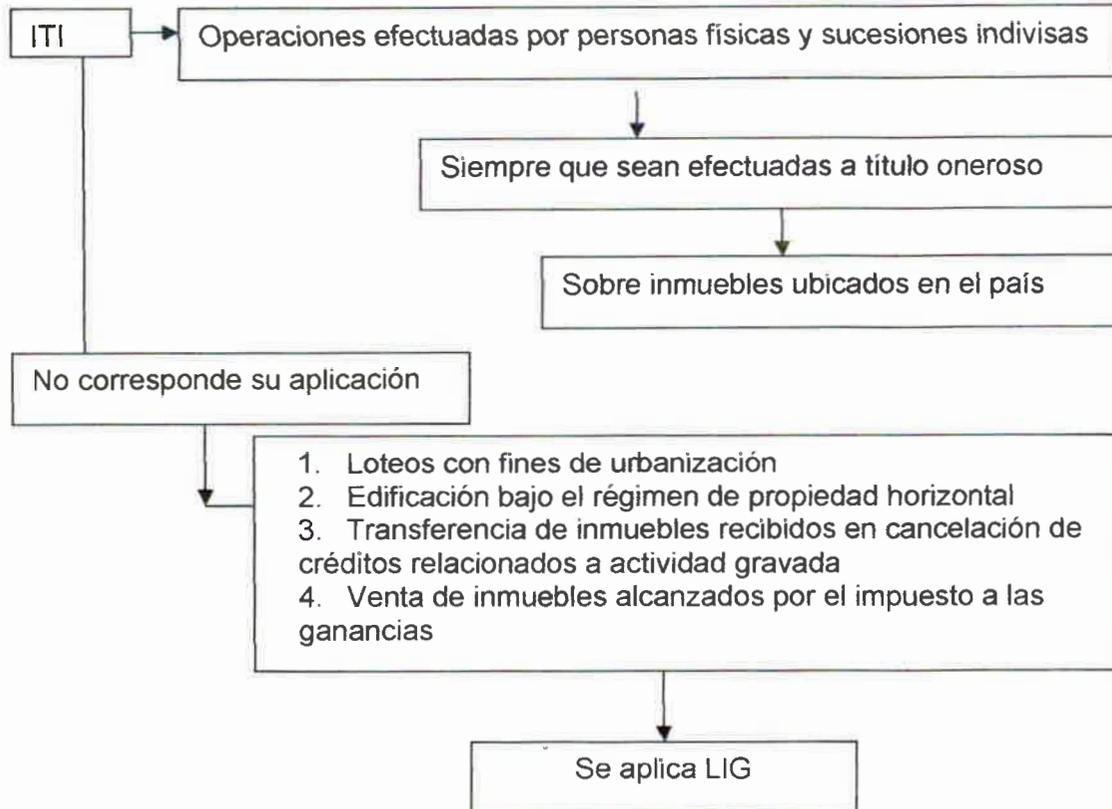
<sup>1</sup> Amando Lorenzo, César Cavalli. "Opinando sobre las opiniones del fisco" Consultor Tributario N° 5, página21 – Julio/2007- Errepar



### Impuesto a la transferencia de inmuebles

El impuesto a la transferencia de impuestos se encuentra regulado por la ley 23905, vigente desde el 19/02/1991.

El mismo se aplica sobre la transferencia a título oneroso de inmuebles ubicados dentro del país, realizadas por personas físicas o sucesiones indivisas, siempre y cuando dicha operación no se encuentre alcanzada por el impuesto a las ganancias.



El ITI, es un impuesto fijo, se determina aplicando la alícuota del 1.5% sobre el valor de transferencia consignado en la escritura, boleto de compraventa o documento equivalente.

Si bien no existe en la norma la obligación de comparar el valor de venta expresado con la valuación fiscal, puede la AFIP impugnar los valores que figuren en la escritura, cuando éstos se alejen notoriamente del valor de plaza del bien, si quien vende dicho bien no posee justificativo alguno del menor valor del mismo.

“Si las unidades se construyeron bajo el régimen de propiedad horizontal y tuvieron un destino distinto a la venta, como podría ser la locación o vivienda por un tiempo relativamente prolongado, la posterior venta de las mismas, en este caso por otro sujeto distinto al que las edificó, se encontrará alcanzada por el impuesto a las transferencias de inmuebles por parte de personas físicas y sucesiones indivisas, correspondiendo, por consiguiente, aplicar la alícuota del 15% establecida en el artículo 6 de la resolución general (DGI) 3319.

Por el contrario, si la construcción tuvo como firme propósito la edificación y la venta exigidas por los preceptos legales para considerar incluida la operación en el inciso d) del artículo 49 de la ley del impuesto a las ganancias, aun tratándose de una sola unidad, la operación se encontrará comprendida en el inciso b) del artículo 6 de la resolución general (DGI) 3026, y por lo tanto, alcanzada por la alícuota de retención del 3%.”

En la adjudicación de inmuebles de un condominio, como dijimos, no se trata de la transferencia de propiedad del inmueble, sino que la misma es simplemente declarativa, por lo que considerando que el ITI grava la transferencia onerosa de dominio de inmuebles radicados en el país, la división de condominio se encuentra fuera del ámbito del impuesto. Pero sí, un condómino recibiera bienes que exceden su participación en el condominio, corresponderá la aplicación del impuesto sobre dicha diferencia.<sup>1</sup>

---

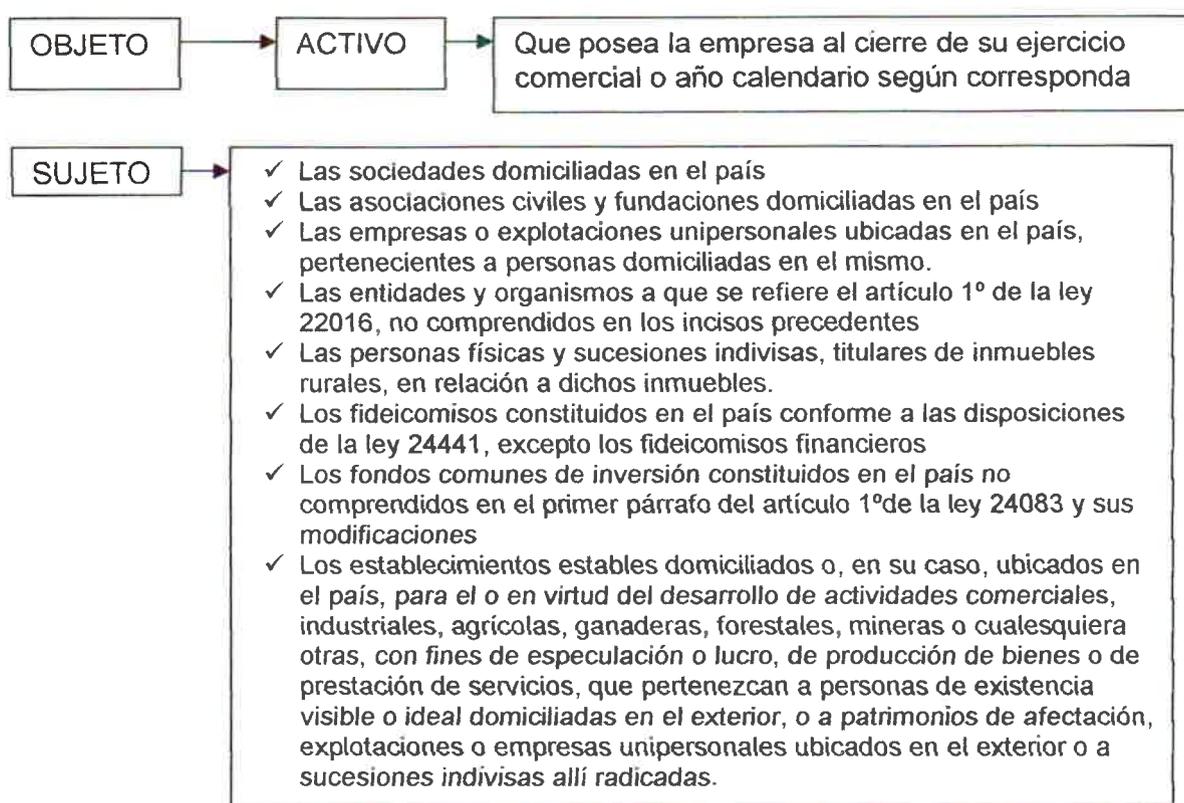
<sup>1</sup> El impuesto a la transferencia de inmuebles: diferentes aspectos prácticos. Marcelo Gaumet – PAT N° 590 – Errepar-

## CAPÍTULO 4: GANANCIA MÍNIMA PRESUNTA

- ✓ Objeto y sujeto
- ✓ Valuación
- ✓ Pago a cuenta

El impuesto a la ganancia mínima presunta, como su nombre bien lo dice, presume que los sujetos alcanzados por el mismo obtienen una ganancia mínima que se calcula sobre el activo que estos poseen, valuado el mismo de acuerdo a lo dispuesto por la ley 25063, que regula la aplicación del mismo.

### Objeto y sujeto



Si, la suma del valor de los bienes del activo gravado en el país es igual o inferior a \$ 200.000, dicho activo no se encontrará alcanzado por este impuesto. Si existen activos gravados en el exterior, a los 200.000, se los incrementará en el importe que resulte de aplicarle el porcentaje que represente el activo gravado del exterior, respecto del activo gravado total.

Si el activo supera la valuación antes mencionada, la totalidad del activo queda gravado por el impuesto.

No se consideran computables dentro de dicho monto los siguientes bienes:

- ✓ Bienes muebles amortizables, de primer uso, excepto automotores, en el ejercicio de adquisición o de inversión y en el siguiente.

- ✓ Las inversiones en la construcción de nuevos edificios o mejoras, cuando se trate de inmuebles, -excluidos los que revistan el carácter de bienes de cambio-, en el ejercicio en que se efectúen las inversiones totales o, en su caso, parciales, y en el siguiente.
- ✓ Bienes que integran el fondo de riesgo en los casos en que los sujetos del gravamen sean sociedades de garantía recíproca regidas por la ley 24467.

### **Valuación**

De acuerdo al artículo 4 de la ley de GMP, los bienes inmuebles considerados bienes de cambio deberán valuarse:

- ✓ de acuerdo con las disposiciones de la ley del impuesto a las ganancias (t.o. 1997 y modif.).

Me remito a lo ya expresado en el capítulo 3 -impuesto a las ganancias, página 37.

### **Determinación**

Una vez que el activo ha sido valuado correctamente, se determina el impuesto a ingresar, el que surgirá aplicando el 1%, sobre la base imponible determinada

### **Pago a cuenta**

Como pago a cuenta de este impuesto, puede imputarse el impuesto a las ganancias determinado en el mismo ejercicio fiscal, una vez que se haya detrído del IGMP el impuesto atribuible a los bienes no computables.

Si quien fuere sujeto de este impuesto, no lo es del impuesto a las ganancias, podrá tomar como pago a cuenta, el monto que surja de aplicar la alícuota establecida en el inciso a) del artículo 69 de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 1997 y modif.), vigente a la fecha del cierre del ejercicio que se liquida, sobre la utilidad impositiva a atribuir a los partícipes.

Si surgiere un excedente del pago a cuenta, el mismo no generará saldo a favor del contribuyente, ni será susceptible de devolución o compensación, sino que se imputará en períodos posteriores.

Si, en cambio resultara insuficiente el impuesto a las ganancias computable como pago a cuenta del IGMP, podrá en los próximos 10 ejercicios computar como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, en el ejercicio en que tal hecho ocurra, y hasta la concurrencia del monto ingresado por sobre el impuesto a las ganancias determinado.

## CAPÍTULO 5:

### Otras cuestiones

1.-Cuando se rescinde una operación de venta de inmuebles, que generó el hecho imponible en IVA, por tratarse de venta de obra sobre inmueble propio, esta rescisión ¿se halla también alcanzada por el impuesto al valor agregado?

La AFIP se expresó a través del dictamen de la DAT 81/2006, diciendo, que la rescisión de la operación luego de transcurridos 4 años de efectuada la misma, no se encuadra como una simple devolución que habilite a revertir fiscalmente la operación original, sino que constituye un nuevo acuerdo entre el comprador y vendedor. Consecuentemente se concluyó que la nueva venta del inmueble no se encuentra sujeta al IVA, toda vez que el hecho imponible atribuible a su construcción se perfeccionó con su primera venta, no estando, la mera reventa de inmuebles alcanzada por el tributo.

En la opinión emitida por la AFIP, se trata de una situación particular, en donde el contribuyente utilizó el inmueble durante 4 años, y luego lo devuelve para cancelar el préstamo recibido. Se consideró aquí, que no existe devolución del bien.

¿Qué situación podría encuadrarse entonces, como una devolución –artículo 12, inc, b de la ley? Esta situación solo podría darse, en el supuesto de que quien rescinde el contrato, restituya el bien sin haberle dado uso alguno, aquí podríamos encuadrarlo dentro de dicho artículo, pudiendo el vendedor computar el crédito fiscal por la devolución.

2.- ¿Cuál es el tratamiento impositivo que corresponde otorgarle a la operación de transferencia de derechos sobre una unidad de un departamento construido bajo el régimen de propiedad horizontal, cuya construcción aun no se ha finalizado?

Dicha situación, tendrá dos respuestas contrarias. Es necesario hacer la siguiente distinción:

- ✓ El sujeto titular que transfiere sus derechos, es integrante de un consorcio de propietarios del terreno, y a cuenta de quien se construye la unidad que transfiere.

En esta situación, vemos que se dan las condiciones de construcción y venta, quedando por lo tanto la operación alcanzada por el impuesto a las ganancias.

- ✓ El sujeto titular que transfiere sus derechos, los ha adquirido mediante un boleto de compra-venta, sin tener derecho alguno sobre la propiedad del terreno sobre el que se construye.



Aquí, quien cede no encuadra dentro de la definición de empresa constructora, no se cumple con una de las condiciones, la cesión de derecho no constituye una ganancia proveniente de edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de la ley nº 13512.

3.- ¿Qué sucede con el IVA crédito fiscal – saldo técnico-, que queda contablemente registrado en la cuenta otros créditos, cuando se trata de una sociedad civil que se constituye para la construcción y venta de un único edificio en propiedad horizontal, y finalizado su objeto se disuelve?

Ya que contablemente es posible que dicho IVA crédito fiscal- saldo técnico-, sea imputado al costo final de la construcción, ¿es posible deducir dicho saldo técnico en la determinación de la ganancia neta a declarar en el impuesto a las ganancias?

Para responder este cuestionamiento, y dado que no existe legislación al respecto, haré una breve referencia a los créditos computables de IVA.

El saldo técnico a favor de IVA, es para un contribuyente un crédito, que el mismo registra en su activo. Sin embargo, no es un crédito común, se encuentra supeditado a una condición, ya que únicamente puede ser imputado contra los IVA debito fiscal, generados por la actividad gravada del mismo contribuyente, es decir, es un crédito supeditado a la existencia de débitos fiscales que permitan su utilización. Ahora bien, cuando es imposible compensar este crédito, como lo es en el caso de esta sociedad que cumplió su objetivo, y se disuelve, sin posibilidad alguna de volver a generar débitos fiscales para su compensación, el mismo deja de ser un activo, para convertirse en un resultado negativo para el contribuyente, un costo, totalmente deducible del balance contable, y porque no también, en el balance impositivo del impuesto a las ganancias. Guiándonos por una cuestión de lógica razonable, es el mismo procedimiento que aplicamos a un crédito incobrable originado en una operación comercial, el cual se envía a pérdida si cumple con los requisitos establecidos en el decreto reglamentario. En este caso no existe posibilidad alguna de recuperar este crédito, "saldo técnico a favor", y no hay mayor prueba de ello que el mismo cese de actividad de la sociedad y su consecuente disolución.

"El saldo a favor técnico de IVA ... no debe considerarse como crédito integrante del activo a los fines de la liquidación del IGMP por..." no constituir un auténtico activo incorporado al patrimonio del sujeto pasivo, sino solo un derecho de ejercicio condicionado por parte de su titular"

"... esta asesoría considera que el crédito contabilizado por el saldo técnico de IVA ... sólo constituye un importe que se utilizará a los efectos de la determinación del gravamen que corresponda ingresar al contribuyente..."

DAT 87/2007

"... el denominado crédito fiscal por IVA no reviste el carácter de un verdadero crédito del sujeto pasivo de la obligación tributaria, cuya satisfacción pueda reclamar en todo supuesto el organismo recaudador, sino que constituye tan solo uno de los términos de la sustracción prevista por la ley dentro del sistema de liquidación del gravamen, lo que requiere, para su virtualidad que deba operar en relación necesaria con el elemento restante – constituido por el débito- ya que solo de la conjugación de ambos podrá resultar un saldo susceptible, en su caso, de libre disposición"

Álcalis de la Patagonia S.A. c/DGI – TFN – 06/05/86

Para otorgarle mayor fuerza a esta respuesta, es bueno traer a colación el tratamiento otorgado expresamente por los artículos 12 y 13 de la ley de IVA, donde los créditos fiscales generados por las compras vinculadas a operaciones exentas o no gravadas, no pueden imputarse a futuros débitos fiscales, sino que indefectiblemente constituirán un mayor costo para el contribuyente.

*"Sólo darán lugar a cómputo del crédito fiscal las compras o importaciones definitivas, las locaciones y las prestaciones de servicios en la medida en que se vinculen con las operaciones gravadas, cualquiera fuese la etapa de su aplicación."*

Con un ejemplo, si el impuesto que me factura el proveedor, se encuentra vinculado a una operación exenta o no gravada, este IVA crédito fiscal, se convierte en un mayor costo para mí, ya sea un mayor gasto o un mayor activo, pero con toda certeza no será un crédito fiscal.

De acuerdo a lo expresado, y compartiendo mi opinión con el Dr. Bertazza<sup>1</sup> quien expresa en referencia al análisis efectuado al fallo "Ascona SA Cía de Reaseguros" (TFN – Salda D-10/09/2002), *"...el análisis de la legislación de ambos gravámenes nos lleva a concluir que el criterio seguido por la firma, (considerar deducibles, en los balances impositivos del impuesto a las ganancias los saldos técnicos a favor no susceptibles de compensación con débitos fiscales generados en operaciones gravadas) en el tratamiento fiscal de los saldos, términos no compensados en el IVA por falta de débitos fiscales suficientes, resulta razonable y compatible con la legislación aplicable en materia."*

4.- ¿Puede la AFIP impugnar el precio fijado por las partes en la escritura traslativa cuando este es inferior al valor de mercado?

la AFIP, a través del artículo 18, inciso b), de la ley 11683, se encuentra facultada a investigar sobre el precio real de las transacciones cuando advierta que los montos

---

<sup>1</sup> Humberto Bertazza: "La naturaleza jurídica del saldo a favor técnico en el IVA y sus implicancias fiscales"- DTE N° 274 - Errepar

que figuran en las escrituras son notoriamente inferiores a los vigentes en plaza y a fijar de oficio un precio razonable, el que admitirá prueba en contrario, de acuerdo a los argumentos que puedan ofrecer las partes, como ser condición de pago, el estado de conservación, la antigüedad, y demás justificativo que pueda existir para argumentar ese menor valor.

b) cuando los precios de inmuebles que figuren en las escrituras sean notoriamente inferiores a los vigentes en plaza, y ello no sea explicado satisfactoriamente por los interesados, por las condiciones de pago, por características peculiares del inmueble o por otras circunstancias, la Administración Federal de Ingresos Públicos podrá impugnar dichos precios y fijar de oficio un precio razonable de mercado

Artículo 18, Ley nº 11683

Debe advertirse que no basta que el Fisco recurra a meras tasaciones genéricas y objetivas basadas en metros cuadrados y zona, que surjan de los diarios o informes inmobiliarios. También debería considerarse que la fecha de tasación coincida con la de la operación, existencia o no de vinculación económica entre las partes, caracteres del bien en particular, calidad de construcción, antigüedad, estado de conservación, adaptabilidad a otro destino y demás

"Hodari, Abraham Alberto" - TFN - Sala D - 22/11/2005

En la jurisprudencia mencionada, se revoca la pretensión de la AFIP al comprobarse que hasta los peritos del Fisco manifestaron que resultaba complejo alcanzar una valuación del precio de venta razonable de mercado

5.- Los honorarios del arquitecto afectados a la actividad que desarrolla una empresa constructora dedicada a viviendas familiares, están gravados a la alícuota del 10.5% en el IVA?

Estarán alcanzados por una alícuota de 10.5% los trabajos realizados directamente o a través de terceros sobre inmueble ajeno destinados a vivienda, excluidos los realizados sobre construcciones preexistentes que constituyan obras en curso, y las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio destinados a vivienda.

Por su parte la actividad desarrollada por el profesional independientes es un servicio destinado a preparar, coordinar o administrar los trabajos sobre inmueble ajenos, por lo que no resulta aplicable la reducción de la alícuota, estando gravada por ende al 21 %.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Consulta respondida por AFIP, [www.afip.gov.ar](http://www.afip.gov.ar), ID 669949 – 31/10/2005

## CASO PRÁCTICO

En una de esas mañanas atípicas, en la que la tranquilidad del estudio se disfruta, se anunciaron 3 clientes: Kiko, dedicado a operaciones con inmuebles, Coco, bastante entendido en el tema de la construcción, Paco, médico, venían juntos, y con una inversión planificada ya en una mesa de café.

Esto fue lo que uno de ellos dijo:

"...Compramos con Kiko,- dijo Coco-, un terreno en condominio, sobre él vamos a construir un edificio, entre los tres, para vender las distintas unidades, para lo cual, vamos a formar un consorcio, no sabemos todavía si como sociedad civil o como este tema del fideicomiso, para no pagar ganancias, porque si lo hago solo o constituimos una sociedad comercial hay que pagar mucho..."

Tal cual, fue la expresión de este cliente, por cierto muy hábil para las inversiones, y muy astuto en el tema de las operaciones con inmuebles, pero un poco equivocado en materia de tributación.

Luego de mirarlos, y de pensar por un instante con que rapidez habían resuelto un negocio, de que manera tan simple, habían ya, hasta distribuido la ganancia que dicha construcción generaría, dije, "bien, estamos hablando de una inversión, en una actividad en que la existe una diversidad de sujetos y tributos que los afectan, cada acto debe ser analizado de acuerdo al contexto que lo rodea, al sujeto que lo lleva a cabo, y al destino final del mismo. No es tan simple la cuestión"

### Datos generales

Inicio de obra: 15/10/2007

Duración: 18 meses

Construcción: Edificio en propiedad horizontal, que consta de 12 departamentos y un local en planta baja.

Costo del terreno: \$180.000

Costo de la obra:

    Materiales \$448.000, IVA CF \$ 94080

    Mano de Obra \$315.000, IVA CF \$ 35700 (parte de mano de la mano de obra es contratada a monotributistas)

Otros gastos: \$7000

Precio de venta de cada unidad funcional (para los casos en que se efectúe la venta):

    Venta \$ 95000 – más IVA-

Se establece que del precio de venta, el 81% corresponde a la obra y el 19% al terreno. El precio de venta establecido es neto de IVA.

Datos personales:

Kiko

- 1) Responsable inscripto en IVA, e inscripto en ganancias
- 2) Posee inmuebles en locación, por el que obtiene una ganancia neta anual de \$72000.
- 3) Casado, su esposa percibe ingresos por \$ 15000, anuales
- 4) 2 hijos menores de edad, ambos estudian.

Coco

- 1) Abogado, monotributista, facturación anual \$ 68000. Gastos anuales relacionados a su profesión \$6800
- 2) Casado, su esposa no posee ingresos
- 3) 1 hijo menor de edad, estudiante

Paco

- 1) Médico, responsable inscripto en IVA, e inscripto en ganancias.
- 2) Tributa ganancias al 35%.

Alternativas de construcción:

- 1.- Construcción al costo bajo la figura de consorcio asimilado a condominio, "Consortio Con-Con"
- 2.- Construcción a través de un consorcio constituido como sociedad civil, "Consortio Con-Soc Sociedad Civil"
- 3.- Construcción a través de una sociedad comercial constituida como SRL, "La construcción SRL"

A los fines de la simplificación del ejemplo, y dado que no afecta en el resultado final se considera un solo momento de generación del hecho imponible en el IVA.

La posesión de los departamentos se entregará una vez concluida totalmente la obra.

Solución propuesta

CALCULOS

Costo total de la obra:

		Proporción
Terreno	\$ 180.000	19%
Materiales	\$ 448.000	
Mano de obra	\$ 315.000	81%
Costo total	<b>\$ 943.000</b>	100%

Precio total de cada departamento

\$ 95.000,00	Dpto	IVA DF 10,5%	Total
Terreno	\$ 18.050		
Obra	\$ 76.950	\$ 8.080	\$ 103.080

Precio total del local

	Local	IVA DF 21%	Total
Terreno	\$ 18.050		
Obra	\$ 76.950	\$ 16.160	\$ 111.160

Ingresos totales

P. Neto	\$ 1.235.000
IVA DF	\$ 113.117
<b>Total</b>	<b>\$ 1.348.117</b>

Egresos totales

Costo total	\$ 943.000
Otros gastos	\$ 7.000
IVA CF	\$ 129.780
<b>Total</b>	<b>\$ 1.079.780</b>

IVA DF – IVA CF

Total IVA CF	\$ 129.780
Total IVA DF	\$ 113.117
<b>Salto técnico a favor</b>	<b>\$ 16.664</b>

**1.- Construcción al costo bajo la figura de consorcio asimilado a condominio, "Consortio Con-Con".**

Kiko y Coco, reciben una unidad habitacional adicional por el aporte del terreno y las otras 11 se dividen en partes iguales. Kiko y Paco deben ceder parte de sus derechos indivisos sobre el mismo a Paco, en la proporción a su participación en la inversión.

Cabe recordar que bajo este supuesto, el condominio es un derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre el terreno

Una vez terminadas las unidades, éstas se adjudican a los condóminos, no existiendo venta, por no existir desde el comienzo ninguna titularidad del consorcio sobre el inmueble construido.

El consorcio no posee una personalidad distinta a la de sus integrantes, no tiene personalidad jurídica, al construir bajo esta figura, el dominio donde se asentará la obra estará registrado a nombre de los tres como dueños del inmueble, en una porción

indivisa del mismo. No es, el consorcio sujeto de tributos, por lo que el análisis impositivo debe hacerse en referencia a cada socio, de acuerdo a la intención de cada uno. El ánimo de los sujetos es construir para vender- obtener un beneficio-, se cumple aquí la condición de empresa constructora por lo que deberá tributar con posterioridad cada consorcista individualmente, por destinar la inversión a obtener un beneficio a través de la enajenación.

Pueden presentarse dos situaciones:

A.- Los inversores esperan a terminar las unidades, para luego venderlas:

Al final de la construcción, se adjudican las unidades y se traslada el IVA CF a cada condómino de acuerdo al porcentaje de participación. A los fines de la ejemplificación, se efectúan los cálculos por separado, considerando las unidades que reciben Kiko y Coco como un mayor porcentaje de participación.

Kiko y Caco reciben a cambio del terreno, una unidad adicional valuada a:

Costo adjudicado	\$ 73.077
IVA CF	\$ 9.968

En este caso, el consorcio entrega las unidades al costo, por lo que no existe un beneficio, ingresando los departamentos al patrimonio de estos sujetos al valor de adjudicación.

Los tres sujetos reciben en partes iguales el resto de las unidades:

Costo adjudicado	\$ 267.949
IVA CF	\$ 36.548

La adjudicación de las unidades construidas a cada uno de los socios no se considera una enajenación, y dado que el costo de la venta de los mismos es igual al aporte, no se encuentran alcanzadas estas operaciones por la ley del impuesto a las ganancias.

Así como cada condómino es dueño de una porción indivisa del inmueble sobre el que se asienta el edificio, también lo es de todos los bienes que se acceden sobre él, incluyendo sus derechos sobre el crédito fiscal que genera la realización de la obra.

La transferencia del crédito fiscal del consorcio a los condóminos es meramente nominal, ya que lo único que se pretende es identificar al real titular de una porción del total del crédito generado por la construcción y de la cual era acreedor desde el inicio de la obra, pero que, por razones prácticas fueron en cabeza del consorcio.

Una vez adjudicadas las unidades, todas se destinan a la venta, obteniendo los siguientes ingresos:

**Paco**

Neto	\$ 348.333
DF	\$ 32.319

**Kiko y Coco:**

Neto	\$ 443.333
Iva	\$ 40.399

Los tres sujetos deben encontrarse inscriptos en IVA, ya que, si no lo están cada uno de los consorcistas al momento de efectuar las inversiones en la obra, no podrán computar el crédito fiscal generado, mientras que la venta posterior de las unidades se encontrará gravada, generando el correspondiente débito fiscal. También corresponde la inscripción en el impuesto a las ganancias.

**Tributación:**

Coco, deberá cambiar su situación impositiva, ya que no puede mantener su condición de monotributista adquiriendo la calidad de empresa constructora.

Habrà que analizar con exactitud su situación, pero siendo abogado, seguramente su IVA DF será considerablemente mayor al IVA CF.

**KIKO Y COCO (cada uno)**

**IVA**

Costo neto	\$ 341.026
IVA CF adjudicado	\$ 46.588
	<b>\$ 387.613</b>

**Ingresos por venta**

Neto	\$ 443.333
IVA DF	\$ 40.399
	<b>\$ 483.732</b>

**DDJJ IVA**

IVA DF	\$ 40.399
IVA CF	\$ 46.588
S.T. a favor Cont.	<b>\$ 6.189</b>

**GANANCIAS**

Ing. Por venta	\$ 443.333
Costo comp	\$ 341.026
Gcia bruta	<b>\$ 102.308</b>

Por existir ánimo de lucro en la construcción, se los considera individualmente empresa constructora, debiendo adicionar el beneficio obtenido como ganancias de 3° categoría a su DDJJ de ganancias

DDJJ Impuesto a las ganancias-KIKO

Resultado de 1° C	\$ 72.000	
Resultado de 3° C	\$ 102.308	
Resultado neto total	\$ 174.308	
Deduc. Generales	\$ 4.150	→ Aporte autónomos y pre-paga
Ganancia Neta	\$ 170.157	
Deduc. Personales	\$ 6.900	→ GNI \$ 7500 Deduc. Especial 23, c \$ 7500 Hijos \$ 4000 c/u % de reducción: 70%
Gcia neta sujeta a imp.	\$ 163.257	
Tasa	35%	
	\$ 43.640	

DDJJ Impuesto a las ganancias-KIKO

Resultado de 1° C	\$ 72.000	
Resultado neto total	\$ 72.000	→ Sin incluir el resultado de 3° categoría
Deduc. Generales	\$ 4.150	
Ganancia Neta	\$ 67.850	
Deduc. Personales	\$ 23.000	
Gcia neta sujeta a imp.	\$ 44.850	
Tasa	23%	
	\$ 7.615	

Costo impositivo-ganancias- Kiko **\$ 36.025**

DDJJ Impuesto a las ganancias-COCO

Resultado de 4° C	\$ 61.200	→ Neto de gastos de la profesión por \$ 6800
Resultado de 3° C	\$ 102.308	
Resultado neto total	\$ 163.508	
Deduc. Generales	\$ 4.150	→ Aporte autónomos y pre-paga
Ganancia Neta	\$ 159.357	
Deduc. Personales	\$ 8.100	→ GNI \$ 7500 Deduc. Especial 23, c \$ 7500 Hijos \$ 4000 c/u % de reducción: 70%
Gcia neta sujeta a imp.	\$ 151.257	
Tasa	35%	
	\$ 39.440	

DDJJ Impuesto a las ganancias-KIKO

Sin incluir el resultado de 3° categoría

Resultado de 4° C	\$ 61.200
Resultado neto total	\$ 61.200
Deduc. Generales	\$ 2.000
Ganancia Neta	\$ 59.200
Deduc. Personales	\$ 19.500
Gcia neta sujeta a imp.	\$ 39.700
Tasa	23%
	\$ 6.431

Costo impositivo-ganancias- COCO **\$ 33.009**

Paco

IVA

IVA DF	\$ 32.284
IVA CF	\$ 36.548
Saldo técnico a favor	\$ 4.264

**GANANCIAS**

DDJJ Impuesto a las ganancias-PACO

Por existir ánimo de lucro en la construcción, se lo considera empresa constructora, debiendo adicionar el beneficio obtenido como ganancias de 3° categoría a su DDJJ de ganancias

Gcia neta sujeta a imp.	\$ 80.385
Tasa	35%
	\$ 28.135

Costo impositivo-ganancias- Paco **\$ 28.135**

Costo impositivo impuesto a las ganancias total **\$ 97.168**

B.- Segunda situación: las unidades habitacionales se venderán antes de su terminación para financiar la obra. En realidad, aquí lo que venden son derechos sobre las unidades en construcción, a través de boletos de compraventa en los cuales consta que los adquirentes forman parte un consorcio de construcción.

La AFIP denomina esta situación como un pseudoconsorcio, se presupone, que no existe construcción sobre inmueble propio por parte de los integrantes del llamado consorcio, sino que se configura el hecho imponible para la empresa constructora propietaria del terreno, al momento de entregar la posesión o la escritura traslativa de dominio, lo anterior.

En el impuesto a las ganancias, si quien cede el derecho no es quien construye, sino que solo cede el derecho obtenido con anterioridad por un contrato de compraventa, sin entregar la posesión del inmueble, no existirá transferencia, y por no producirse

ninguna de las dos condiciones, ni entrega de posesión, ni otorgamiento de escritura traslativa, no se genera en este caso hecho imponible para el que transfiere, salvo que se trate de un sujeto que hace habitualidad de estas operaciones o bien, sea un sujeto pasivo del impuesto de acuerdo al artículo 69 de la ley, generándose, en este caso, el hecho imponible por la cesión del derecho creditorio, pero no por la venta del inmueble.

Pero, si quien vende el edificio que construye bajo el régimen de la ley 13512 antes de su finalización, integra un consorcio de propietarios del terreno, siendo éste último quien se hace cargo de la construcción, aquí, lo que se adquiere es un derecho a una unidad a construir. El enajenante construye y vende, quedando por lo tanto alcanzado por el impuesto a las ganancias. El que adquiere, recibe un derecho a una unidad a construir, siendo el precio de adquisición un porcentaje del costo de construcción.

## 2.- Construcción a través de un consorcio constituido como sociedad civil, "Consortio KI-CO-PA Sociedad Civil"

Se planteo ante este caso, la posibilidad de, buscar socios que se incorporen a la sociedad para financiar la obra. Esta situación se da bastante en la práctica, en donde los socios constituyentes de la sociedad, son inversionistas, que financian la obra con las ventas anticipadas de las unidades habitacionales, incorporando a los compradores como socios ficticios. Supuestamente la construcción aquí se hace al costo, situación que por ocultar la realidad económica no se analiza su efecto impositivo.

Se resuelve el ejemplo, bajo el supuesto de que las unidades habitacionales son vendidas a terceros.

Se trata de un sujeto con personalidad jurídica, la sociedad será la titular del inmueble, quien adquiere el carácter de empresa constructora.

La configuración del hecho imponible en el IVA se da con la adjudicación de la unidad habitacional, ya que la misma es considerada venta, por existir transferencia de dominio.

### Situación impositiva

#### IVA

Total IVA CF	\$ 129.780
Total IVA DF	\$ 113.117
Salto técnico a favor	\$ 16.664

Al finalizar la construcción, la sociedad civil se da de baja, existiendo un saldo técnico de IVA, que pasa a formar parte del costo.

### GANANCIAS

Ingresos netos	\$ 1.235.000
Costo de obra	\$ 943.000
Ganancia bruta	\$ 292.000
Otros gastos	\$ 7.000
Ganancia neta	\$ 285.000

Esta ganancia se distribuye entre los 3 socios, de acuerdo al % de participación establecido, incorporándolas cada uno, a su DDJJ de ganancias.

En este caso la situación impositiva de Coco, no se ve modificada, ya que puede continuar en el monotributo, y percibir ganancias por su participación en la sociedad. Deberá declarar en el ejercicio fiscal que corresponda, los beneficios recibidos de la Sociedad Civil.

KIKO	\$ 102.308 Costo imp. Ganancias	\$ 36.025
COCO	\$ 102.308	
PACO	\$ 80.384 Costo imp. Ganancias	\$ 28.135

**DDJJ Ganancias - COCO**

Ganancia neta 3° C	\$ 102.308
Ganancia neta	\$ 102.308
Deduc. Adm. de las 4 Cat.	\$ 3.000
Resultado Final	\$ 99.308
Deducciones personales	\$ 9.750
Gcia. Sujeta impuesto	\$ 89.558
Tasa	27%
Imp. A ingresar	\$ 19.081
Total imp. Ganancias	\$ 19.081

Los ingresos percibidos por su profesión, incluidos dentro del monotributo se incluyen en la DDJJ como no computable.

Costo impositivo impuesto a las ganancias total **\$ 83.240**

**3.- Construcción a través de una sociedad comercial constituida como SRL, "La construcción SRL"**

**IVA**

Total IVA CF	\$ 129.780
Total IVA DF	\$ 113.117
Salto técnico a favor	\$ 16.664

En caso de constituirse una SRL, la misma tendrá por objeto el funcionamiento continuo dentro de la actividad, por lo tanto el saldo técnico no se pierde, no constituye un costo, sino que el mismo es utilizado en actividades posteriores.

**GANANCIAS**

Dato: Se asignan honorarios por \$ 60.000, distribuidos de la siguiente manera

Kiko \$ 20000

Coco \$ 20000

Paco \$ 20000

La utilidad contable asciende a \$ 240.000

Ingresos netos	\$ 1.235.000	
Costo de obra	\$ 943.000	
Ganancia bruta	\$ 292.000	
Otros gastos	\$ 7.000	
Ganancia neta	\$ 285.000	
Honorarios a gerentes	\$ 60.000	Tope global honorarios deducibles \$60000
Ganancia sujeta imp.	\$ 225.000	
Tasa	35%	
Imp. A Ingresar	\$ 78.750	

Impuesto a las ganancias a ingresar por los socios:

		Escala	Imp. Determinado
Kiko	\$ 21.000	23%	\$ 4.830
Coco	\$ 21.000	9%	\$ 45
Paco	\$ 16.800	35%	\$ 5.880

Det. Ganancias COCO

Resultado de 4° C	\$ 20.000
Ganancia Neta	\$ 20.000
Deduc. Personales	\$ 19.500
Gcia neta sujeta a imp.	\$ 500
Tasa	9%
	\$ 45

Costo impositivo impuesto a las ganancias total

\$ 89.505

Comparación

Concepto	Kiko	Coco	Paco	Total
<b>Consorcio como condominio</b>				
IVA	\$ 6.189	\$ 6.189	\$ 4.286	
GANANCIAS	\$ 36.025	\$ 33.009	\$ 28.135	\$ 97.168
<b>Consorcio como sociedad civil</b>				
IVA	\$ 6.189	\$ 6.189	\$ 4.286	\$ 16.664
GANANCIAS	\$ 36.025	\$ 19.081	\$ 28.135	\$ 83.240
				\$ 99.904
<b>SRL</b>				
IVA				
GANANCIAS				\$ 89.505

Para esta situación particular, dada la intención de los inversionistas, de obtener beneficios, y de permanecer en la actividad de la construcción, vemos que la opción más conveniente impositivamente, considerando en conjunto los impuestos IVA y

Ganancias, es constituir una sociedad de responsabilidad limitada, siendo además la que más se ajusta a la realidad económica de la inversión.

En donde, con respecto al IVA CF, este puede ser utilizado por la misma en el transcurso de sus operaciones cotidianas, y en ganancias, el impuesto final a ingresar si bien es algo superior al que se ingresaría por una sociedad civil, es poco significativo.

Los socios, pueden continuar además, con sus condiciones impositivas actuales.

En el presente ejemplo, solo se abarcó la incidencia del impuesto al valor agregado y ganancias, ya que el resto de los impuestos, inciden de igual manera cualquiera sea el sujeto. Tampoco se consideraron los gastos adicionales de funcionamiento de cada una de las distintas formas de organizarse, ya que escapa al presente análisis, pero que sin duda, se compensan en uno y otro caso con las ventajas y desventajas que otorga la responsabilidad que adquiere cada sujeto según sea su forma de organización.

## CONSIDERACIONES FINALES

A lo largo del presente trabajo se analizó la legislación vigente existente sobre las operaciones realizadas en la construcción de inmuebles, complementando la misma con opinión de destacada doctrina y la diversa jurisprudencia que existe al respecto.

Es innumerable la información que se debe tener en cuenta al momento de elegir la mejor alternativa de inversión en la construcción, no solo por la diversidad de sujetos que la pueden llevar a cabo sino también por la complejidad de los tributos que las alcanzan, considerando además que los montos involucrados en dichas operaciones son de elevada magnitud.

No quedan dudas, que cada proyecto de inversión en construcción, nos llevará a conclusiones distintas. Pero es fundamental no perder de vista, la intención del sujeto y la realidad económica en la que se encuentra inmerso.

Debe considerarse, que el tratamiento impositivo otorgado a la actividad de la construcción, no debe verse influido por el ropaje jurídico con que se vista a la misma.

*El costo impositivo, debe ser idéntico cualquiera fuere la figura jurídica que se utilice para construir.*

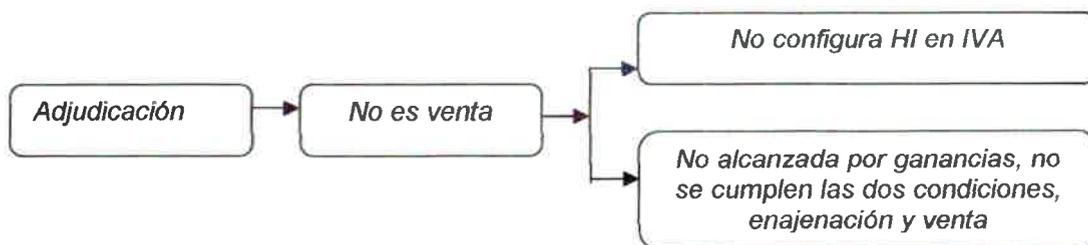
Es fundamental, no perder de vista la realidad económica bajo la cual se llevan a cabo los hechos, determinar la verdadera naturaleza del hecho imponible, con especial atención a los actos, y situaciones que evidentemente se persigan y pretendan, es un punto clave al momento de elegir la forma de llevar a cabo la actividad. El condominio, la sociedad civil o comercial, el fideicomiso, son formas o estructuras jurídicamente válidas y adecuadas para llevar adelante una construcción, pero a la hora de elegir entre la más adecuada y conveniente, es requisito imprescindible considerar la intención económica real de las personas que deciden construir.

Si un grupo de sujetos se reúne para construir un edificio bajo el régimen de propiedad horizontal, del cual cada departamento será utilizado como vivienda particular de cada uno de ellos, no debe tributar IVA ni ganancias, cualquiera sea la forma que elijan para organizarse.

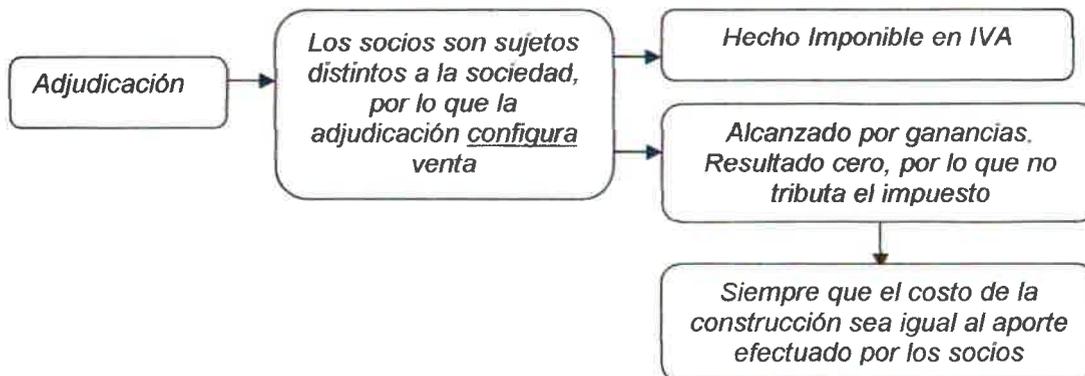
- No existe ánimo de lucro
- La construcción es al costo
- No hay transferencia a terceros

Indudablemente, se deberá buscar, el encuadre jurídico que más se adapte a esta actividad.

1. Si lo hacen bajo la figura del condominio:
  - La adjudicación **no** implica transmisión de dominio alguno, ya que el consorcio no posee la titularidad del inmueble, sino que esta perteneció siempre a cada uno de los condóminos. No existe venta



2. Bajo la figura de una sociedad civil al costo:



La construcción no se hace con ánimo de lucro, por lo tanto, no existirá obligación tributaria en cabeza de las personas físicas, como así tampoco de la sociedad.

Si por el contrario, se trata de sujetos que se reúnen con la intención de construir un edificio con el propósito de obtener lucro mediante su venta:

1. Si optan por edificar bajo la figura del condominio, al terminar la obra y adjudicarse las unidades, será cada uno de ellos individualmente, quienes ingresaran el impuesto al valor agregado y tributarán ganancias al momento de la venta de los inmuebles, ya que cada sujeto se convertirá en empresa constructora, por existir:
  - Construcción
  - Ánimo de lucro
  - Venta
2. Si se organizan como sociedad, ya sea civil o comercial, será la sociedad quien se convertirá en empresa constructora y tributará el impuesto al valor agregado, y el impuesto a las ganancias, o, según sea el caso, distribuirá los resultados obtenidos para que los socios tributen el impuesto a las ganancias correspondiente.

Corresponderá en ambos casos ingresar el impuesto al valor agregado y tributar ganancias.

Concluyendo

*Mientras exista intención de*

- ✓ *Obtener beneficios,*
- ✓ *Construir,*
- ✓ *Enajenar,*

*Cualquiera sea la forma de organizarse, la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, se encontrará alcanzada por los distintos tributos*



## BIBLIOGRAFÍA

### Legislación

- LEY 23349 -Ley De Impuesto Al Valor Agregado (T.O. 1997)  
DECRETO 692/1998 -Decreto Reglamentario Del Impuesto Al Valor Agregado  
LEY 20628 - Impuesto A Las Ganancias  
DECRETO 1344/1998 - Decreto Reglamentario Del Impuesto A Las Ganancias  
LEY 25063 - Impuesto A La Ganancia Mínima Presunta  
DECRETO 1533/1998  
LEY 23905 Impuesto A La Transferencia De Inmuebles  
RG (AFIP) 707/1999

### Doctrina

- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO – ANÁLISIS INTEGRAL – Marchevsky, Ruben. Errepar Edición 2006  
LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO – Comentada- JUAN OKLANDER – La Ley, 2005  
IMPUESTO A LAS GANANCIAS - Teoría-Técnica-Práctica. LUIS OMAR FERNÁNDEZ – La Ley, 2005  
TRATADO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS, Lorenzo & varios. Ed. Errepar.  
IMPUESTO A LAS GANANCIAS – Gustavo E. Diez .Ed. LA LEY.  
Construcción: IVA/ Ganancias/ ITI/ Ingresos Brutos – Fideicomisos. Osvaldo Balán, Osvaldo Zilli. Colección Práctica. Errepar.  
"Trabajos y mejoras sobre inmuebles locados. Tratamiento en el IVA" – Errepar- DTE, N° 271, Octubre 2002, Victor Aramburu:  
Condominios en el impuesto al valor agregado. Veneri, Fernando R.P.A.T.- Errepar, Octubre/2002  
Tratamiento frente al impuesto al valor agregado de las obras sobre inmueble propio. Colonna, Gustavo, ERREPAR (D.T.E.) N° 327, pag. 554, Junio 2007  
Hecho imponible en obras sobre inmueble propio. Chamatrópulo, Miguel A. ERREPAR (D.T.E.), N° 321, pag. 1195, Dic/2006  
El impuesto a la transferencia de inmuebles: diferentes aspectos prácticos. Gaumet, Marcelo V. Errepar (P.A.T.) XIII. Junio 2007  
Resultado de operaciones con inmuebles. Breve repaso de su tratamiento y de algunas situaciones especiales. Lorenzo, Armando R. - Cavalli, César M. ERREPAR (D.T.E.) N° 314 – Mayo 2006-  
El impuesto a la transferencia de inmuebles: diferentes aspectos prácticos. Marcelo Gaumet – PAT N° 590 – Errepar  
Ganancia Mínima Presunta- El tratamiento fiscal de ciertos créditos- Ileana Pertusi – PAT N° 548 - Errepar, Junio 2006  
Saldo a favor técnico en el IVA – Humberto Bertazza – DTE N° 274 , Errepar, Enero 2003.

### Jurisprudencia Administrativa Dictámenes DGI

#### Dirección de Asesoría Legal

7/1992  
59/2003  
88/2001

#### Dirección de Asesoría Técnica

118/95	24/1997	124/1996
53/2001	72/2005	66/2002
66/2003	78/2006	81/2006
18/2006	53/2003	113/1996
14/2000	75/2005	3/2005
87/2007	44/1995	74/2005

**Dirección de Asuntos Técnicos y Jurídicos**

01/1982

66/1982

7/1981

47/1983

47/1981

**Jurisprudencia**

EQUIPOS SA - TFN - SALA B - 17/12/2003

JUAN ALBERTO ARANO, ALEJANDRO HUGO DI CROCE Y EMILIO FRANCISCO DONATO (INTEGRANTES DE LA EX DADAI S.R.L.) - T.F.N. - SALA C - 17/9/2001

MÉDANOS SOC. CIVIL DE CONSTRUCCIONES - TFN - SALA B - 9/6/2003

PEDRO JAIMOVICH Y CÍA. SA - CNFED. CONT. ADM. - SALA IV - 30/9/2003

ALTERNATIVA BAHIENSE SOCIEDAD CIVIL - TFN - SALA B - 10/4/2003

ÁLCALIS DE LA PATAGONIA SAIC, Corte Suprema, 6/05/1986

U.N.R.C.  
Biblioteca Central



64969

64969