

# *MR Consultores*

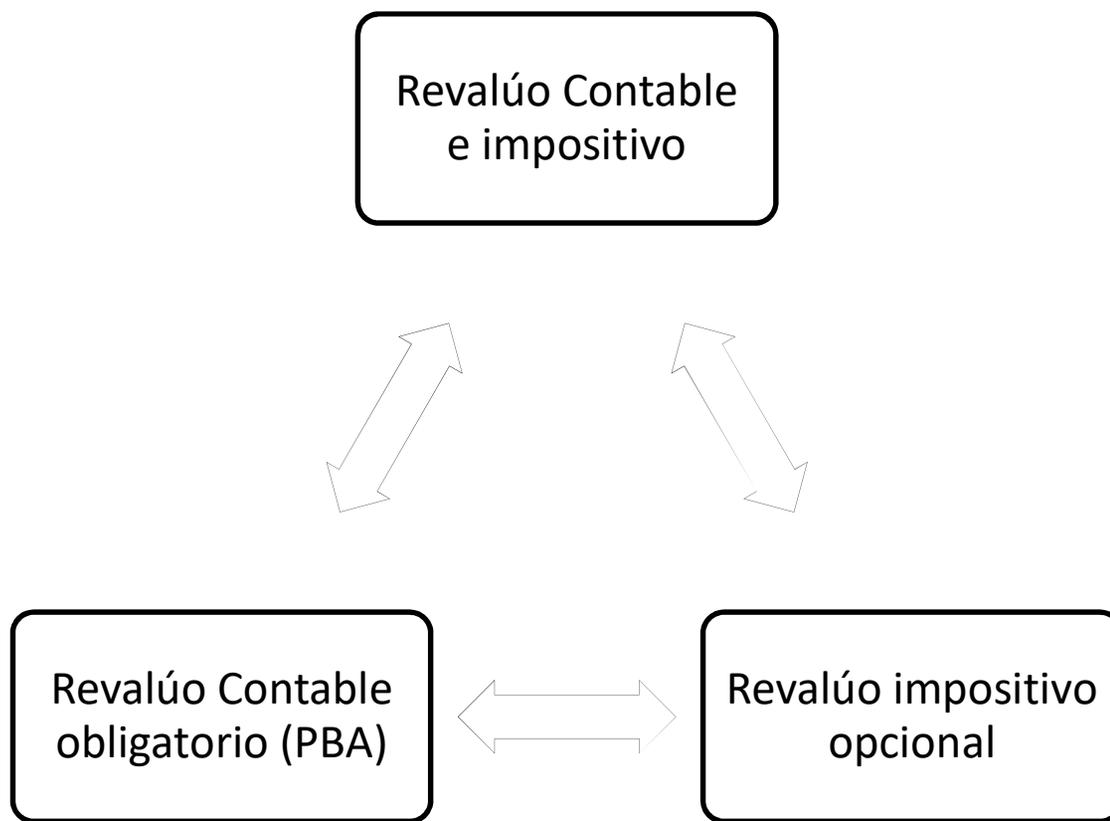
## REVALUO IMPOSITIVO

Contactos por mail a: [info@mrconsultores.com.ar](mailto:info@mrconsultores.com.ar)  
Contactos por Twitter a: [@mrconsultores3](https://twitter.com/mrconsultores3)

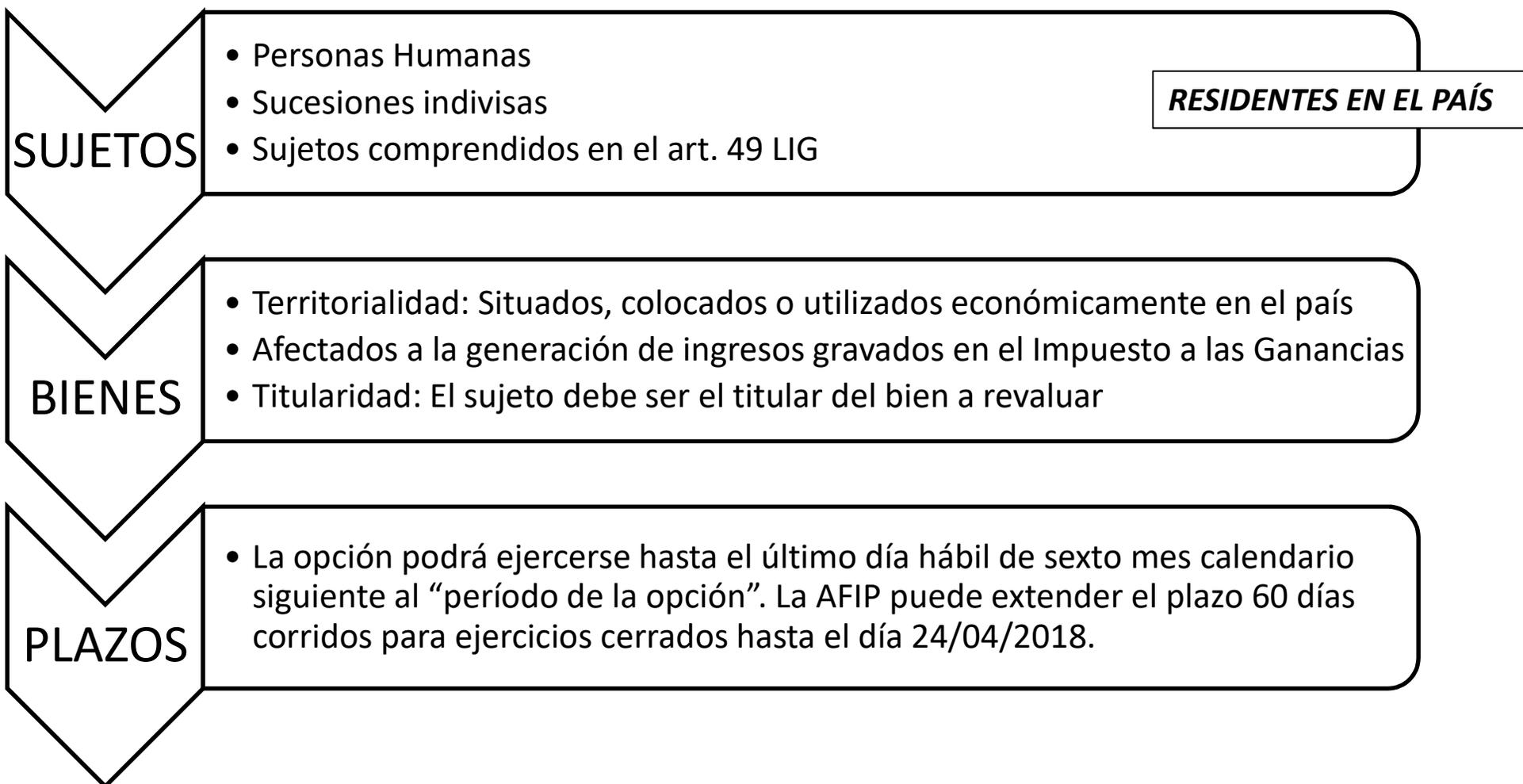
[www.mrconsultores.com.ar](http://www.mrconsultores.com.ar)

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

- OPTATIVOS
- NO EXCLUYENTES
- POR ÚNICA VEZ



## CONDICIONES GENERALES



## PERIODO DE LA OPCIÓN

**DEFINICIÓN (art. 281):** El “período de la opción” hará referencia al primer ejercicio o año fiscal, según corresponda, cuyo cierre se produzca con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la norma.

**VIGENCIA:** 30 de diciembre de 2017

### **APLICACIÓN**

- ✓ Balances con cierre diciembre/2017 → ejercicio 2017
- ✓ Balances cuyos cierres queden comprendidos entre enero/2018 a noviembre/2018 → ejercicio 2018

## BIENES QUE PUEDEN REVALUARSE

TIPO DE BIEN - CATEGORÍAS	ADQUISICION	MANTENIMIENTO
Inmuebles (sean bienes de cambio o no)	Adquiridos o construidos con fecha anterior a la vigencia	Que se mantengan en el patrimonio a la fecha del ejercicio de la opción
Muebles amortizables (excepto automóviles)*		
Acciones, cuotas y participaciones sociales (sociedades del país).		
Minas, canteras, bosques y similares.		
Intangibles		
Otros según reglamentación (excepto bienes de cambio)		

*\* Los automóviles quedan comprendidos sólo cuando su explotación constituya el objeto principal de la actividad*

**IMPORTANTE:** La opción de revalúo debe llevarse a cabo sobre todos los bienes del contribuyente que integren la misma categoría, con excepción de aquellos expresamente excluidos.

## BIENES QUE PUEDEN REVALUARSE

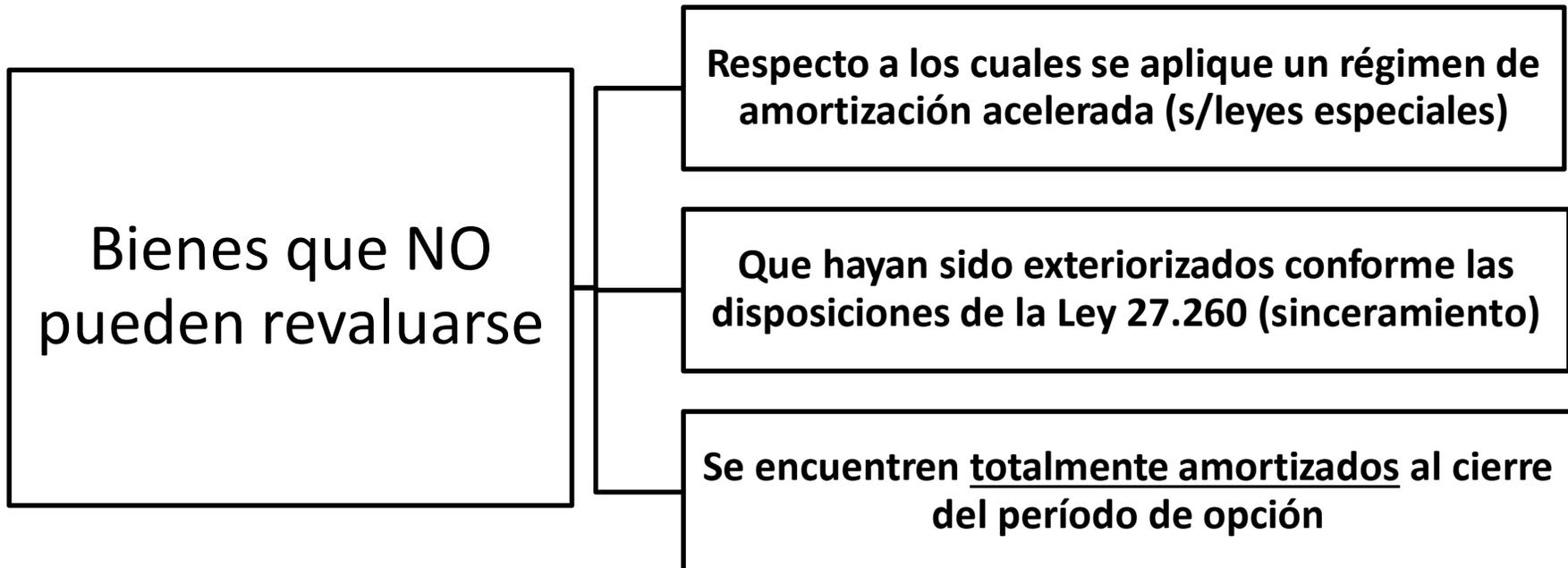
### ACLARACIONES DECRETO 353/2018

- **BIENES MUEBLES EN ELABORACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS:** podrán incluirse en el revalúo las erogaciones efectuadas hasta la fecha de vigencia de la ley (30/12/2017).
- **BIENES ADQUIRIDOS POR LEASING:** es posible incluir aquellos bienes “adquiridos” mediante contratos de leasing, considerando la fecha y costo de adquisición aplicables para la LIG.
- **CONDOMINIOS:** cada parte se considera como un bien independiente.
- **AMORTIZACIÓN DE INMUEBLES:** la misma deberá practicarse sobre el costo del edificio o construcción o sobre la parte del valor de adquisición atribuible a estos.

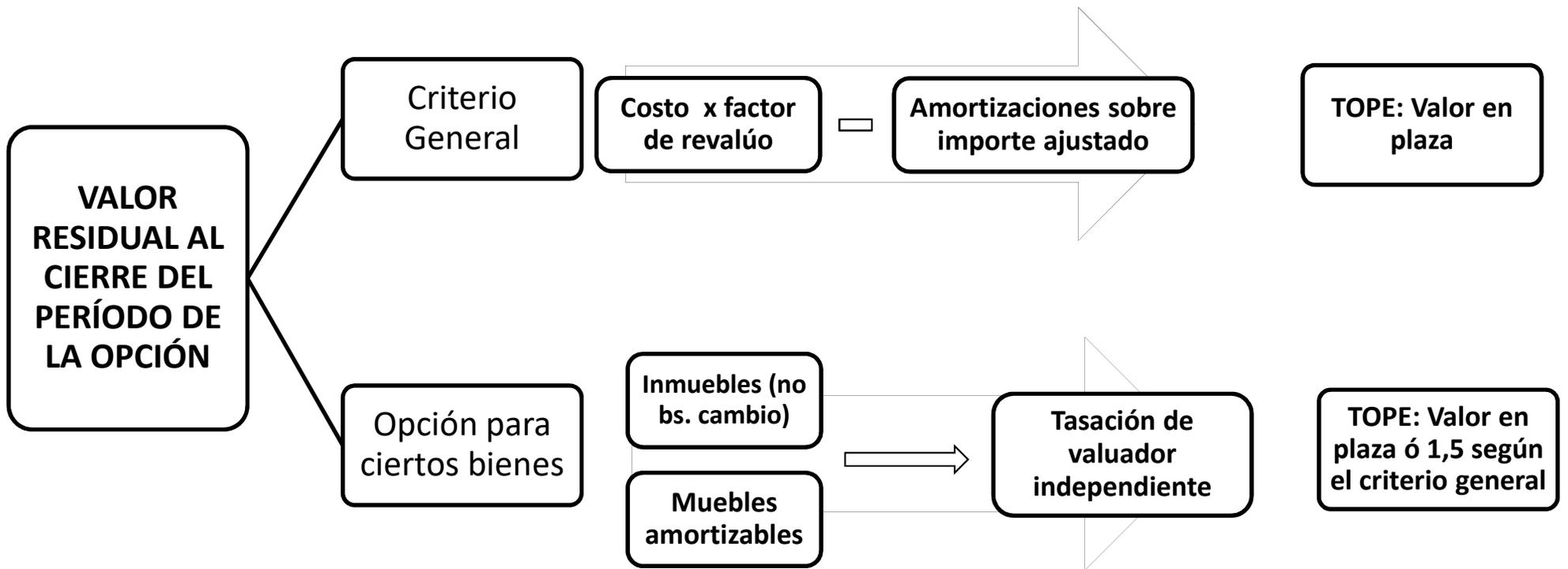
### OTRAS CONSIDERACIONES:

- **VALOR RECUPERABLE:** es aquel que se obtendría en el mercado en caso de venta en condiciones normales.
- **VALUADORES INDEPENDIENTES:** se deberán conformar nóminas por parte de las entidades u organismos que matriculan a los profesionales habilitados.

## BIENES EXCLUIDOS



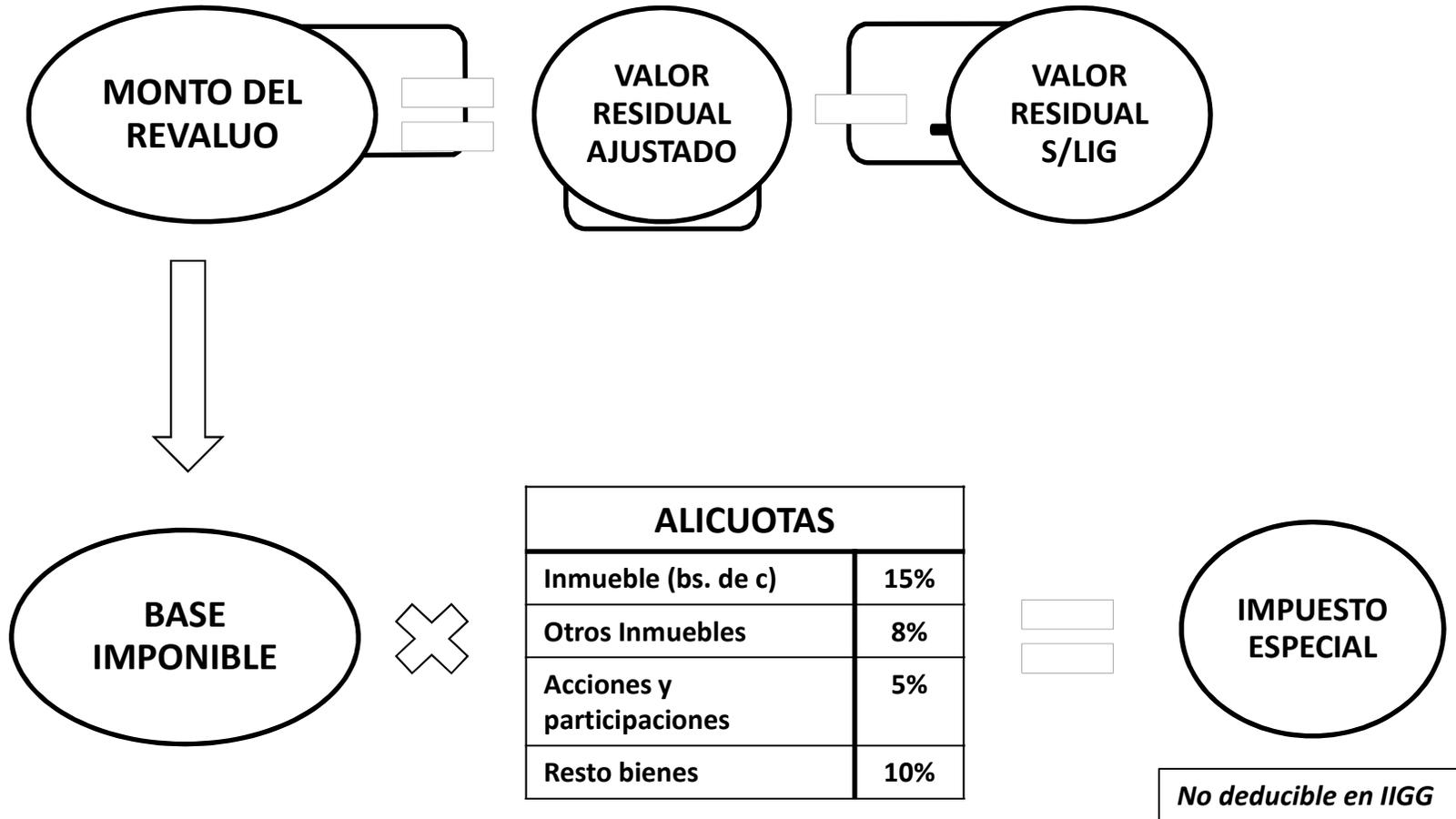
## VALOR RESIDUAL IMPOSITIVO



## FACTOR DE REVALUO

Año	Factor de revalúo
2001 y anteriores	14,55
2002	8,21
2003	6,97
2004	6,49
2005	5,98
2006	5,42
2007	4,92
2008	4,36
2009	4,08
2010	3,56
2011	3,15
2012	2,79
2013	2,46
2014	1,93
2015	1,69
2016	1,25
2017 - 1º trim.	1,13
2017 - 2º trim.	1,10
2017 - 3º trim.	1,04
2017 - 4º trim.	1,00

## VALOR REVALUADO e IMPUESTO ESPECIAL



## IMPUESTO ESPECIAL: plazos y formas de pago

### PLAZO DE PAGO:

La cancelación del impuesto especial o del pago a cuenta en caso de corresponder, deberá efectuarse hasta la fecha fijada para el ejercicio de la opción (último día del sexto mes calendario siguiente más eventual prórroga AFIP para cierres 2017/12 a 2018/03).

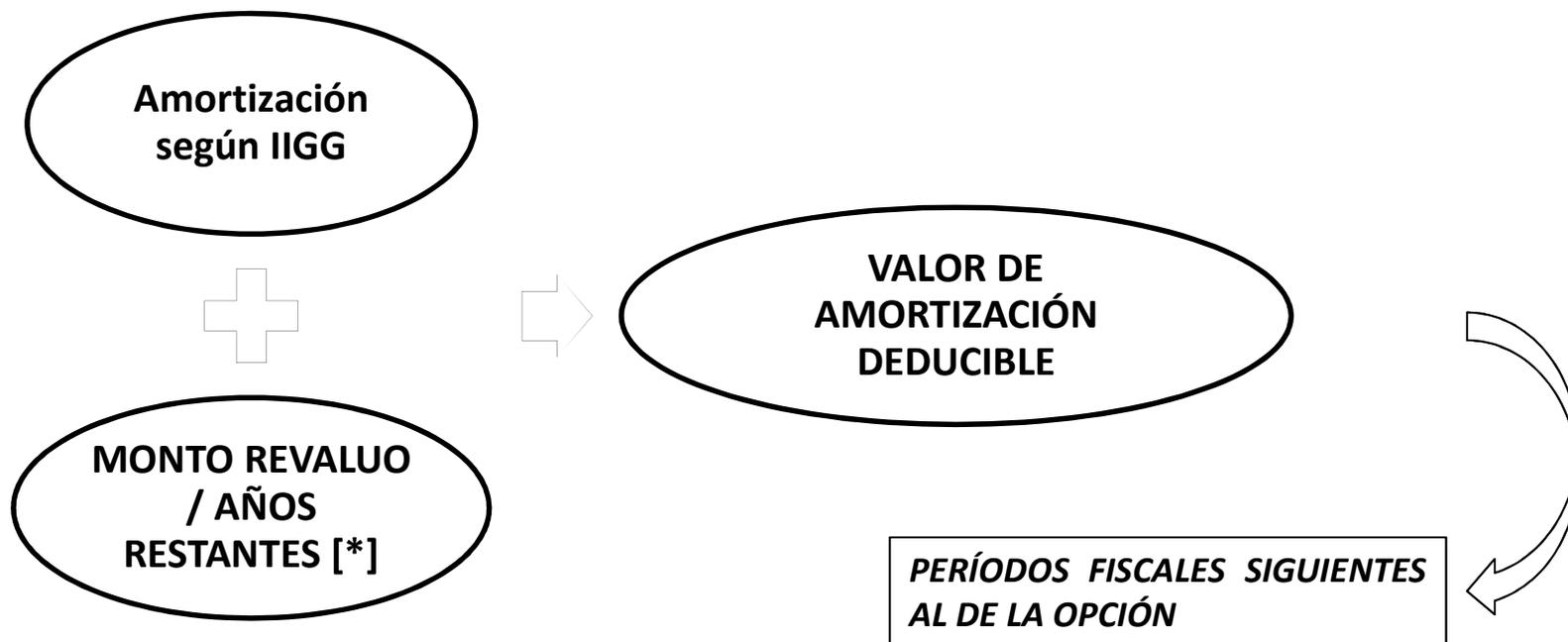
### FORMAS DE PAGO:

- Cancelación total mediante transferencia bancaria (VEP).
- Pago a cuenta y hasta CUATRO (4) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, con interés sobre el saldo que establecerá la AFIP. El Decreto Reglamentario no determinó el porcentaje del pago a cuenta sobre el impuesto total.
- PYMES: La AFIP podrá elevar a NUEVE (9) la cantidad de cuotas para las empresas que se encuentren inscriptas como PYME al momento de ejercer la opción (CERTIFICADO VIGENTE). Aplican también en este caso el pago a cuenta y los intereses financieros sobre saldos.

### MEDIOS DE PAGO:

Exclusivamente mediante transferencia electrónica de fondos (VEP) o débito directo en cuenta bancaria para quienes se hayan acogido a planes de pagos.

## AMORTIZACION A COMPUTAR PARA IIGG



**[\*] AÑOS RESTANTES DE VIDA ÚTIL:**

- ✓ Períodos o unidades determinados anteriormente por aplicación de la LIG
- ✓ Plazo determinado por la tasación del valuados independiente

**En ningún caso puede ser inferior a 5 años**

Excepciones: Inmuebles que no sean bienes de cambio e intangibles, en cuyo caso el revalúo deberá amortizarse en **el mayor** de las siguientes opciones: 10 años o el 50% de la vida útil remanente.

## COSTO COMPUTABLE EN CASO DE VENTA

ENAJENACION DE BIENES REVALUADOS			
	1º año posterior al período de la opción	2º año posterior al período de la opción	Años siguientes
MONTO DE REVALÚO NETO DE AMORTIZACIONES			
X	0,4 ( <i>reducción del 60%</i> )	0,7 ( <i>reducción del 30%</i> )	1
+	Valor residual impositivo original s/IG		
=	COSTO COMPUTABLE TOTAL		

NOTA: Las reducciones en el costo computable no aplican respecto de los inmuebles que revistan el carácter de bienes de cambio.

## RENUNCIA A RECLAMOS – art. 292 Ley 27.430

### CONSECUENCIAS:

- 1) Opten por revaluar los bienes impositivamente: Deberán renunciar a promover cualquier proceso judicial o administrativo por el cual se reclame, con fines impositivos, la aplicación de procedimientos de actualización de cualquier naturaleza, respecto del “período de la opción”.
- 2) Computen las amortizaciones del revalúo impositivo o determinen el costo computable revaluado en la determinación del Impuesto a las Ganancias: Implica idéntica renuncia por el ejercicio fiscal en que se efectúe el cómputo.
- 3) PERIODOS ANTERIORES: sujetos que hubieran promovido procesos respecto de ejercicios fiscales cerrados con anterioridad al 29/12/2017, deberán desistir de esas acciones y derechos invocados. Las costas y demás gastos causídicos serán impuestos en el orden causado.

## OTROS EFECTOS

Tratamiento fiscal de la ganancia generada por el revalúo impositivo de bienes:

- Exenta en el Impuesto a las Ganancias.
- No se la considera para el impuesto de igualación (art. 69.1 LIG).
- No se la considera para el prorrateo de gastos.
- No resulta computable para el IGMP.

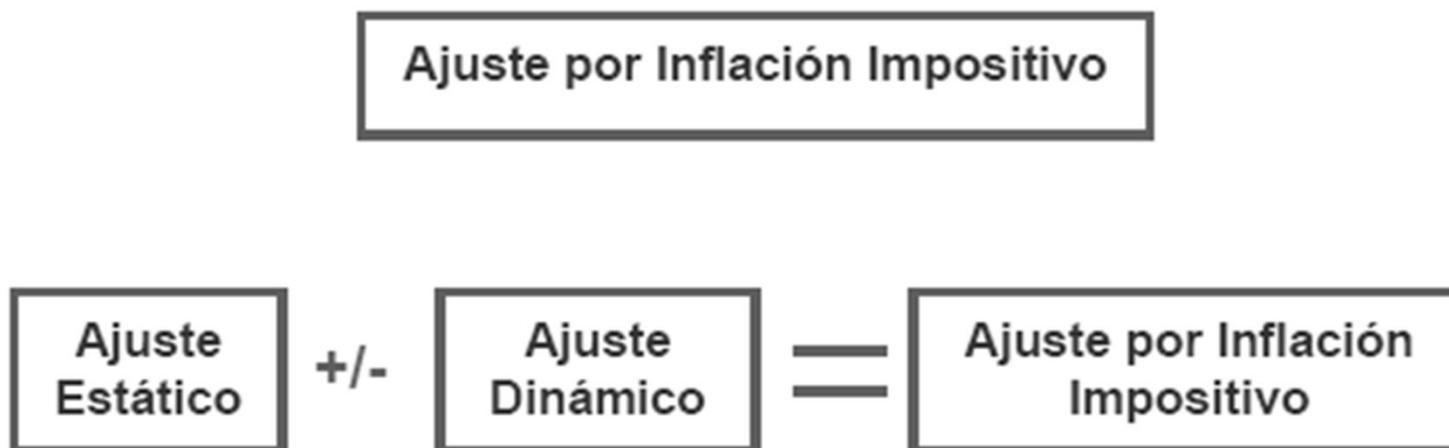
# Ajuste por inflación – Modificaciones en la Ley del Impuesto a las Ganancias

## TITULO VI - AJUSTE POR INFLACION

Art. 94 - Sin perjuicio de la aplicación de las restantes disposiciones que no resulten modificadas por el presente Título, **los sujetos a que se refieren los incisos a) a e) del artículo 49, a los fines de determinar la ganancia neta imponible, deberán deducir o incorporar al resultado impositivo del ejercicio que se liquida, el ajuste por inflación que se obtenga por la aplicación de las normas de los artículos siguientes.**

*NOTA: Los cambios que tuvo este artículo están vinculados al reordenamiento del art. 49, sin incorporar modificaciones de fondo.*

ARTICULO 95 LEY DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS



## REVALUO IMPOSITIVO DE BIENES – LEY 27.430

### ARTICULO 95 LEY DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS

$$\boxed{\text{Ajuste Estático}} = \left[ \text{Activo Computable Inicio} - \text{Pasivo Computable Inicio} \right] \times \frac{\text{Índice cierre} - 1}{\text{índice inicio}}$$

Donde:

Activo Computable

- Activos monetarios (Disponibilidades y Créditos)
- Bienes de Cambio
- Títulos valores
- Activos no computables dados de baja en el ejercicio

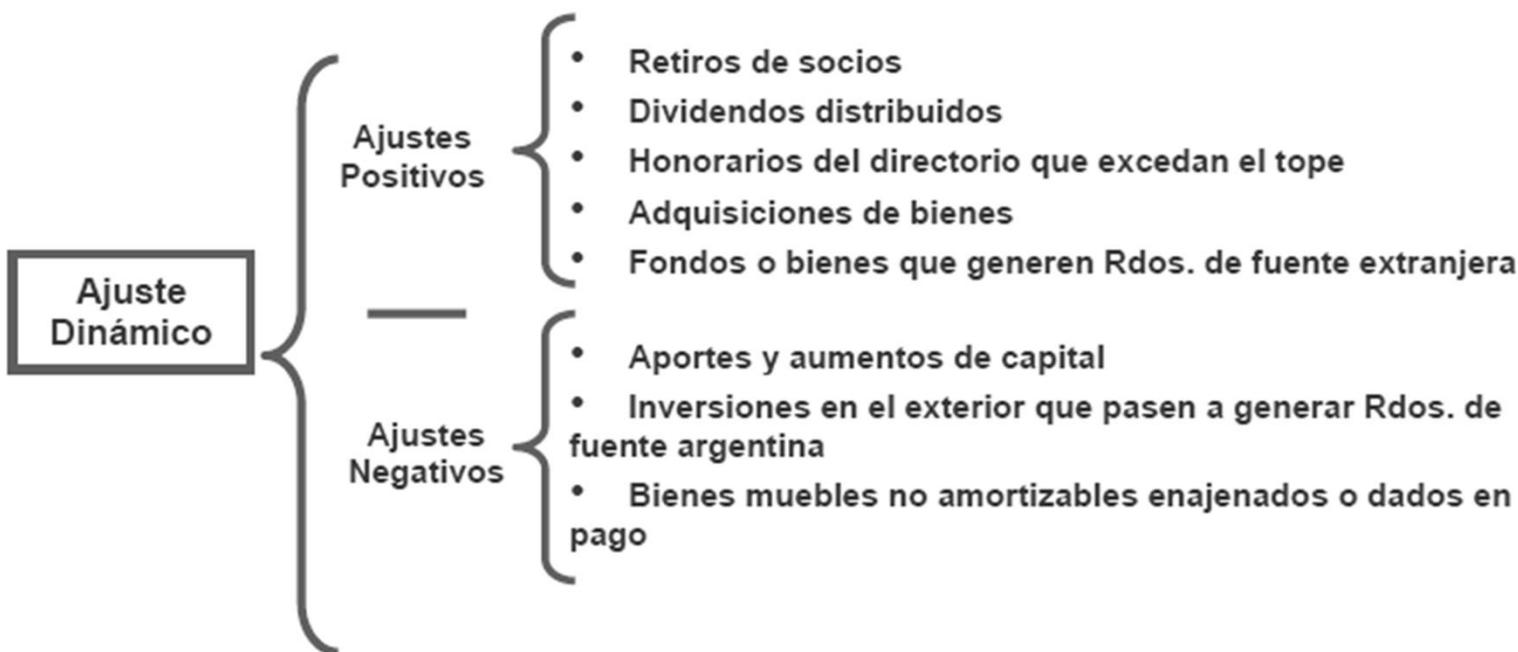
Pasivo Computable

- Deudas
- Previsiones y Provisiones admitidas
- Utilidades percibidas por adelantado
- Honorarios de directorio

✓ Disminuye Ganancias: cuando Activo > Pasivo

✓ Aumenta Ganancias: cuando Activo < Pasivo

## ARTICULO 95 LEY DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS



$$\text{Actualización} = \frac{\text{Índice cierre}}{\text{índice fecha operación}} - 1$$

## REVALUO IMPOSITIVO DE BIENES – LEY 27.430

- ✓ **Ley 27.430: Incorporación de dos párrafos al final del art. 95 mediante los cuales se disponen las condiciones que deben verificarse para aplicar el ajuste por inflación:**

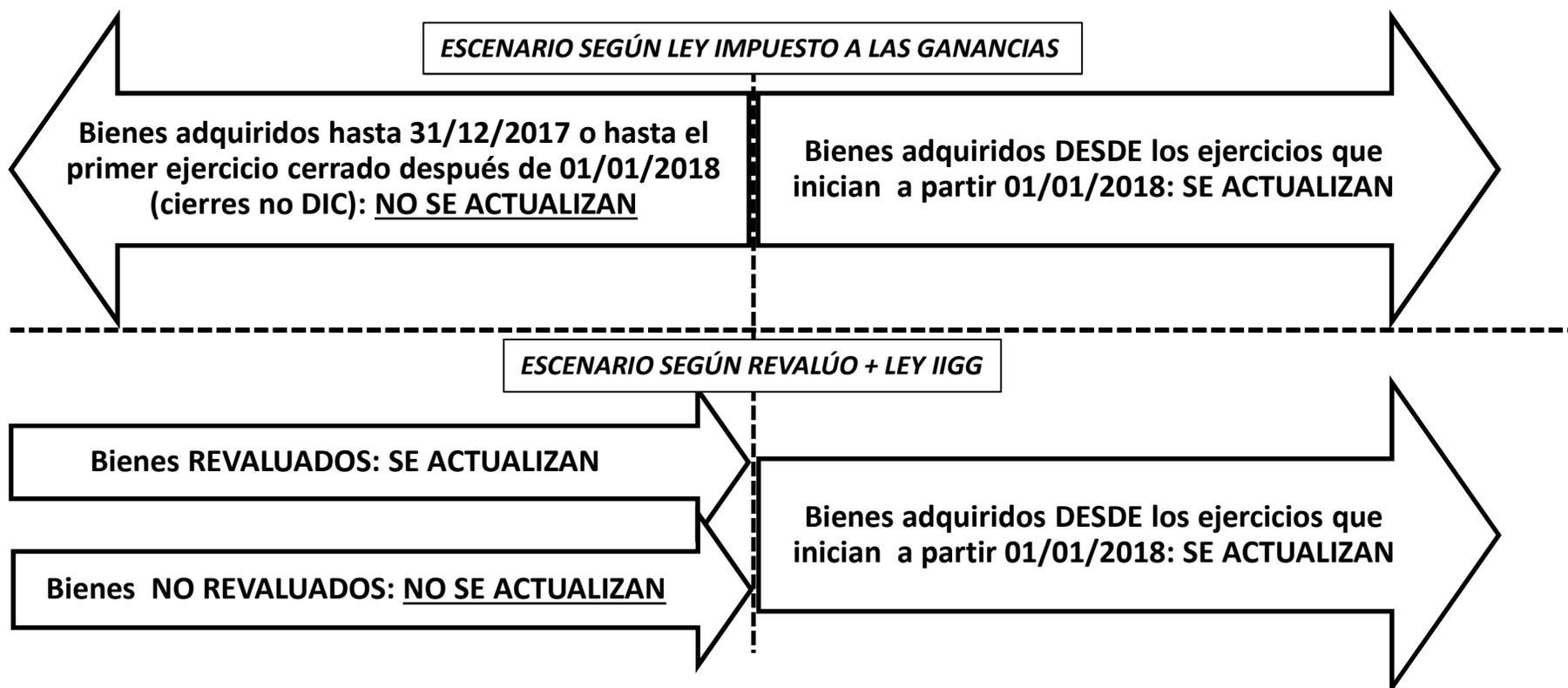
[...] El procedimiento dispuesto en el presente artículo resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios a que se refiere el segundo párrafo del artículo 89 (IPIM), acumulado en los treinta y seis (36) meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida, superior al ciento por ciento (100%).

Las disposiciones del párrafo precedente tendrán vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Respecto del primer y segundo ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación acumulada de ese índice de precios, calculada desde el inicio del primero de ellos y hasta el cierre de cada ejercicio, supere un tercio (1/3) o dos tercios (2/3), respectivamente, el porcentaje indicado en el párrafo anterior.

## REVALUO IMPOSITIVO DE BIENES – LEY 27.430

### ✓ Ley 27.430: modificación del artículo 89 de la LIG – índices de actualización

[...] las actualizaciones previstas en los artículos 58 a 62, 67, 75, 83 y 84, y en los artículos 4° y 5° agregados a continuación del artículo 90, **respecto de las adquisiciones o inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018**, se realizarán sobre la base de las variaciones porcentuales del Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos, conforme las tablas que a esos fines elabore la Administración Federal de Ingresos Públicos.



## CASOS DE APLICACION

CASO N° 1 – Determinación del Revalúo, impuesto especial y amortizaciones deducibles

### DATOS:

- ✓ Tipo de bien: mueble amortizable
- ✓ Fecha adquisición: 15/01/2013
- ✓ Monto de adquisición: \$20.000
- ✓ Vida útil: 10 años
- ✓ Fecha de cierre de ejercicio: diciembre

- PERIODO DE LA OPCIÓN: Cierre 2017/12
- Factor año 2013: 2,46

## CASOS DE APLICACION

### REVALÚO E IMPUESTO ESPECIAL 2017

CONCEPTO	VALOR
COSTO	\$ 20.000,00
Factor revalúo	2,46
COSTO AJUSTADO	\$ 49.200,00
Amort. Acumulada [10.000*2,46]	\$ -24.600,00
VALOR RESIDUAL AJUSTADO [a]	\$ 24.600,00

VALOR RESIDUAL S/LIG [b]	\$ 10.000,00
IMPORTE DEL REVALÚO [a-b]	\$ 14.600,00
Alícuota resto bienes	10%

IMPUESTO ESPECIAL	\$ 1.460,00
-------------------	-------------

### AMORTIZACIÓN A COMPUTAR 2018

CONCEPTO	VALOR
IMPORTE DEL REVALÚO	\$ 14.600,00
Vida útil remanente	5,00
Amortización del Revalúo	\$ 2.920,00
Amortización s/LIG	\$ 2.000,00
TOTAL AMORTIZACIÓN ANUAL	\$ 4.920,00

## CASOS DE APLICACION

CASO N° 2 – Determinación del Revalúo, impuesto especial y amortizaciones deducibles

### DATOS:

- ✓ Tipo de bien: inmueble (no es bien de cambio)
- ✓ Fecha adquisición: 20/02/1985
- ✓ Monto de adquisición: \$60.000 (valor terreno 25%)
- ✓ Vida útil: 50 años (transcurridos 33 años al 31/12/2017)
- ✓ Fecha de cierre de ejercicio: diciembre

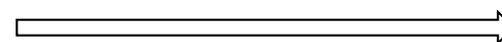
- PERIODO DE LA OPCIÓN: Cierre 2017/12
- Factor año 2001: 14,55

## CASOS DE APLICACION

CONCEPTO	NOMINAL	FACTOR	AJUSTADO	REVALUO
TERRENO	\$ 15.000,00	14,55	\$ 218.250,00	\$ 203.250,00
EDIFICIO	\$ 45.000,00	14,55	\$ 654.750,00	\$ 207.315,00
COSTO	\$ 60.000,00	14,55	\$ 873.000,00	
AMORTIZACION ACUM (33 años)	\$ -29.700,00		\$ -432.135,00	
VALOR RESIDUAL	\$ 30.300,00		\$ 440.865,00	

VALOR RESIDUAL AJUSTADO [a]	\$ 440.865,00
VALOR RESIDUAL S/LIG [b]	\$ 30.300,00
IMPORTE DEL REVALÚO [a-b]	\$ 410.565,00
Alícuota Inmuebles (no bs. de cambio)	8%

IMPUESTO ESPECIAL	\$ 32.845,20
-------------------	--------------



\$ 410.565,00



## CASOS DE APLICACION

### DETERMINACIÓN DE LA AMORTIZACIÓN

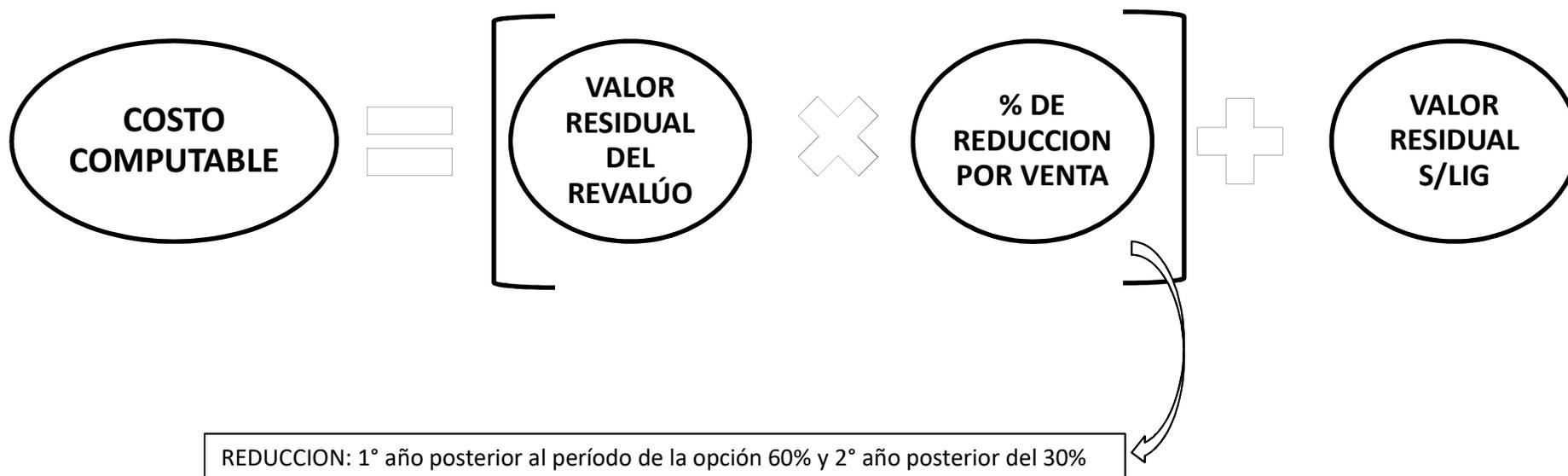
CONCEPTO	VALOR		
IMPORTE DEL REVALÚO [terreno]	\$	203.250,00	
IMPORTE DEL REVALÚO [edificio]	\$	207.315,00	\$ 410.565,00
Vida útil remanente [*]		10,00	
Amortización del Revalúo	\$	20.731,50	
Amortización s/LIG	\$	900,00	
TOTAL AMORTIZACIÓN ANUAL	\$	21.631,50	

[\*] Vida útil remanente 17 años, por lo tanto el 50% es de 8,5 años, lo que debe compararse con 10 años y tomar el mayor.

## CASOS DE APLICACION

CASO N° 3 – Determinación del costo computable en caso de venta

DATOS: Suponer que el inmueble de caso N° 2 se vende el 01/03/2019.



## CASOS DE APLICACION

### DETERMINACIÓN DEL COSTO COMPUTABLE

CONCEPTO	IIGG	FACTOR	AJUSTADO	REVALÚO
TERRENO	\$ 15.000,00	14,55	\$ 218.250,00	\$ 203.250,00
EDIFICIO	\$ 45.000,00	14,55	\$ 654.750,00	\$ 207.315,00
COSTO	\$ 60.000,00	14,55	\$ 873.000,00	
AMORTIZACION ACUM (33 años)	\$ -29.700,00		\$ -432.135,00	
VALOR RESIDUAL al 31/12/2017 [a]	\$ 30.300,00		\$ 440.865,00	\$ 410.565,00

CONCEPTO	IIGG		REVALUO	TOTAL
Amortización ejercicio 2018 [b]	\$ 900,00		\$ 20.731,50	\$ 21.631,50

COSTO COMPUTABLE 2019 [a - b]	\$ 29.400,00		\$ 389.833,50	\$ 419.233,50
REDUCCIÓN 30% (2° año)	\$ -		\$ -116.950,05	\$ -116.950,05
COSTO COMPUTABLE IG AJUSTADO	\$ 29.400,00		\$ 272.883,45	\$ 302.283,45

## CASOS DE APLICACION

### CASO N° 4 – Análisis financiero para toma de decisiones

DATOS: Se toman los datos de caso N° 1 (en miles)

- ✓ Tipo de bien: mueble amortizable; fecha adquisición: 15/01/2013; monto de adquisición: \$2.000.000; vida útil: 10 años; fecha de cierre de ejercicio: diciembre

#### REVALÚO E IMPUESTO ESPECIAL 2017

CONCEPTO	VALOR
COSTO	\$ 2.000.000,00
Factor revalúo	2,46
COSTO AJUSTADO	\$ 4.920.000,00
Amort. Acumulada	\$ -2.460.000,00
VALOR RESIDUAL AJUSTADO	\$ 2.460.000,00

VALOR RESIDUAL S/LIG	\$ 1.000.000,00
IMPORTE DEL REVALÚO	\$ 1.460.000,00
Alícuota resto bienes	10%

IMPUESTO ESPECIAL	\$ 146.000,00
-------------------	---------------

#### AMORTIZACIÓN A COMPUTAR año 2018 y siguientes

CONCEPTO	VALOR
IMPORTE DEL REVALÚO	\$ 1.460.000,00
Vida útil remanente	5,00
Amortización del Revalúo	\$ 292.000,00
Amortización s/LIG	\$ 200.000,00
TOTAL AMORTIZACIÓN ANUAL	\$ 492.000,00

## REVALUO IMPOSITIVO DE BIENES – LEY 27.430

### CUANTIFICACIÓN DEL AHORRO FUTURO

PERIODO	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AMORTIZACION		\$ 292.000,00	\$ 292.000,00	\$ 292.000,00	\$ 292.000,00	\$ 292.000,00
TASA IIGG SOC.		30%	30%	25%	25%	25%
<b>AHORRO IIGG</b>		\$ 87.600,00	\$ 87.600,00	\$ 73.000,00	\$ 73.000,00	\$ 73.000,00

### FLUJO DE FONDOS

PERIODO	2017 (imp. esp)	2018	2019	2020	2021	2022
IMPORTE	\$ -146.000,00	\$ 87.600,00	\$ 87.600,00	\$ 73.000,00	\$ 73.000,00	\$ 73.000,00

### INDICADORES

Resultado nominal	\$ 248.200,00
TIR (anual)	48,56%
VAN (tasa 23% anual)	\$ 80.173,79

### Validación del VAN

PERIODO	2017 (imp. esp)	2018	2019	2020	2021	2022
NOMINAL	\$ -146.000,00	\$ 87.600,00	\$ 87.600,00	\$ 73.000,00	\$ 73.000,00	\$ 73.000,00
		<i>valor/(1,23)</i>	<i>valor/(1,23)^2</i>	<i>valor/(1,23)^3</i>	<i>valor/(1,23)^4</i>	<i>valor/(1,23)^5</i>
MOMENTO CERO	\$ -146.000,00	\$ 71.219,51	\$ 57.902,04	\$ 39.229,03	\$ 31.893,52	\$ 25.929,69
TOTAL	\$ 80.173,79					

## REVALUO IMPOSITIVO DE BIENES – LEY 27.430

### CASO N° 5 – Análisis financiero para toma de decisiones

#### DATOS: Se toman los datos de caso N° 2

- ✓ Tipo de bien: : inmueble (no es bien de cambio); fecha adquisición: 20/02/1985; monto de adquisición: \$60.000 (valor terreno 25%); vida útil: 50 años (transcurridos 33 años al 31/12/2017); fecha de cierre de ejercicio: diciembre

CONCEPTO	NOMINAL	FACTOR	AJUSTADO	REVALUO
TERRENO	\$ 15.000,00	14,55	\$ 218.250,00	\$ 203.250,00
EDIFICIO	\$ 45.000,00	14,55	\$ 654.750,00	\$ 207.315,00
COSTO	\$ 60.000,00	14,55	\$ 873.000,00	
AMORTIZACION ACUM (33 años)	\$ -29.700,00		\$ -432.135,00	
VALOR RESIDUAL	\$ 30.300,00		\$ 440.865,00	

VALOR RESIDUAL AJUSTADO [a]	\$ 440.865,00
VALOR RESIDUAL S/LIG [b]	\$ 30.300,00
IMPORTE DEL REVALÚO [a-b]	\$ 410.565,00
Alícuota Inmuebles (no bs. de cambio)	8%

IMPUESTO ESPECIAL	\$ 32.845,20
-------------------	--------------

CONCEPTO	VALOR
IMPORTE DEL REVALÚO [terreno]	\$ 218.250,00
IMPORTE DEL REVALÚO [edificio]	\$ 207.315,00
Vida útil remanente [*]	10,00
Amortización del Revalúo	\$ 20.731,50
Amortización s/LIG	\$ 900,00
TOTAL AMORTIZACIÓN ANUAL	\$ 21.631,50

## REVALUO IMPOSITIVO DE BIENES – LEY 27.430

### CUANTIFICACIÓN DEL AHORRO FUTURO

PERIODO	AMORTIZACION	TASA IIGG SOC.	AHORRO IIGG
2017			
2018	\$ 20.731,50	30%	\$ 6.219,45
2019	\$ 20.731,50	30%	\$ 6.219,45
2020	\$ 20.731,50	25%	\$ 5.182,88
2021	\$ 20.731,50	25%	\$ 5.182,88
2022	\$ 20.731,50	25%	\$ 5.182,88
2023	\$ 20.731,50	25%	\$ 5.182,88
2024	\$ 20.731,50	25%	\$ 5.182,88
2025	\$ 20.731,50	25%	\$ 5.182,88
2026	\$ 20.731,50	25%	\$ 5.182,88
2027	\$ 20.731,50	25%	\$ 5.182,88

FLUJO DE FONDOS	DESCONTADO
\$ -32.845,20	\$ -32.845,20
\$ 6.219,45	\$ 5.056,46
\$ 6.219,45	\$ 4.110,95
\$ 5.182,88	\$ 2.785,19
\$ 5.182,88	\$ 2.264,39
\$ 5.182,88	\$ 1.840,96
\$ 5.182,88	\$ 1.496,72
\$ 5.182,88	\$ 1.216,84
\$ 5.182,88	\$ 989,30
\$ 5.182,88	\$ 804,31
\$ 5.182,88	\$ 653,91
<b>TOTAL VAN</b>	<b>\$ -11.626,16</b>

### INDICADORES

TIR	10,59%
VAN (tasa 23% anual)	\$ -11.626,16

# MUCHAS GRACIAS!

*MR Consultores*

Departamento de capacitación

Contactos por mail a: [info@mrconsultores.com.ar](mailto:info@mrconsultores.com.ar)  
Contactos por Twitter a: [@mrconsultores3](https://twitter.com/mrconsultores3)

[www.mrconsultores.com.ar](http://www.mrconsultores.com.ar)