



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

DIVERSAS FORMAS ASOCIATIVAS
CONTRATO DE LEASING
BENEFICIOS PYME

Expositor: CP Julián Ruiz



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PYMES: TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y
OTROS BENEFICIOS



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

¿QUÉ ES UNA PYME?

Se denomina Pyme a las micro, pequeñas o medianas empresas que realizan actividades en el país, en algunos de los siguientes sectores: comercial, servicios, industria, minería o agropecuario.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CATEGORIZACIÓN DE LAS PYMES

- VENTAS TOTALES ANUALES
- ACTIVIDAD DECLARADA
- VALOR DE LOS ACTIVOS
- CANTIDAD DE EMPLEADOS SEGÚN RUBRO O SECTOR



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

VENTAS TOTALES ANUALES

Categoría	Construcción	Servicios	Comercio	Industria y Minería	Agropecuario
Micro	12.710.000	6.740.000	23.560.000	21.990.000	10.150.000
Pequeña	75.380.000	40.410.000	141.680.000	157.740.000	38.180.000
Mediana - Tramo 1	420.570.000	337.200.000	1.190.400.000	986.080.000	272.020.000
Mediana - Tramo 2	630.790.000	481.570.000	1.700.590.000	1.441.090.000	431.450.000



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ACTIVIDADES DECLARADAS

Sector	Sección	Letra
AGROPECUARIO	Agricultura, Ganadería, Caza, Silvicultura y pesca	A
INDUSTRIA Y MINERIA	Explotación de minas y canteras	B
	Industria manufacturera	C
	Servicio de transporte y almacenamiento,	H
	Información y comunicaciones	J
SERVICIOS	Electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	D
	Suministro de agua, cloacas, gestión de residuos y recuperación de materiales	E
	Servicios de transporte y almacenamiento (excluidas las del sector I y M)	H
	Servicio de alojamiento y servicios de comida	I
	Información y comunicaciones (excluidas las del sector I y M)	J
	Intermediación financiera y servicios de seguros	K
	Servicios Inmobiliarios	L
	Servicios profesionales, científicos y técnicos	M
	Actividades administrativas y servicios de apoyo	N
	Enseñanza	P
	Salud humana y servicios sociales	Q
	Servicios artísticos, culturales, deportivos y de esparcimiento (excl. Juegos de azar)	R
	Servicios de asociaciones y servicios personales	S
CONSTRUCCIÓN	Construcción	F
COMERCIO	Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas	G



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

VALOR DE LOS ACTIVOS

Podrán inscribirse en el Registro de empresas MiPymes aquellas empresas cuyo valor de sus activos **no supere los \$ 193.000.000,-**. Ese valor ese el monto informado en la última declaración jurada del Impuesto a las Ganancias vencida al momento de la solicitud de inscripción.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CANTIDAD DE EMPLEADOS

Tramo	Construcción	Servicios	Comercio	Industria y minería	Agropecuario
Micro	12	7	7	15	5
Pequeña	45	30	35	60	10
Mediana Tramo 1	200	165	125	235	50
Mediana Tramo 2	590	535	345	655	215



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ACTIVIDADES EXCLUIDAS

- Servicios de Hogares privados que contraten servicio doméstico.
- Servicios de organizaciones y órganos territoriales.
- Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria.
- Servicios relacionados con juegos de azar y apuestas.
- Empresas que controlen o estén controladas y/o viculadas a otras empresas o grupos económicos nacionales o extranjeros que no reúnan los requisitos para ser PyMe.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO

Los sujetos encuadrados como PyMe tendrán un tratamiento impositivo especial, en las formas y condiciones que establezca la reglamentación. (art. 4 Ley 27.264)



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

BENEFICIOS IMPOSITIVOS

- **Impuesto sobre los Débitos y Créditos.**
- **Diferimiento en la fecha de ingreso del Impuesto al Valor Agregado.**



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

IMPUESTO SOBRE LOS CRÉDITOS Y DÉBITOS

Este impuesto que hubiese sido efectivamente ingresado por cuentas bancarias y otras operatorias, podrá ser computado en un 100% como pago a cuenta del impuesto a las ganancias por las empresas que sean consideradas «micro» y «pequeñas», y en un 60% por las industrias manufactureras consideradas «medianas tamaño 1»



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

EVOLUCIÓN DEL BENEFICIO IDC

CONCEPTO	Régimen actual. D. 409/2019 Desde el 08/05/2018	Régimen anterior D. 380/2001
Sujetos gravados a la tasa general del 6% Porcentaje a computar como crédito	33% de los importes liquidados y percibidos por el agente de percepción, originados en las sumas acreditadas y debitadas en las citadas cuentas	34% de los importes liquidados y percibidos por el agente de percepción, originados en las sumas acreditadas en
Sujetos gravados a la tasa general del 12% Porcentaje a computar como crédito	33% de los importes ingresados por cuenta propia o, en su caso, liquidados y percibidos por el agente de percepción, correspondiente a los hechos imponibles previstos en la norma	17% de los importes ingresados por cuenta propia, o, en su caso, liquidados y percibidos por el agente de percepción, correspondiente a los hechos imponibles previstos en la
Otras alícuotas menores. Porcentaje a computar como crédito	Cuando los hechos imponibles se encontraran alcanzados a una alícuota menor a las ya indicadas, el cómputo como pago a cuenta será del 20%	-
Industrias Manufactureras consideradas "Medianas Tramo 1"	60% del impuesto que hubiese sido efectivamente ingresado	50% del impuesto que hubiese sido efectivamente ingresado
Micro y Pequeñas	100% de los importes liquidados y percibidos por el agente de percepción en concepto del impuesto sobre los débitos y créditos	100% del impuesto que hubiese sido efectivamente ingresado



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

COMPUTO DEL PAGO A CUENTA

- Puede efectuarse en la DDJJ anual de IIGG.
- Puede utilizarse para cancelar anticipos.
- No es una deducción a los efectos de determinar el impuesto a las ganancias.
- El excedente no compensado NO GENERA SALDOS A FAVOR para el contribuyente



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

EJEMPLO PRÁCTICO

Liquidación de Impuesto a las Ganancias 2018

IMPUESTO DETERMINADO	\$ 50.000,00	
Impuesto al débito y crédito total ingresado periodo 2018	\$ 150.000,00	
RETENCIONES	\$ 30.000,00	
SALDO A INGRESAR	\$ -	
SALDO A FAVOR CONTRIBUYENTE	\$ 30.000,00	
Impuesto al débito y crédito sin compensar	\$ 100.000,00	<i>*Puede compensarse con los anticipos de esta DDJJ</i>



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

DIFERIMIENTO EN LA FECHA DE INGRESO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Ley 27.264. Art. 7: Las Micro y Pequeñas empresas, podrán ingresar el saldo resultante de la declaración jurada del impuesto al valor agregado, en la fecha de vencimiento correspondiente al **SEGUNDO MES INMEDIATO SIGUIENTE** al de su vencimiento original, en las condiciones que establezca la Administración Federal de Ingresos Públicos.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS DE CONSTRUCCION



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



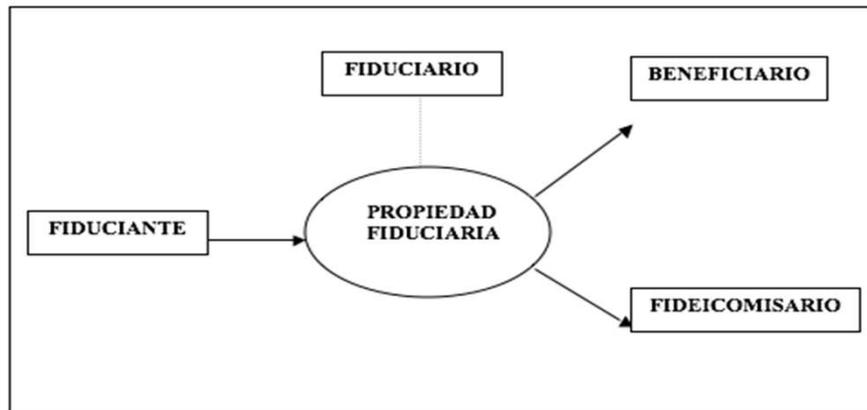
@CPJulianRuiz

¿QUÉ ES UN CONTRATO DE FIDEICOMISO?

ARTICULO 1666.- Definición. Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario.



¿QUÉ ES UN CONTRATO DE FIDEICOMISO?



¿QUÉ ES UN CONTRATO DE FIDEICOMISO?

Fiduciante: Es aquella persona que transmite la propiedad fiduciaria de un bien, encomendándole el cumplimiento de una tarea al fiduciario. En principio, su participación se extingue con la manifestación de voluntad de crear un fideicomiso.

Fiduciario: Es aquella persona que ejerce la propiedad fiduciaria para cumplir con el encargo fiduciario. Es vital separar la obligación de este sujeto de prestar el servicio fiduciario -que constituye una locación de servicios en los términos del artículo 1251 del CCyCN- por el que debe recibir una remuneración, de la transmisión de la propiedad fiduciaria.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

¿QUÉ ES UN CONTRATO DE FIDEICOMISO?

Beneficiario: Es aquel que tiene derecho a los beneficios económicos emergentes del patrimonio fiduciario. En algunos casos coincide con la figura del fiduciante.

Fideicomisario: Es la parte que tiene el derecho a recibir el bien al finalizar el fideicomiso. Se diferencia del beneficiario en que este último recibe los frutos de los bienes fideicomitados a lo largo de la vida del fideicomiso.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

¿QUÉ ES EL DOMINIO FIDUCIARIO?

Dominio fiduciario es el que se adquiere con razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

¿QUÉ ES EL DOMINIO FIDUCIARIO?

El dominio fiduciario hace excepción a la normativa general del dominio y, en particular, del dominio imperfecto en cuanto es posible incluir en el contrato de fideicomiso las limitaciones a las facultades del propietario.

***ESTE TEMA GENERÓ UN IMPORTANTE DEBATE
¿ES SUJETO TRIBUTARIO O NO?***



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

¿QUÉ ES EL DOMINIO FIDUCIARIO?

Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario de una cosa queda inmediatamente constituido en poseedor a nombre del dueño perfecto.

Si la cosa es registrable y el modo suficiente consiste en la inscripción constitutiva, se requiere inscribir la ***readquisición***.



ELEMENTOS

ARTICULO 1667.- Contenido.

El contrato debe contener:

A) LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS BIENES OBJETO DEL CONTRATO.

En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, debe constar la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes;

B) LA DETERMINACIÓN DEL MODO EN QUE OTROS BIENES PUEDEN SER INCORPORADOS AL FIDEICOMISO, EN SU CASO;



ELEMENTOS

C) EL PLAZO O CONDICIÓN A QUE SE SUJETA LA PROPIEDAD FIDUCIARIA;

El fideicomiso no puede durar más de **TREINTA AÑOS** desde la celebración del contrato, excepto condiciones especiales.

Si se pacta un plazo superior, se reduce al tiempo máximo previsto.

Cumplida la condición o pasados treinta años desde el contrato sin haberse cumplido, cesa el fideicomiso y los bienes deben transmitirse por el fiduciario a quien se designa en el contrato (**FIDEICOMISARIO**).

A falta de estipulación deben transmitirse al **FIDUCIANTE** o a sus herederos.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ELEMENTOS

d) la identificación del beneficiario, o la manera de determinarlo.

El beneficiario **PUEDE SER UNA PERSONA HUMANA O JURÍDICA**, que puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deben constar los datos que permitan su individualización futura.

PUEDEN SER BENEFICIARIOS EL FIDUCIANTE, EL FIDUCIARIO O EL FIDEICOMISARIO.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ELEMENTOS

d) la identificación del beneficiario, o la manera de determinarlo.

Pueden designarse varios beneficiarios quienes, excepto disposición en contrario, se benefician por igual; para el caso de no aceptación o renuncia de uno o más designados, o cuando uno u otros no llegan a existir, se puede establecer el derecho de acrecer de los demás o, en su caso, designar beneficiarios sustitutos.



@CPJulianRuiz

ELEMENTOS

d) la identificación del beneficiario, o la manera de determinarlo.

Si ningún beneficiario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, se entiende que el beneficiario es el fideicomisario. Si también el fideicomisario renuncia o no acepta, o si no llega a existir, el beneficiario debe ser el fiduciante.

El derecho del beneficiario, aunque no haya aceptado, puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, excepto disposición en contrario del fiduciante. Si la muerte extingue el derecho del beneficiario designado, se aplican las reglas de los párrafos precedentes.



@CPJulianRuiz

ELEMENTOS

E) EL DESTINO DE LOS BIENES A LA FINALIZACIÓN DEL FIDEICOMISO, CON INDICACIÓN DEL FIDEICOMISARIO A QUIEN DEBEN TRANSMITIRSE O LA MANERA DE DETERMINARLO

El fideicomisario es la persona a quien se transmite la propiedad al concluir el fideicomiso.

Puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos.

No puede ser fideicomisario el fiduciario.

Si ningún fideicomisario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, el fideicomisario es el fiduciante.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ELEMENTOS

F) LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO Y EL MODO DE SUSTITUIRLO, SI CESA.

El fiduciario puede ser cualquier persona humana o jurídica.

Sólo podrán actuar como fiduciarios en fideicomisos financieros que cuenten con autorización de oferta pública de sus títulos valores las entidades financieras o aquellas sociedades que se encuentren inscritas en el registro de fiduciarios financieros del organismo de contralor del mercado de valores.

El fiduciario puede ser beneficiario. En tal caso, debe evitar cualquier conflicto de intereses y obrar privilegiando los de los restantes sujetos intervinientes en el contrato.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

INSCRIPCION DEL CONTRATO

El contrato, que debe inscribirse en el ***Registro Público que corresponda***, puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público.

En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo. Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el cumplimiento, en esa oportunidad, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir en el acto respectivo el contrato de fideicomiso.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

INSCRIPCION DEL CONTRATO

- i. Sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria **(DOMINIO IMPERFECTO)**.
- ii. Si se trata de bienes registrables, los registros correspondientes deben tomar razón de la calidad fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

FIDUCIARIO – CONSIDERACIONES ESPECIALES

El fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la **prudencia y diligencia del buen hombre de negocios** que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

En caso de designarse a más de un fiduciario para que actúen simultáneamente, sea en forma conjunta o indistinta, su responsabilidad es solidaria por el cumplimiento de las obligaciones resultantes del fideicomiso.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

FIDUCIARIO – CONSIDERACIONES ESPECIALES

La **rendición de cuentas** puede ser solicitada por el beneficiario, por el fiduciante o por el fideicomisario, en su caso, conforme a la ley y a las previsiones contractuales; deben ser rendidas con una periodicidad **no mayor a un año**.

El contrato **NO PUEDE DISPENSAR** al fiduciario de la obligación de **RENDIR CUENTAS**, ni de la culpa o dolo en que puedan incurrir él o sus dependientes, **NI DE LA PROHIBICIÓN DE ADQUIRIR PARA SÍ LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

FIDUCIARIO – CONSIDERACIONES ESPECIALES

Retribución. Excepto estipulación en contrario, el **fiduciario** tiene derecho al reembolso de los gastos y a una retribución, ambos a cargo de quien o quienes se estipula en el contrato.

Si la retribución no se fija en el contrato, la debe fijar el juez teniendo en consideración la índole de la encomienda, la importancia de los deberes a cumplir, la eficacia de la gestión cumplida y las demás circunstancias en que actúa el fiduciario.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

FIDUCIARIO – CONSIDERACIONES ESPECIALES

Sin perjuicio de su responsabilidad, el fiduciario tiene la obligación de contratar un **SEGURO CONTRA LA RESPONSABILIDAD CIVIL QUE CUBRA LOS DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS OBJETO DEL FIDEICOMISO**.

Los riesgos y montos por los que debe contratar el seguro son los que establezca la reglamentación y, en defecto de ésta, los que sean razonables.

El fiduciario es responsable en los términos de los artículos 1757 y concordantes (**SOLIDARIA E ILIMITADA**) cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

SEPARACIÓN PATRIMONIAL

Los bienes fideicomitidos constituyen un **patrimonio separado** del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

SEPARACIÓN PATRIMONIAL

Los bienes fideicomitidos quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario.

Tampoco pueden agredir los bienes fideicomitidos los acreedores del fiduciante, quedando a salvo las acciones por fraude y de ineficacia concursal.

Los acreedores del beneficiario y del fideicomisario pueden subrogarse en los derechos de su deudor.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

SEPARACIÓN PATRIMONIAL

Los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo son satisfechas con los bienes fideicomitidos. Tampoco responden por esas obligaciones el fiduciante, el beneficiario ni el fideicomisario, excepto compromiso expreso de éstos.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

SEPARACIÓN PATRIMONIAL

La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a esas obligaciones, **NO DA LUGAR** a la declaración de su **quiebra**.

En tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procede su **liquidación**, la que está a cargo del juez competente, quien debe fijar el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CAUSALES DE EXTINCIÓN

El fideicomiso se extingue por:

A) EL CUMPLIMIENTO DEL PLAZO O LA CONDICIÓN A QUE SE HA SOMETIDO, O EL VENCIMIENTO DEL PLAZO MÁXIMO LEGAL;

b) la revocación del fiduciante, si se ha reservado expresamente esa facultad; la revocación no tiene efecto retroactivo; la revocación es ineficaz en los fideicomisos financieros después de haberse iniciado la oferta pública de los certificados de participación o de los títulos de deuda;

c) cualquier otra causal prevista en el contrato.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CAUSALES DE EXTINCIÓN

Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario está obligado a **entregar los bienes fideicomitidos** al **fideicomisario** o a sus sucesores, a otorgar los instrumentos y a contribuir a las inscripciones registrales que correspondan.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ONEROSIDAD

ART. 967 Los contratos son a título oneroso cuando las ventajas que procuran a una de las partes les son concedidas por una prestación que ella ha hecho o se obliga a hacer a la otra. Son a título gratuito cuando aseguran a uno o a otro de los contratantes alguna ventaja, independiente de toda prestación a su cargo.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ONEROSIDAD

Spota afirma que la moderna doctrina plantea el interrogante de si la clasificación dual de los contratos en onerosos y gratuitos se mantiene en el tiempo, ante la existencia de nuevas formas de contratación que no podrían ser reputadas bajo ninguna de las dos categorizaciones señaladas.

El mismo autor entiende que los actos de destinación, no pueden subsumirse en la clasificación de contratos onerosos y gratuitos porque no media atribución patrimonial, esto es que no hay tradición, no hay entrega o transferencia a una nueva persona física existente o a crearse y sólo en aquellos contratos en los cuales se verifica ésta última, es decir, la incorporación de los bienes a un nuevo patrimonio perteneciente a una persona distinta (jurídica o física), como en los supuestos de compraventa, cesión, permuta, donación, legado, etc., cabe hablar de onerosidad o gratuidad.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ONEROSIDAD

Al referirse al tema, la Dirección Provincial de Rentas de la Provincia de Buenos Aires a través del **INFORME TÉCNICO 18/98** expresó que:

“los contratos de fideicomiso son esencialmente no onerosos y que no debe confundirse tal circunstancia, cuando la figura es utilizada para encubrir o disimular otro tipo de actividades como ser compraventas, permutas, etc., debiendo realizarse en tal caso el análisis correspondiente a la luz del principio de realidad económica”.

Informe Técnico 18/98, Dirección de Rentas de la Provincia de Buenos Aires 17/03/1998.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ONEROSIDAD

En oportunidad de referirse al Impuesto sobre la Transferencia de Inmuebles en el **DICTAMEN 103/2001 (DAT)** sostuvo que debía señalarse que para calificada doctrina la transmisión del dominio imperfecto del fiduciante al fiduciario no es realizada a título oneroso ni a título gratuito, sino que el fiduciario recibe la propiedad a título de confianza y, dado que la **LEY 23.905** en su artículo 7° establece que el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas se aplica sobre las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país, entonces el aporte del fiduciario no encuadra dentro del objeto del tributo un bien cedido en fideicomiso.

Dictamen 103/2001 (DAT). 30/11/2001.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ONEROSIDAD

No obstante lo expuesto modificó su postura al opinar en el **DICTAMEN 55/2005 (DAT)**. En dicha oportunidad expresó que:

“Este servicio asesor tiene dicho, que en principio no se produciría en el contrato de fideicomiso, una transmisión onerosa ni gratuita del bien en cuestión, sino que el mismo es transferido a “título de confianza”, pero también se ha advertido que en cada caso en particular se deben examinar las características del negocio subyacente al contrato, determinando las relaciones económicas existentes entre el fiduciante, el fiduciario y el o los beneficiarios o fideicomisarios.

Dictamen 55/2005 (DAT). 26/09/2005.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ONEROSIDAD

A mayor abundamiento, cabe traer a colación lo señalado en la obra "Fideicomiso y Securitización" -Nicolás Malumíán, Adrián G. Diplotti, y Pablo Gutiérrez, La Ley, página 196-, en la cual los autores entienden que "... son ejemplos de transferencias fiduciarias que acceden a la categoría de onerosas frente al impuesto a las ganancias aquellas por las cuales se reciba a cambio dinero, títulos fiduciarios, derechos de beneficiario, bienes materiales, etc.

Por lo tanto, esta asesoría interpreta que la transferencia de dominio realizada por la fiduciante en el marco del contrato que nos ocupa reviste carácter de oneroso, resultando en consecuencia alcanzada por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas".



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ONEROSIDAD

DICTAMEN 12/2007 (DAT), el Fisco modifica nuevamente su postura al expresar, en el marco de una transferencia de un inmueble en fiducia por parte de un matrimonio, designándose beneficiarios y fideicomisarios al propio matrimonio y a su hijo incapaz, que:

"(...) en el presente caso no se vislumbra la existencia de onerosidad, ello atento a la ausencia de contraprestación alguna a favor del fiduciante a cambio de los bienes transmitidos, siendo asimilable la operatoria a un contrato de mandato cuyo objeto sería la administración del patrimonio fideicomitado.

Atento a ello, cabe concluir que en la medida que la transferencia al fiduciario sea realizada a título gratuito -como parecería ser el caso-, no se verifica la generación del hecho imponible previsto por ambos tributos, por cuanto se encuentra ausente el elemento fundamental que caracteriza al mismo -la onerosidad de la transferencia-".

Dictamen 12/2007 (DAT). 31/03/2007.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS DE CONSTRUCCION EN EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE FIDEICOMISO – I. GANANCIAS

- ❖ Fideicomisos constituidos en el país en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepto en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V.
- ❖ Fideicomisos constituidos en el país en los que el fiduciante **NO** posea la calidad de beneficiario, se trate de **fideicomisos financieros** o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE FIDEICOMISO – I. GANANCIAS

- ❖ *Fideicomisos constituidos en el país en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepto en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V.*



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE FIDEICOMISO – I. GANANCIAS

CAPITULO III

GANANCIAS DE LA TERCERA CATEGORIA

BENEFICIOS EMPRESARIALES

Art. 49 - Rentas comprendidas. Constituyen ganancias de la tercera categoría:

- c) Las derivadas de fideicomisos constituidos en el país en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepto en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE FIDEICOMISO – I. GANANCIAS

Art. 50 - El resultado del balance impositivo de las empresas unipersonales comprendidas en el inciso d) del artículo 49 y de las sociedades incluidas en el inciso b) del artículo 49, se considerará, en su caso, íntegramente asignado al dueño o distribuido entre los socios aun cuando no se hubiera acreditado en sus cuentas particulares.

También será atribuido a los fiduciantes al cierre del año fiscal los resultados obtenidos por los fideicomisos comprendidos en el inciso c) del artículo 49, en la proporción que les corresponda.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE FIDEICOMISO – I. GANANCIAS

❖ *Fideicomisos constituidos en el país en los que el fiduciante **NO** posea la calidad de beneficiario, se trate de **fideicomisos financieros** o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V.*



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE FIDEICOMISO – I. GANANCIAS

Art. 69 - Las sociedades de capital, por sus ganancias netas imponibles, quedan sujetas a las siguientes tasas:

a) al veinticinco por ciento (25%):

6. Los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario. La excepción dispuesta en el presente párrafo no será de aplicación en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V.

8. (...) Los fideicomisos comprendidos en el inciso c) del mismo artículo que opten por tributar conforme a las disposiciones del presente artículo. Dicha opción podrá ejercerse en tanto los referidos sujetos lleven registros contables que les permitan confeccionar balances comerciales y deberá mantenerse por el lapso de cinco (5) períodos fiscales contados a partir del primer ejercicio en que se aplique la opción.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS DE CONSTRUCCION EN EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

HECHO IMPONIBLE

Elementos que constituyen el Hecho Imponible:

- I.Objeto
- II.Sujeto
- III.Territorial
- IV.Espacial
- V.Base Imponible¿?
- VI.Período¿?



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBJETO

ARTICULO 3º LEY — Se encuentran alcanzadas por el impuesto de esta ley las obras, las locaciones y las prestaciones de servicios que se indican a continuación:

(...)

b) Las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBJETO

Se entenderá por obras a aquellas mejoras (construcciones, ampliaciones, instalaciones) que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetas a denuncia, autorización o **aprobación por autoridad competente**.

Cuando por la ubicación del inmueble no existiere tal obligación, la calidad de mejora se determinará por similitud con el tratamiento indicado precedentemente **vigente en el mismo Municipio o Provincia o, en su defecto, en el Municipio o Provincia más cercano**.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBJETO

No se encuentra alcanzada por el impuesto la venta de las **obras sobre inmueble propio, realizadas por los sujetos empresas**, cuando por un lapso continuo o discontinuo de TRES (3) años -cumplido a la fecha en que se extienda 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.

En las situaciones previstas en este artículo, en el período fiscal en que se produzca la venta deberán **reintegrarse los créditos fiscales oportunamente computados**, atribuibles al bien que se transfiere.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

SUJETO

ARTICULO 4º — Son sujetos pasivos del impuesto quienes:

d) Sean empresas constructoras que realicen las obras sobre inmueble propio,

cualquiera se 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.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

HECHO IMPONIBLE

A efectos de que un sujeto quede enmarcado dentro del concepto de empresa constructora, y consecuentemente genere el acaecimiento del hecho imponible, es necesario el cumplimiento de dos requisitos:

- I. uno objetivo (debe realizarse una obra sobre un inmueble de su propiedad) y;***
- II. otro subjetivo (debe existir ánimo de lucrar con su ejecución o con su posterior venta, total o parcial).***



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO

Atento la particular modalidad registral como se transfieren los bienes dados en fiducia, se ha cuestionado en diversas oportunidades ***si el fideicomiso realiza obras sobre inmueble propio*** o por el contrario lo hace sobre inmuebles de terceros.

Si bien el fiduciante al constituir el fideicomiso de construcción transfiere la propiedad fiduciaria del inmueble, el mismo no queda registrado a nombre del fideicomiso sino a nombre del fiduciario con la leyenda “en fiducia”.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO OBJETIVO

Se ha expresado el Fisco en el **DICTAMEN 59/1999 (DAT)** al considerar que con respecto al Impuesto al Valor Agregado, el fideicomiso, representado por el fiduciario, será responsable del tributo en la medida que se le pueda atribuir la generación de hechos imponible.

Dictamen 59/1999 (DAT) del 30/06/1999.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO OBJETIVO

El Órgano Recaudador consideró en el **DICTAMEN 87/1999 (DAL)** que debía asignarse la clave única de identificación tributaria al administrador fiduciario siempre que se identifique adecuadamente al patrimonio fiduciario de que se trata, a fin de distinguirlo apropiadamente de otros patrimonios fiduciarios o de actividades ajenas protagonizadas por el propio administrador fiduciario.

Dictamen 87/1999 (DAL) del 10/09/1999.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO OBJETIVO

Finalmente, a través del **DICTAMEN 19/03 (DAT)** determinó que los fideicomisos se encontrarán obligados a inscribirse en el Impuesto al Valor Agregado, en la medida que tengan las características de unidades económicas susceptibles de la generación de hechos imponible.

Dictamen 19/03 (DAT) del 28/03/2003.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO OBJETIVO

LOPEZ MARIANA c/DGI .

“(…) La obra realizada sobre el inmueble se encuentra gravada con el Impuesto al Valor Agregado ya que, pese a la constitución del fideicomiso y la afectación del terreno al dominio fiduciario, la realidad económica del negocio indica que los actores, en su calidad de fiduciantes- beneficiarios utilizaron el fideicomiso para efectuar una obra sobre bien propio, ya que ellos entregaron el terreno sobre el cual se edificó. Ello es así toda vez que, aunque los bienes afectados al fideicomiso constituyan un patrimonio independiente, lo cierto es que los fiduciantes únicamente se desprendieron transitoriamente del dominio del bien, con el fin de construir un inmueble afectado a propiedad horizontal y luego, al adjudicárseles las unidades funcionales en su calidad de beneficiarios, recuperaron el dominio pleno del bien. En suma, el reingreso al patrimonio de los fiduciantes beneficiarios de la proporción que les correspondía en la propiedad del terreno, determina la configuración del hecho imponible previsto en el art. 3 inc. b) de la ley del tributo tal como lo entendió el Fisco Nacional en la resolución determinativa.

Autos López Mariana c/DGI. CNACAF. Sala III. 06/08/2013.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO OBJETIVO

LOPEZ MARIANA c/DGI .

(...) Entonces, resulta claro que para ser sujeto pasivo del tributo no es necesario que los actores por si hubieran adquirido materiales de construcción o contratado una locación de obra (tal la defensa que plantean) puesto que lo que denota la existencia de una "empresa constructora" en los términos del art. 4 de la ley de IVA es la intención de obtener un lucro con la 'posterior venta o enajenación, la cual resulta indudable en virtud de las fechas en que se efectuaron las operaciones, casi simultáneamente en todos los casos".

Autos López Mariana c/DGI. CNACAF. Sala III. 06/08/2013.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO OBJETIVO

LOPEZ MARIANA c/DGI .

IMPORTANTE: Considerar si en el caso concreto, el Tribunal Judicial ha evaluado si los fideicomisos carecen, en general, del elemento personal del hecho imponible del tributo cuando se cumplen determinadas condiciones –consecuentemente serán los fiduciantes beneficiarios sujetos del mismo- o si por el contrario, lo que intenta expresar es que cuando se interponga la figura del fideicomiso para ahuecar la base imponible del tributo se dará preminencia a la realidad económica del negocio.

Autos López Mariana c/DGI. CNACAF. Sala III. 06/08/2013.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO OBJETIVO

LOPEZ MARIANA c/DGI .

En los informes periciales (fs. 279/284; 285/291vta. y 292/298) se ha consignado, en base a la compulsión de los antecedentes de la causa, la participación de cada uno de los actores en el fideicomiso: a Cesar López le fueron adjudicadas las unidades 4, 6, 26, 27, 28, 34, 42 y 44, de las cuales enajenó dos; a Hernán López las unidades 2, 9, 23 y 47, de las cuales también vendió dos; y a Mariana López las unidades 20 y 50, habiendo vendido una de ellas. (...) Las unidades funcionales fueron asignadas, para los tres coactores, en 12 de diciembre de 2003 (v. escritura nro. 263, consultada de las actuaciones administrativas para la confección de los informes periciales como todas las que se individualizarán en este párrafo), mientras que las ventas fueron realizadas por la Srta. Mariana López en 22 de diciembre de 2003 (cfr. escritura nro. 280), por el Sr. Hernán López con fecha 16 de dicho mes y año (v. escritura nro. 274) y en 15 y 26 de diciembre de 2003 por el Sr. Cesar López (v. escrituras nro. 270 y 288)”.
Autos López Mariana c/DGI. CNACAF. Sala III. 06/08/2013.

Autos López Mariana c/DGI. CNACAF. Sala III. 06/08/2013.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO OBJETIVO

Autos SPANIER ALBERTO GABRIEL Y OTRO,

El Tribunal Fiscal de la Nación había considerado, respecto del Impuesto a las Ganancias, que los contribuyentes adquirirían los derechos sobre los inmuebles a valor de costo —según surgía de los boletos de compraventa— para luego enajenarlos a valor de mercado, ahuecando la base imponible del tributo. Dicho accionar se producía porque se oblabla la gabela sobre ganancias mínimas, en oportunidad de producirse la adquisición, y tributando el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles en la enajenación cuando la ganancia era cuantiosa. Para resolver el fondo de la cuestión el Tribunal Administrativo aplicó el impuesto sobre el negocio subyacente, gravando la ganancia por toda la operación y evitando el desdoblamiento jurídico.

Spanier Alberto Gabriel y otro. Tribunal Fiscal de la Nación. Sala A. 11/12/2007.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO SUBJETIVO

Dada la complejidad residente en determinar la existencia de fin de lucro la jurisprudencia a través de numerosos pronunciamientos ha logrado establecer ciertas consideraciones que de cumplirse permitirían denotar la existencia del mismo.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO SUBJETIVO

Causa IDOIBE LARRAGA ANGEL

El Tribunal Fiscal de la Nación entendió que, dada la proximidad entre la fecha de finalización de las obras sobre inmueble propio de una vivienda destinada a casa habitación realizada por parte de un constructor, y la enajenación de la misma, se había perfeccionado el hecho imponible consistente en obra realizada sobre inmueble propio atento exteriorizarse el ánimo de lucro necesario para el acaecimiento del mismo.

Idoipe Larraga, Angel. Tribunal Fiscal de la Nación. Sala A. 11/12/2001.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO SUBJETIVO

DICTAMEN 23/70 (DATyJ),

En el marco del Impuesto a los Réditos, el Fisco afirmó que:

*“Debe entenderse que, aunque la persona o entidad que realice las operaciones no tenga habitualidad en la compraventa, cambio o disposición de bienes inmuebles, **es evidente que el motivo principal y directo de la compra o construcción ha sido el propósito de lucrar con su enajenación**, asumiendo así los bienes el carácter de "mercaderías", de modo que con ellos se hace "comercio" en el concepto económico, o sea en el sentido de la ley impositiva y los resultados estarán comprendidos en el impuesto a los réditos(...)*”.

Dictamen 23/70 (DATyJ) del 20/03/1970.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO SUBJETIVO

El factor determinante de **la existencia de ánimo de lucro es que el mismo haya sido el móvil para realizar la actividad económica**. Lo expuesto resulta de trascendental importancia toda vez que en el fideicomiso de construcción a diferencia de las sociedades civiles y comerciales no se presume el ánimo de lucro.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO SUBJETIVO

DICTAMEN 16/2006 (DAT)

Sostuvo el Fisco que los fiduciantes revestían la condición de beneficiarios-fideicomisarios, al presumir la existencia de lucro dado que:

“(...) frente a incumplimientos de sus aportes de fondos se prevé que la fiduciaria reciba un interés compensatorio y punitivo, existiendo la facultad de resolver el contrato respecto del deudor moroso y reemplazar al fiduciante original por otro que suscriba el contrato de adhesión. Además, si la fiduciaria no obtiene un reemplazante podrá tomar financiación externa o sustituir a tal fiduciante por la totalidad de los fiduciantes quienes adquirirán en función de sus aportes los derechos sobre las unidades cuya adjudicación le correspondía al excluido.

Dictamen 16/2006 (DAT) del 06/03/2006.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO SUBJETIVO

DICTAMEN 16/2006 (DAT)

En tal contexto se interpreta que la intención que motiva a los fiduciantes-beneficiarios y a los cesionarios es la de adquirir un inmueble constituyendo las sumas entregadas aportes a cuenta del valor de dicho bien, destacándose además que determinadas cláusulas contractuales -tales como la resolución del contrato respecto del deudor moroso y su reemplazo- llevan a considerar que la operatoria tiene por objeto la construcción y comercialización de un inmueble lo cual evidencia el fin de lucro a que se refiere el mencionado inciso d) del artículo 4° de la ley”.

Dictamen 16/2006 (DAT) del 06/03/2006.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO SUBJETIVO

DICTAMEN 18/2006 (DAT),

Los fiduciarios revestían la condición de beneficiarios-fideicomisarios. En dicho pronunciamiento, el órgano recaudador a efectos de justificar el ánimo de lucro consideró que:

“(...) el primero (fideicomiso) (...) transmite a la finalización de las obras el derecho real de dominio de las unidades a los fiduciarios-beneficiarios o eventualmente a los cesionarios, revistiendo ambos sujetos el carácter de terceros con respecto al fideicomiso y que tal transferencia se efectúa a título oneroso, toda vez que los fiduciarios-beneficiarios abonan cuotas en función a su participación, considerándose momento de la transferencia del inmueble, al acto de adjudicación de las respectivas unidades a los fiduciarios beneficiarios.

Dictamen 18/2006 (DAT) del 18/03/2006.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO SUBJETIVO

DICTAMEN 31/2008 (DAT).

En tal oportunidad consideró que el contrato se celebraba con el objeto de encomendar al fiduciario la construcción, en el inmueble, del emprendimiento. A tal efecto, aquel, por sí o por terceros, tenía a su cargo tal tarea, debiendo afectarlo al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, originar el consorcio correspondiente y transferir las unidades resultantes, que integran el patrimonio del fideicomiso, al beneficiario.

“A partir de lo indicado se extrae con carácter general que el fideicomiso como sujeto pasivo del gravamen es una unidad económica con un fin determinado, distinta del fiduciario y del fiduciante, y que las consecuencias fiscales en el Impuesto al Valor Agregado, resultantes de la operatoria que desarrolla, no pueden considerarse atribuibles a dichos sujetos, sino al propio fideicomiso.

Dictamen 31/2008 (DAT) del 12/06/2008.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO: ELEMENTO SUBJETIVO

DICTAMEN 31/2008 (DAT).

Conforme a lo expuesto, tal como se sostuviera en la Act. N° .../05 (DI ATEC) cabe tener en cuenta que el fideicomiso construye sobre inmueble propio y que a la finalización de las obras -tal como consta en el contrato- otorgará las escrituras de transmisión de dominio de las unidades, a favor del beneficiario y/o de quienes este indique y/o del fideicomisario y que tal transferencia se efectúa a título oneroso, lo cual evidencia fin de lucro”.

Cabe destacar que el caso planteado, la mutual, única fiduciante beneficiaria y aportante de los fondos necesarios para que el desarrollo se lleve a cabo, se encuentra exenta del Impuesto a las Ganancias -conforme a lo normado por el inciso g) del artículo 20 de la ley de la materia y por la Ley 20.321-, y del Impuesto al Valor Agregado, según lo ha estipulado el Dictamen 46/02 del Procurador del Tesoro de la Nación.

Dictamen 31/2008 (DAT) del 12/06/2008.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

¿FIDEICOMISO ES CONDOMINIO?

Habrá restitución de créditos fiscales (NO DÉBITOS FISCALES)

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.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

¿FIDEICOMISO ES CONDOMINIO?

Dictamen 16/2006 (DAT)

El Fisco **rechazó** la postura sostenida por el contribuyente respecto de que la figura del **fideicomiso es similar a la del consorcio de propietarios** que adquieren en forma indivisa un inmueble y participan en forma conjunta de la construcción de un edificio, cuyas unidades funcionales se adjudican, una vez concluida la obra en función de la participación de cada condómino.

En este orden de ideas consideran aplicables al caso los **DICTÁMENES 47/83 y 41/85 (DATyJ)**.

Dictamen 47/83 (DATyJ) del 23/09/1983.

Dictamen 41/85 (DATyJ) del 03/12/1985.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

¿FIDEICOMISO ES CONDOMINIO?

Dictamen 47/83 (DATyJ)

El organismo recaudador había opinado que en el caso de que el consorcio propietario del terreno donde se construye el edificio sea entendido como un condominio no se producía el acaecimiento del hecho imponible con la adjudicación de las unidades a los condóminos.

Basó su posición en el hecho de que para cada condómino la parte indivisa que le correspondía integraba su patrimonio, consecuentemente tenía la posesión de su porción indivisa en el inmueble.

Por ello, consideró que la adjudicación que se efectuaba a la finalización de la obra por división del condominio, no configuraba una venta, atento que el consorcio no poseía la titularidad del dominio del inmueble. En efecto, **la referida adjudicación constituía solamente un acuerdo de partes destinado a la asignación de las unidades construidas, puesto que la propiedad de las mismas había pertenecido siempre a los consorcistas**, en proporción a los importes comprometidos con tal fin. En tal sentido expresó que sólo se podría hablar de venta, cuando el consorcista transmitiera el dominio del bien a un tercero.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

¿FIDEICOMISO ES CONDOMINIO?

Dictamen 47/83 (DATyJ)

Lo expresado en el dictamen guarda relación con lo instituido en el artículo 2.695 del del ex Código Civil que consideraba que 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 hubiese sido, desde el origen de la indivisión, propietario exclusivo de lo que le hubiere correspondido en su lote, y como que nunca hubiese tenido ningún derecho de propiedad en lo que ha tocado a los otros condóminos.

En cambio, si el consorcio se encuadraba como una **sociedad civil o comercial, la adjudicación de la unidad configuraba una venta**, atento que ello implicaba la transmisión del bien entre dos personas jurídica y económicamente distintas.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

¿FIDEICOMISO ES CONDOMINIO?

El fiduciario debe transmitir a cada uno de los beneficiarios el dominio de las unidades cuya propiedad fiduciaria posee, otorgando los instrumentos e inscripciones registrales que correspondan, aspecto éste que resulta ajeno a la figura del consorcio organizado en condominio en el cual la adjudicación de las unidades constituye solamente un acuerdo de partes destinado a la asignación de las mismas, puesto como se dijo anteriormente su propiedad siempre perteneció a los consorcistas, en proporción a los importes comprometidos con tal fin.

 RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS

 @CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE

ARTICULO 5º — El hecho imponible se perfecciona:

e) En el caso de obras realizadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, en el momento de la transferencia a título oneroso del inmueble, entendiéndose que ésta tiene lugar al ***extenderse la escritura traslativa de dominio o al entregarse la posesión, si este acto fuera anterior.***

 RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS

 @CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE

ARTICULO 26 DR — En el caso de consorcios propietarios de inmuebles -organizados como sociedades civiles o comerciales- que realicen las obras sobre inmueble propio, se considerará momento de la transferencia del inmueble, ***al acto de adjudicación de las respectivas unidades.***



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE

Dictamen 16/2006 (DAT) asimiló a los *fideicomisos de construcción a consorcios de propietarios organizados como sociedades civiles o comerciales.*



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE

Dictamen 16/2006 (DAT) asimiló a los *fideicomisos de construcción a consorcios de propietarios organizados como sociedades civiles o comerciales.*



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE

“(...) si bien no es un aspecto consultado cabe señalar que, a criterio de esta Asesoría, **la operatoria llevada a cabo por el fideicomiso no se diferenciaría de la realizada por el consorcio de propietarios de un terreno organizado en forma de sociedad civil o comercial**, destacándose que aún cuando el fideicomiso no se encuentre taxativamente comprendido en el artículo 26 del Decreto Reglamentario de la ley del tributo sus disposiciones -en cuanto establecen que a los efectos del inciso e) del artículo 5° de la ley "...en el caso de consorcios propietarios de inmuebles, organizados como sociedades civiles o comerciales, que realicen las obras previstas en el inciso b) del artículo 3 de la ley, se considerará momento de la **transferencia del inmueble, al acto de adjudicación de las respectivas unidades**"- podrían resultar aplicables a las adjudicaciones efectuadas a los fiduciantes-beneficiarios”.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE

HECHO IMPONIBLE – OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO	
El hecho imponible se perfecciona en oportunidad de configurarse la siguiente situación:	<ul style="list-style-type: none"> • Transferencia a título oneroso del inmueble.
EXCEPCIONES	
Consortios de propietarios organizados como sociedades civiles o comerciales.	<ul style="list-style-type: none"> • En oportunidad de adjudicarse las respectivas unidades.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HI: TENENCIA PRECARIA

ARTICULO 1909.- Posesión. Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.

ARTICULO 1910.- Tenencia. Hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HI: TENENCIA PRECARIA

Causa **PEDRO JAIMOVICH Y CÍA. SA.**

Se había celebrado en julio de 1979 un contrato de compraventa en relación a una cochera en construcción (la N° 375) obligándose a concluirla y a entregar la tenencia al comprador en el momento en que se encontrase en condiciones aptas para ser usada, disponiéndose asimismo que la posesión real y efectiva sería entregada al otorgarse la escritura traslativa de dominio.

En julio de 1980 y hasta tanto se terminó la construcción de la cochera adquirida y se comunicó al comprador que ella estaba a su disposición, el vendedor le entregó en tenencia precaria otra unidad (la N° 23) ubicada en el subsuelo del edificio.

Pedro Jaimovich y Cía. SA. CNCAF. 30/09/2003.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HI: TENENCIA PRECARIA

Causa **PEDRO JAIMOVICH Y CÍA. SA.**

El 15 de marzo de 1981, el comprador reintegró la cochera N^o 23 y el vendedor le entregó en tenencia precaria la N^o 375, quedando desde ese momento el comprador obligado al pago de las expensas comunes, gastos y costos de la citada unidad.

Adicionalmente, cabe aclarar que tanto el adquirente como el vendedor estuvieron de acuerdo en que sólo se hacía entrega de la tenencia precaria de la cochera y que el comprador sólo tendría la posesión al momento de escriturar, oportunidad en la que se cobró el impuesto al valor agregado correspondiente y se depositó.

Pedro Jaimovich y Cía. SA. CNCAF. 30/09/2003.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HI: TENENCIA PRECARIA

Causa **PEDRO JAIMOVICH Y CÍA. SA.**

*"(...) desde el punto de vista objetivo no existe diferencia sobre tenencia y posesión, ya que ambas se exteriorizan mediante la ocupación del bien (conf. CNEsp. Civ. y Com. - Sala V - "Fernández vda. De Paez, Olga c/Zárate, Ramón R." - 3/11/1983 - ED - págs. 107-372), **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.***

De acuerdo al razonamiento expuesto se ha de concluir, sin lugar a dudas, en que independientemente de lo que las partes pactaron formalmente, y de las consecuencias que ese convenio pueda tener entre ellas en el ámbito del derecho privado, frente al Fisco -desde el punto de vista de la norma tributaria aplicable-, la entrega de la tenencia de la cochera importó la entrega de su posesión, por lo que es desde ese momento que debe considerarse adeudado el impuesto al valor agregado".

Pedro Jaimovich y Cía. SA. CNCAF. 30/09/2003.



RUIZ & ASOCIADOS

CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HI: TENENCIA PRECARIA

Causa **PEDRO JAIMOVICH Y CÍA. SA.**

*"(...) el artículo 2 de la ley 11683, t.o. en 1998, establece que **para determinar la verdadera naturaleza del hecho imponible se atenderá a los actos, situaciones y relaciones económicas que efectivamente realicen**, persigan o establezcan los contribuyentes y que, cuando éstos los sometan a formas o estructuras jurídicas que no sean manifiestamente las que el derecho privado ofrezca o autorice, para configurar adecuadamente la cabal intención económica y efectiva de los contribuyentes se prescindirá en la consideración del hecho imponible real de las formas y estructuras jurídicas inadecuadas y se considerará la situación económica real como encuadrada en las formas o estructuras que el derecho privado les aplicaría con independencia de las escogidas por los contribuyentes, o les permitiría aplicar, como las más adecuadas a la intención real de los mismos".*

Pedro Jaimovich y Cía. SA. CNCAF. 30/09/2003.



RUIZ & ASOCIADOS

CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HI: TENENCIA PRECARIA

Causa **ALTERNATIVA BAHIENSE SOC. CIV.**

En el caso analizado, se trataba de una sociedad civil, que había instrumentado un plan de viviendas consistente en la construcción de determinadas unidades sobre un predio propio, con el aporte de los socios, a los cuales, posteriormente, se les entregarían las mismas, ya sea por medio de sorteo o licitación. Según la contribuyente, dicha entrega no implicaba el otorgamiento de la posesión ni de la propiedad o dominio sobre la misma, ya que sólo se otorgaba una tenencia precaria. Esto así, dado que los socios reconocían la propiedad de los inmuebles en cabeza de la sociedad administradora.

La controversia se desarrolló en torno al alcance que debía otorgarse al término adjudicación.

En tal sentido, el contribuyente consideraba que dicho término se refería a "la adjudicación tipo, aquella utilizada en los planes de capitalización y ahorro, por la cual se otorga la plena propiedad o dominio al adjudicatario".

Causa Alternativa Bahiense Soc. Civ.. TFN. Sala B. 10/04/2003.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HI: TENENCIA PRECARIA

Causa ALTERNATIVA BAHIENSE SOC. CIV..

*“XXI. Que, teniendo en cuenta el principio precedentemente expuesto corresponde interpretar que la citada norma, al considerar como momento de la transferencia del inmueble el acto de adjudicación de las respectivas unidades, está refiriéndose a aquellos supuestos en que tal adjudicación conllevó la entrega efectiva de los bienes en cuestión, ya sea, en calidad de posesión o de tenencia como se dejó expresado en el presente pronunciamiento, pero **no puede extender sus efectos a aquellos casos en los que todavía las unidades habitacionales no hubieran sido terminadas de construir** -como parece desprenderse del informe de inspección obrante a fs. 281 de las actuaciones administrativas- pues ello contrariaría el espíritu del artículo 5 de la ley que reglamenta.*

Causa Alternativa Bahiense Soc. Civ.. TFN. Sala B. 10/04/2003.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HI: TENENCIA PRECARIA

Causa ALTERNATIVA BAHIENSE SOC. CIV..

*XXII. Que, asimismo, si en el sub exámine algún acto de adjudicación de los inmuebles motivo de autos **no coincidiera con el del otorgamiento de su tenencia precaria, ha de tomarse a este último como momento del nacimiento del hecho imponible** del impuesto aquí discutido”.*

Causa Alternativa Bahiense Soc. Civ.. TFN. Sala B. 10/04/2003.



RUIZ & ASOCIADOS

CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PERFECCIONAMIENTO DEL HI: TENENCIA PRECARIA

ALTERNATIVA BAHIENSE II SOCIEDAD CIVIL,

Causa Alternativa Bahiense Sociedad Civil. TFN. Sala C.
12/10/2004

OMG SA,

OMG SA. TFN. Sala B. 22/04/2003.



RUIZ & ASOCIADOS

CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

HI: SEÑAS QUE CONGELAN PRECIO

Cuando se reciban señas o anticipos que congelen precios, el hecho imponible se perfeccionará, respecto del importe recibido, en el momento en que tales señas o anticipos se hagan efectivos.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

HI: SEÑAS QUE CONGELAN PRECIO

Art. 25 - Cuando las señas o anticipos que congelan precio, correspondan a obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, el hecho imponible se perfeccionará sobre la totalidad de dichos pagos.

No obstante, cuando el responsable considere que las señas o anticipos recibidos equivalen a la proporción atribuible a la obra objeto del gravamen, 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 que establezca la AFIP. **RG 707/1999**



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE

En el caso de obras realizadas por fideicomisos de construcción directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, **el precio neto computable será la proporción que, del convenido por las partes, corresponda a la obra objeto del gravamen.** Dicha proporción no podrá ser inferior al importe que resulte atribuible a la misma, según el correspondiente avalúo fiscal o, en su defecto, el que resulte de aplicar al precio total la proporción de los respectivos costos determinados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Impuesto a las Ganancias



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE

- I. Debe considerarse que los ***bienes que se incorporen en las prestaciones alcanzadas*** por el tributo son integrantes del precio neto gravado aún cuando se facturen o convengan por separado y sin considerar si independientemente los mismos se encuentran sometidos al gravamen.
- II. Los ***intereses vinculados a anticipos*** del precio cuyo pago debiera efectuarse antes del momento en el cual debe considerarse perfeccionado el hecho imponible, incrementarán el precio convenido a fin de establecer el precio neto computable.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE

- I. Debe considerarse que los ***bienes que se incorporen en las prestaciones alcanzadas*** por el tributo son integrantes del precio neto gravado aún cuando se facturen o convengan por separado y sin considerar si independientemente los mismos se encuentran sometidos al gravamen.
- II. Los ***intereses vinculados a anticipos*** del precio cuyo pago debiera efectuarse antes del momento en el cual debe considerarse perfeccionado el hecho imponible, incrementarán el precio convenido a fin de establecer el precio neto computable.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE

- I. Si la venta se efectuara con pago diferido y se pactaran expresamente intereses, actualizaciones u otros ingresos derivados de ese diferimiento, éstos no integrarán el precio neto gravado.

Lo expresado precedentemente no implica que dichos intereses se encuentren fuera de imposición sino que por el contrario, deberán ser considerados como hechos imponible autónomos del principal.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE

- I. En el caso de transferencia de inmuebles no alcanzada por el impuesto, que incluyan el valor atribuible a bienes cuya enajenación se encuentra gravada, incluidos aquéllos que siendo susceptibles de tener individualidad propia se hayan transformado o **constituyan inmuebles por accesión al momento de su transferencia, el precio neto computable será la proporción que, del convenido por las partes, corresponda a los bienes objeto del gravamen.** Dicha proporción no podrá ser inferior al importe que resulte de aplicar al precio total de la operación la proporción de los respectivos costos determinados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Impuesto a las Ganancias.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE

Art. 47 - En el supuesto previsto, los bienes cuya enajenación se encuentra gravada son aquellos que, con prescindencia de su accesión al inmueble, revisten para el responsable el carácter de bienes de cambio o bienes de uso.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PRECIO

El artículo 18, inciso b), de la Ley de Procedimiento Fiscal instituye una presunción a efectos de evitar la transferencia de inmuebles a precios viles.

En tal sentido, expresa que 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.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PRECIO - PROYECTO

ARTÍCULO 52.- Sustitúyese el artículo 71 de la Reglamentación de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, aprobada por el artículo 1° del Decreto N° 1.344/98 y sus modificatorios, por el siguiente:

“ARTÍCULO 71.- Los bienes que las sociedades, fideicomisos y empresas comprendidas en los incisos b), c), d), e) y en el último párrafo del artículo 49 de la ley y las sociedades de responsabilidad limitada y en comandita simple y por acciones, adjudiquen a sus socios, fiduciarios y dueños en caso de disolución, retiro o reducción de capital, se considerarán realizados por la sociedad, fideicomiso o empresa por un precio equivalente al valor de plaza de los bienes al momento de su adjudicación.”



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PRECIO - LEY

Art. 71 - Los bienes que las sociedades y empresas comprendidas en los incisos b), d), e) y en el último párrafo del artículo 49 de la ley y las sociedades de responsabilidad limitada y en comandita simple y por acciones, adjudiquen a sus socios y dueños en caso de disolución, retiro o reducción de capital, se considerarán realizados por la sociedad o empresa por un precio equivalente al valor de plaza de los bienes al momento de su adjudicación.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PRECIO

Causa **ABRAHAM A. HODARI,**

Resultaba de **mayor relevancia el informe de los ingenieros civiles** (que aportaron copias de los planos, fotografías y un detalle pormenorizado de las unidades funcionales en cuanto a su superficie, estado de conservación, ubicación del edificio y demás datos necesarios para valuar el inmueble) y la prueba informativa de una inmobiliaria de la zona ofrecida por la recurrente (que se refería a un edificio perfectamente individualizado y evaluado subjetivamente), respecto de aquellas otras cuya estimación se basaba en valores por metro cuadrado, como eran las consultadas por el Fisco, por el alto margen de error que suelen aparejar, toda vez que en ellas prevalecen los factores objetivos (zonificación, nivel barrial, capacidad comercial, etc.) por sobre los netamente subjetivos (calidad de construcción, antigüedad, estado de conservación, adaptabilidad a otro destino, etc.) y que por ello se revelan más ineficaces para determinar precios del mercado inmobiliario.

Hodari, Abraham A. Tribunal Fiscal de la Nación. Sala D. 22/11/2005.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PRECIO

GBG CONSTRUCCIONES S.R.L.,

El accionar del órgano administrativo no encontraba debido sustento en la referida normativa legal atento a que a efectos de que prospere la impugnación de los precios de los inmuebles, se debió haber **comparado el precio impugnado con el precio de plaza al momento de la venta de misma, no siendo suficiente una estimación de precio, que surja de una mera comparación del monto que fue valuado un inmueble dos años después de la venta impugnada**, con el de esta última.

Finalmente expresó, que a efectos de que resulte válida la aplicación de la referida presunción, el órgano fiscal debió haber acompañado tasaciones correspondientes a la época en que se realizó la venta, de modo que con su correspondencia y concomitancia arrojasen indicios fehacientes con suficiente grado de convicción.

GBG Construcciones S.R.L. Tribunal Fiscal de la Nación. Sala A. 21/12/2006.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PRECIO

Opinión expresada por el Grupo de Enlace AFIP – CPCECABA, respecto de que:

“la entrega de unidades a los fiduciantes dispara la imposición en el fideicomiso sólo por el valor de los aportes efectuados, sin perjuicio de que hay que analizar cada caso en particular”.

Grupo de Enlace AFIP – CPCECABA. Acta del 01/08/2007.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PRECIO

DICTAMEN 3/2005 (DI ALIR),

“Así, el fideicomiso, a través de su administradora fiduciaria, lleva a cabo las obras sobre inmueble propio -de infraestructura, tales como agua, cloacas, energía eléctrica; el tratamiento de las vías de circulación y acceso, la parquización y forestación y construcción de las obras de equipamiento deportivo y sociocultural- y luego transfiere gratuitamente dichas fracciones -que serán destinadas a uso común- a las distintas asociaciones civiles de los barrios integrantes del emprendimiento urbano.

Cabe recordar que al comprar un lote los sujetos involucrados adquieren, en forma inescindible del mismo, una acción de dicha asociación, lo cual los habilita al uso de los espacios comunes.

Corresponde aquí citar una apreciación formulada por el propio contribuyente, obrante en la respuesta al requerimiento que se le efectuara. Allí señala que “El costo de cada acción no se conoce exactamente al venderla; se hace una estimación razonable al comienzo para fijar su precio; que significa en forma aproximada el monto a invertir en la ejecución de las obras de infraestructura y del costo de la tierra que en su conjunto serán donados a la asociación civil de cada barrio del Fideicomiso...” (cfr. Fs. ...).

Dictamen 3/2005 (DI ALIR) del 17/10/2005.



@CPJulianRuiz

PRECIO

DICTAMEN 3/2005 (DI ALIR),

Es decir que parte del precio que abona cada comprador para adquirir la acción de la asociación civil, título que lo habilita al uso de los espacios comunes, remunera el precio correspondiente a las obras de infraestructura llevadas a cabo por la administradora fiduciaria sobre inmuebles propios.

En este aspecto se coincide con la apreciación formulada por el área consultante en cuanto entiende que más allá de la adopción de cualquier forma jurídica que se aplique para la transferencia del dominio de los espacios comunes, la realidad económica del negocio llevado a cabo por el contribuyente del rubro implica la ejecución de obras sobre inmueble propio, actividad alcanzada por el Impuesto al Valor Agregado -artículo 3°, inciso b) de la ley del gravamen-.

Ahora bien, cabe destacar aquí que la fiscalización actuante deberá determinar la pertinencia de la asignación de valores en el monto total de la operación, correspondientes al valor del terreno - excluido del objeto del gravamen- y al valor de la acción de la asociación civil respectiva.

Dictamen 3/2005 (DI ALIR) del 17/10/2005.



@CPJulianRuiz

PRECIO

DICTAMEN 3/2005 (DI ALIR),

Tiene dicho este servicio jurídico, analizando un planteo de características similares al caso bajo análisis que "...no se debe perder de vista que la verdadera naturaleza de los actos depende de su real objeto y contenido, y no de la declaración con la que se los pretenda o crea caracterizar por quienes los producen, máxime cuando la finalidad buscada es desvirtuar las operaciones de compraventa de inmuebles" (cfr. Actuaciones Nros. ...).

En virtud de las consideraciones expuestas cabe concluir:

Más allá de la adopción de cualquier forma jurídica que se aplique para la transferencia del dominio de los espacios comunes, la realidad económica del negocio llevado a cabo por el contribuyente del rubro implica la ejecución de obras sobre inmueble propio, actividad alcanzada por el impuesto al valor agregado -artículo 3°, inciso b) de la ley del gravamen-.

Dictamen 3/2005 (DI ALIR) del 17/10/2005.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

PRECIO

FIDEICOMISO NORDELTA SA.

Un párrafo aparte le dedica el juzgador al denominado “**principio de la realidad económica**” (de la que se valió tanto el Fisco para determinar ajuste como el TFN para confirmar dicho accionar) y lo considera insuficiente para determinar impuesto, puesto que dicho principio **no debe vulnerar el de legalidad en materia tributaria**, lo que sucede si se extiende el alcance de las leyes impositivas a hechos no alcanzados por éstas. Lo que hay en ese caso es una economía de opción (optar por alguna de las formas legales que el legislador en materia tributaria no contempló) que de ningún modo merece reproche legal.

FIDEICOMISO NORDELTA SA, CNFed. Cont. Adm. – Sala II – 8/10/2015



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

DETERMINACION DEL TRIBUTO

- I. DEBITO FISCAL**
- II. CRÉDITO FISCAL**
- III. ALÍCUOTAS**



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ALÍCUOTA REDUCIDA

El artículo 28 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado establece con carácter general que la alícuota del tributo es del 21%.

No obstante lo expuesto, es dable destacar que el **DECRETO 324/96** instituyó una alícuota del 50% de la tasa general para aquellos casos en que el hecho imponible perfeccionado constituya una obra realizada sobre inmueble propio siempre que sean destinados a viviendas.

Dicha modificación se encuentra incorporada actualmente en el inciso c) del referido artículo de la ley del gravamen.

Resulta oportuno indicar que dicha reducción excluye a aquellas obras realizadas sobre construcciones preexistentes que no constituyan obras en curso.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ALÍCUOTA REDUCIDA

El **DECRETO 1230/96** introdujo aclaraciones respecto de su antecesor.

En tal sentido, instituyó que los trabajos realizados sobre inmueble propio, están destinados 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 construidas como unidades complementarias de las citadas viviendas.

Decreto 1230/96 (BO 30/10/1996).



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ALÍCUOTA REDUCIDA

La tasa diferencial no es 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 enumerados 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 realizada con fines de urbanización.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

¿ALÍCUOTA REDUCIDA?

a) Los trabajos realizados directamente o a través de terceros sobre inmueble ajeno, entendiéndose como tales las construcciones de cualquier naturaleza, las instalaciones —civiles, comerciales e industriales—, las reparaciones y los trabajos de mantenimiento y conservación. La instalación de viviendas prefabricadas se equipara a trabajos de construcción.

c) La elaboración, construcción o fabricación de una cosa mueble —aun cuando adquiera el carácter de inmueble por accesión— por encargo de un tercero, con o sin aporte de materias primas, ya sea que la misma suponga la obtención del producto final o simplemente constituya una etapa en su elaboración, construcción, fabricación o puesta en condiciones de utilización.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

QUE ALÍCUOTA PAGA? 10,5% O 21%

Causa **ESTABLECIMIENTOS METALÚRGICOS MORENO HNOS.**

El Tribunal Fiscal de la Nación entendió que los trabajos de carpintería metálica para inmuebles realizados por encargo de terceros deben encuadrarse como bienes muebles por encargo y no, como pretendía el contribuyente, como obra sobre inmueble ajeno.

Para así decidir expresó que resultaba indiferente para la Ley del Impuesto al Valor Añadido, que los bienes objeto de contratación sean consecuencia o no de un contrato de locación de obra, se elaboren a pedido y según las especificaciones del comitente, siendo, en cambio, relevante, a fin de establecer si determinados trabajos -en el caso, carpintería de obra- deben ser considerados como obra sobre inmueble ajeno, probar que los bienes cuya imposición se discute carecían de "individualidad propia" (características particulares o definitivas) antes de su incorporación al bien raíz.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

QUE ALÍCUOTA PAGA? 10,5% O 21%

Causa **ESTABLECIMIENTOS METALÚRGICOS MORENO HNOS**

Consecuentemente, consideró que si lo que se incorporaba al bien raíz poseía, ya antes de su incorporación, aquella característica particular (como sucede con una puerta o una ventana terminadas que poseen ya sus características peculiares antes de su colocación en el edificio) quien lo ha producido será responsable del Impuesto al Valor Añadido como fabricante de una cosa mueble (cualquiera sea el negocio jurídico que produzca la transferencia del dominio sobre la misma), mientras que si lo que se construye sobre el inmueble carecía de aquella calidad particular antes de quedar incorporado al mismo por accesión física, como sucede con las paredes y vigas del edificio, la locación quedará abarcada en los términos de obra sobre inmueble ajeno.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

QUE ALÍCUOTA PAGA? 10,5% O 21%

Causa **IMYC S.A.**,

TFN confirmó la multa interpuesta por el juez administrativo por considerar que la actividad de carpintería metálica, en construcciones de inmuebles, sólo se encuentra sujeta a la alícuota reducida prevista en el inciso c) del artículo 28 de la ley del gravamen cuando la incorporación del material se contrate conjuntamente con la mano de obra para su colocación.

En dicho caso, se constató que la empresa proveía todos los materiales metálicos armados con vidrios incluidos que luego eran montados en las obras a través de mano de obra de terceros por lo que se procedió a impugnar la alícuota del Impuesto al Valor Agregado aplicada –diez con cincuenta por ciento (10,5%)-, gravando dichas operaciones con la alícuota del veintiuno por ciento (21%)



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

QUE ALÍCUOTA PAGA? 10,5% O 21%

DICTAMEN 124/96 (DAT)

“1. Hormigón Armado.

La provisión de materiales conjuntamente con la mano de obra para la ejecución completa de la estructura del edificio encuadra en el artículo 3º inciso a) de la ley del Impuesto al Valor Agregado, por lo tanto gozan de la reducción de la alícuota establecida por el Decreto N° 324/96.

2. Albañilería.

La provisión de materiales gruesos conjuntamente con la mano de obra encuadra en el artículo 3º inciso a) de la ley del Impuesto al Valor Agregado, alcanzándole la reducción de la alícuota mencionada. Por el contrario, la adquisición de materiales de terminación tales como pisos, revestimientos, etc., no gozan de la misma, por cuanto constituyen hechos imposables distintos a los del artículo 3º incisos a) y b), dado que se trata de ventas de cosas muebles encuadradas en el artículo 1º inciso a) de la ley que rige el gravamen.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

QUE ALÍCUOTA PAGA? 10,5% O 21%

DICTAMEN 124/96 (DAT)

3. Instalación eléctrica.

El precio de la contratación de mano de obra para efectuar la instalación eléctrica del edificio encuadra en el artículo 3º inciso a) de la ley del Impuesto al Valor Agregado, por lo tanto goza de la reducción de la alícuota establecida por el Decreto N° 324/96, no así la adquisición de materiales pues al igual que lo indicado en el punto precedente es un hecho imponible distinto a los del artículo 3º incisos a) y b), correspondiendo gravarla con la tasa general por constituir venta de cosa mueble.

4. Instalación Sanitaria y de Gas.

La provisión de materiales gruesos conjuntamente con la mano de obra encuadra en el artículo 3º inciso a) de la ley del Impuesto al Valor Agregado, por lo tanto gozan de la reducción de la alícuota establecida por el Decreto N° 324/96. En el caso de la adquisición de artefactos y griferías por parte de la sociedad civil cabe lo señalado en cuanto al tratamiento aplicable a la venta de cosas muebles, por lo que esa operatoria se halla sujeta a la tasa del 21%.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

QUE ALÍCUOTA PAGA? 10,5% O 21%

DICTAMEN 124/96 (DAT)

5. Carpintería metálica y de madera.

La contratación conjunta de material y mano de obra, con la correspondiente colocación y ajuste en obra se halla encuadrada en el artículo 3º inciso a) de la ley del Impuesto al Valor Agregado, gozando con tal motivo de la reducción que nos ocupa”.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

QUE ALÍCUOTA PAGA? 10,5% O 21%

El Órgano Recaudador llamado a opinar respecto del tratamiento que debía otorgársele a la fabricación de aberturas metálicas conforme planos y especificaciones en taller propio y su posterior colocación y ajuste en el edificio, concluyó mediante la **RESOLUCIÓN 15/09 (SDG TLI)** que:

“debía aplicarse la alícuota general del impuesto, por cuanto la reducción de alícuota establecida en el artículo 28, inciso c) de esa ley, solo comprende a los hechos imponible previstos por los incisos a) y b) del citado artículo 3°”.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

QUE ALÍCUOTA PAGA? 10,5% O 21%

La Dirección General Impositiva expresó en la **CONSULTA 960614** que la actividad consistente en la fabricación e instalación de ascensores configura un hecho imponible encuadrado como:

Elaboración, construcción o fabricación de una cosa mueble por encargo, constituyendo la colocación de los bienes aludidos, una etapa para su puesta en condiciones de utilización y, consecuentemente, no siendo susceptible de encuadrar en el régimen de reducción de alícuota.

La Dirección General Impositiva expresó en la **CONSULTA 970106** respecto del tratamiento aplicable a la fabricación y venta de muebles de cocina y baño e interiores de placares, con destino a clientes que construyen sus casas y en la **CONSULTA 890509** referidas a la venta e instalación de sistemas de hidromasaje destinados a viviendas

Idem anterior



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

QUE ALÍCUOTA PAGA? 10,5% O 21%

CONSULTA 880405 consideró que:

“la reparación y trabajos de mantenimiento de ascensores y tomas de agua en edificios destinados a viviendas se encuentran comprendidos en el artículo 3º, inciso a) de la ley del tributo, y por ende sujetos a la tasa general del impuesto, alícuota que se reducirá en un 50 % cuando tales inmuebles se hallen destinados a viviendas”.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL FIDUCIANTE

TRANSFERENCIA EN FIDUCIA DE UN INMUEBLE

La transferencia en pacto de fiducia no se encuentra alcanzada por el Impuesto al Valor Agregado atento no encontrarse descripta dentro de los hechos imposables del tributo.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL FIDUCIANTE

TRANSFERENCIA EN FIDUCIA DE UNA COSA MUEBLE

Si se transfiere a un fideicomiso una cosa mueble, en principio, de cumplirse las condiciones que serán descriptas a continuación se producirá el acaecimiento del hecho imponible.

Resulta oportuno recordar que el artículo 2° de la Ley 23.349 establece que se considera venta toda transferencia a título oneroso, entre personas de existencia visible o ideal, sucesiones indivisas o entidades de cualquier índole, que importe la transmisión del dominio de cosas muebles (venta, permuta, dación en pago, adjudicación por disolución de sociedades, aportes sociales, ventas y subastas judiciales y cualquier otro acto que conduzca al mismo fin, excepto la expropiación).



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL FIDUCIANTE

La cesión de derechos que efectúa el FIDUCIANTE se encuentran alcanzadas por la gabela en cuestión.

A través del Dictamen 16/2006 (DAT), el fisco ratificó lo que había sostenido en un pronunciamiento anterior, al considerar que cuando se produce la cesión, aún no se ha producido la transmisión de derecho real alguno dado que es el propio patrimonio considerado como universalidad jurídica el que construye las obras, respondiendo por sí por las obligaciones adquiridas, por lo que las diversas cesiones de posición contractual importan la transmisión de un derecho personal que se encuentra fuera del ámbito de aplicación del tributo.

Dictamen 49/2003 (DAT) del 08/08/2003.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL FIDUCIANTE

CONDICIONES QUE DETERMINAN HABITUALIDAD	
FINALIDAD DE LUCRO	El DICTAMEN 23/70 (DATyJ) expresó que: "Debe analizarse si la adquisición del bien que se enajena implica un acto de inversión o si, por el contrario, la adquisición tuvo por fin un propósito de lucro. La intención de especular debe ser simultánea a la adquisición, esto es, debe existir en el momento en que la cosa o el derecho se adquieren. Además, no basta cualquier intención de lucro, es necesario que sea el motivo principal y directo de la operación, y que ese lucro haya de producirse mediante la enajenación de lo adquirido".
FRECUENCIA	La repetición de los actos determina la continuidad en el tiempo necesaria para que exista habitualidad.
IMPORTANCIA RELATIVA	Es importante cuantificar la ganancia que genera la actividad analizada respecto de otras que realiza el contribuyente.
OBJETO SOCIAL	La Corte Suprema de Justicia de la Nación estableció en autos HESPERIA S.A. que el hecho que una actividad determinada se encuentre incluida dentro del objeto de una sociedad resultaba condición suficiente para determinar su habitualidad
RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD	Deviene importante establecer qué relación existe entre la actividad realizada en un caso en particular respecto de la que es habitual para el contribuyente.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL FIDUCIANTE

TRANSFERENCIA FIDUCIARIA DE UN CRÉDITO

Resulta oportuno destacar que el artículo 8° del Decreto Reglamentario de la Ley del Impuesto al Valor Agregado en su segundo párrafo establece que:

"No se encuentran comprendidas entre las locaciones gravadas las transferencias o cesiones del uso o goce de derechos, excepto cuando las mismas impliquen un servicio financiero o una concesión de explotación industrial o comercial, circunstancias que también determinarán la aplicación del impuesto sobre las prestaciones que las originan cuando estas últimas constituyan obligaciones de no hacer".

No obstante lo expuesto, el artículo 84 de la Ley 24.441 reza que cuando los bienes fideicomitidos fuesen créditos, las transmisiones a favor del fideicomiso no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas.

Por otra parte, cuando el crédito cedido incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el fiduciante, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quien éste indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL FIDUCIARIO

Si bien el dominio del bien entregado en fiducia, por motivos registrales, se encuentran “a nombre” del fiduciario, es el fideicomiso el que realiza los hechos imponibles establecidos por la ley.

DEBE PAGAR IVA POR LOS HONORARIOS PERCIBIDOS



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL FIDUCIARIO

Al adjudicársele el bien inmueble resulta apropiado que compute el impuesto originado por dicha transferencia.

Resolviendo lo antedicho se expidió el Fisco al considerar en el Dictamen 18/2006 (DAT) que:

“(...) corresponde puntualizar que el impuesto originado en la adquisición del inmueble revestirá el carácter de crédito fiscal en tanto el bien sea utilizado en la realización de operaciones gravadas que generen débito fiscal (...).



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS DE CONSTRUCCION EN EL IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

INGRESOS BRUTOS

FIDEICOMISOS		
	CABA	PROVINCIA DE B.A.
BASE IMP.	Los ingresos brutos obtenidos y la base imponible del gravámen recibirán el tratamiento tributario que corresponda a la naturaleza de la actividad económica que realicen	Base de los ingresos brutos devengados durante el periodo fiscal por el ejercicio de la actividad gravada
ALICUOTA	3% (Fideicomisos Inmobiliarios)	3,5% (Fideicomisos Inmobiliarios)



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

OTRAS FORMAS ASOCIATIVAS



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

ACE/UTE

Código Civil y Comercial - ARTICULO 1453.- Definición. Hay contrato de **agrupación de colaboración** cuando las partes establecen una organización común con la finalidad de facilitar o desarrollar determinadas fases de la actividad de sus miembros o de perfeccionar o incrementar el resultado de tales actividades.

Código Civil y Comercial - ARTICULO 1463.- Definición. Hay contrato de **unión transitoria** cuando las partes se reúnen para el desarrollo o ejecución de obras, servicios o suministros concretos, dentro o fuera de la República. Pueden desarrollar o ejecutar las obras y servicios complementarios y accesorios al objeto principal.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

TRATAMIENTO TRIBUTARIO

IVA Y GANANCIAS: Idem Fideicomisos

C.A.B.A.: No integrarán la base imponible del impuesto a las ingresos brutos, el valor de las contribuciones de los aportes de los integrantes de las UTE y las ACE.

P.B.A.: Se encuentran obligados al ingreso del gravámen los integrantes de una UTE o ACE, respecto de las obligaciones tributarias generadas por la unión o agrupamiento como tal y hasta el momento de las mismas.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – MARCO LEGAL

El **artículo 1227 del CCyCN** tipificó esta particular modalidad contractual (**ex - Ley 25.248**) estableciendo que habrá contrato de leasing cuando el dador convenga transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiera una opción de compra por un precio.

- ❖ **Canon.** El monto y la periodicidad de cada canon se determina convencionalmente.
- ❖ **Precio de ejercicio de la opción.** El precio de ejercicio de la opción de compra debe estar fijado en el contrato o ser determinable según procedimientos o pautas pactadas.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – MARCO LEGAL

Modalidades en la elección del bien: El bien objeto del contrato puede:

- a) comprarse por el dador a persona indicada por el tomador;
- b) comprarse por el dador según especificaciones del tomador o según catálogos, folletos o descripciones identificadas por éste;
- c) comprarse por el dador, quien sustituye al tomador, al efecto, en un contrato de compraventa que éste haya celebrado;
- d) ser de propiedad del dador con anterioridad a su vinculación contractual con el tomador;
- e) adquirirse por el dador al tomador por el mismo contrato o habérselo adquirido con anterioridad;**
- f) estar a disposición jurídica del dador por título que le permita constituir leasing sobre él.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – MARCO LEGAL

Objeto. Pueden ser objeto del contrato cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software, de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing.

Responsabilidad objetiva. La responsabilidad objetiva emergente del artículo 1757 recae exclusivamente sobre el tomador o guardián de las cosas dadas en leasing.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING

TRATAMIENTO EN EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

El **Decreto 1038/2000** (BO 14/11/2000) establece el tratamiento impositivo aplicable a este tipo contractual.

Así, a través de su artículo 1º instituye que los contratos de leasing que se ajusten a las disposiciones de la Ley N° 25.248, excepto aquellos en los que la modalidad en la elección del bien objeto de la operación encuadre en las previsiones del inciso e) anteriormente descrito en “modalidades”, y teniendo en cuenta las características de cada caso en particular, deberán tratarse como:



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

- A – Contratos asimilados a operaciones financieras.
- B – Contratos asimilados a operaciones de locación.
- C – Contratos asimilados a operaciones de compraventa.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

CASO DE APLICACIÓN

MBA SA tiene como actividad principal la celebración de contratos de leasing.

Fecha de cierre del ejercicio: 31/12

Fecha del Contrato: 01/07/2006

Bien dado en leasing: Camión. Amortización: 5 años

Valor de Compra: **\$ 700.000**

Duración: 36 meses. A su finalización el tomador deberá ejercer la opción de compra en caso de estimarlo conveniente.

Costo contenido en la opción: **\$ 100.000**

Valor para el ejercicio de la opción: **\$ 300.000**

Valor del canon mensual: **\$ 20.000**



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

A – CONTRATOS ASIMILADOS A OPERACIONES FINANCIERAS

Se deberán cumplir determinadas condiciones.

- i. Los dadores deben revestir exclusivamente la calidad de entidades financieras regidas por la Ley Nº 21.526, fideicomisos financieros constituidos conforme a las disposiciones de los artículos 19 y 20 de la Ley Nº 24.441, o empresas que tengan por objeto principal la celebración de esos contratos y en forma secundaria realicen exclusivamente actividades financieras.
- ii. Sólo pueden ser objeto de esta modalidad contractual bienes muebles e inmuebles, excluyendo aquellos que revisten la calidad de inmateriales.
- iii. La duración del contrato debe ser superior al cincuenta por ciento (50%), veinte por ciento (20%) o diez por ciento (10%) de la vida útil del bien, según se trate de bienes muebles, inmuebles no destinados a vivienda o inmuebles con dicho destino, respectivamente, determinada de acuerdo a la estimación que a este único y exclusivo efecto se establece en la tabla que se incorpora seguidamente.
- iv. Debe fijarse un importe cierto y determinado como precio para el ejercicio de la opción de compra, entendiéndose como tal a un monto inamovible en dinero en el contrato dado que, de no ser de la manera señalada, se asimilarán a operaciones de locación aquellos contratos en que el precio para el ejercicio de la opción deba determinarse según pautas o procedimientos pactados al momento de ejercerse la misma.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

DENOMINACION	AÑOS VIDA UTIL
a) Edificios	50
b) Instalaciones	10
c) Muebles y útiles	10
d) Maquinarias y equipo	10
e) Herramientas	3
f) Ferrocarriles (locomotoras y vagones)	10
g) Rodados (automóviles, camiones, acoplados, autoelevadores, grúas, máquinas viales y motocicletas)	5
h) Barcos	15
i) Embarcaciones de recreo	8
j) Aerodinos en general (aviones, hidroaviones, helicópteros)	5
k) Contenedores —incluidos contenedores cisternas y contenedores depósitos para cualquier medio de transporte	10
l) Equipos, aparatos e instrumental de uso técnico y profesional	5
m) Equipos, aparatos e instrumental de precisión de uso técnico y profesional	3
n) Equipos de computación y accesorios de informática	20



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

DENOMINACION	AÑOS VIDA UTIL
n) Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, para los siguientes bienes de la actividad agropecuaria se considerara:	
I. Galpones	20
II. Silos	20
III. Molinos	20
IV. Alambradas y tranqueras	30
V. Aguadas y bebederos	20
VI. Contenedores, excepto silos (toneles, tambores)	8
VII. Tarros tambo	5
VIII. Hacienda reproductora	5
IX. Tractores	8
X. Cosechadoras (granos, oleaginosas y forrajes)	8
XI. Rotoenfardadoras	6
XII. Pulverizadoras motopropulsadas	8
XIII. Equipos y maquinarias de arrastre (sembradoras, discos, arados de reja, arados de cinceles, escardadores, etc.)	8



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Cuando los contratos se asimilen a operaciones financieras,

Los dadores deben declarar como ganancia bruta en cada período fiscal las diferencias resultantes entre el importe de los cánones y la recuperación del capital aplicado. Este último concepto se calcula dividiendo el costo o valor de adquisición del bien objeto del contrato —disminuido en la proporción de éste que se encuentre contenida en el precio establecido para ejercer la opción de compra— por el número de períodos de alquiler fijados en el mismo.

Al momento del ejercicio de la opción, el dador debe computar como resultado aquel que surja de la diferencia entre el precio de venta y el costo computable, entendiendo como tal al importe que resulte de deducir del costo del bien dado en leasing, el capital recuperado a través de los cánones devengados en los períodos contractuales transcurridos hasta ese momento, excluido el de la opción si su pago no procediera a raíz del ejercicio de la misma. **(Caso I).**

Si los tomadores de contratos de leasing afectasen los bienes tomados a la producción de ganancias gravadas, computarán como deducción el importe de los cánones imputables a cada ejercicio fiscal, hasta el momento en que ejerzan la opción de compra o, en su caso, de finalización o renovación del contrato.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

CONTRATOS ASIMILADOS A OPERACIONES FINANCIERAS

- CASO I: El tomador hace uso de la opción de compra a la finalización del contrato.

Tratamiento para el dador:

1. Durante el devengamiento de los cánones.

Ejercicio Fiscal	Canon	Recuperación del Capital (1)	Ganancia Bruta
2006	120.000,00	-100.000,00	20.000,00
2007	240.000,00	-200.000,00	40.000,00
2008	240.000,00	-200.000,00	40.000,00
2009	120.000,00	-100.000,00	20.000,00
TOTAL	720.000,00	-600.000,00	120.000,00

Cálculo de la recuperación del capital

Valor de Origen	Costo contenido en la opción	TOTAL	Duración en Meses	Costo en c/ Canon
700.000,00	-100.000,00	600.000,00	36	16.666,67

Ejercicio Fiscal	Cánones	Meses	TOTAL
2006	16.666,67	6	100.000,00
2007	16.666,67	12	200.000,00
2008	16.666,67	12	200.000,00
2009	16.666,67	6	100.000,00
TOTAL		36	600.000,00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

2. Al momento de ejercer la opción:

Ejercicio Fiscal	Valor de la Opción	Valor Origen	Recuperación del	Ganancia Bruta
2009	300.000,00	-700.000,00	600.000,00	200.000,00

Tratamiento para el tomador:

1. Durante el devengamiento de los cánones.

Ejercicio Fiscal	Canon = Deducción
2006	-120.000,00
2007	-240.000,00
2008	-240.000,00
2009	-120.000,00
TOTAL	-720.000,00

2. Al momento de ejercer la opción:

Ejercicio Fiscal	Valor de la Opción = Valor de Incorporación al patrimonio
2009	300.000,00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Si el tomador hace uso de la opción con anterioridad a la finalización del contrato, al precio de venta se le suma el recupero del capital contenido en los cánones correspondientes a los períodos posteriores y el de aquél en que dicha opción se ejerza, si su pago no procediera a raíz de ese ejercicio. **(Caso II).**



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

- CASO II: El tomador hace uso de la opción de compra con anterioridad a la finalización del contrato (Mes 33).

Tratamiento para el dador:

1. Durante el devengamiento de los cánones.

Ejercicio Fiscal	Canon	Recuperación del Capital	Ganancia Bruta
2006	120.000,00	-100.000,00	20.000,00
2007	240.000,00	-200.000,00	40.000,00
2008	240.000,00	-200.000,00	40.000,00
2009	40.000,00	-33.333,33	6.666,67
TOTAL	640.000,00	-533.333,33	106.666,67

2. Al momento de ejercer la opción:

Ejercicio Fiscal	Valor de la Opción	Recuperación del Capital en los cánones pendientes	Valor Origen	Recuperación del Capital	Ganancia Bruta
2009	300.000,00	66.666,67	-700.000,00	533.333,33	200.000,00

Obsérvese que el resultado por la venta es similar independientemente del mes en que ejerza la opción el tomador.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Tratamiento para el tomador

1. Durante el devengamiento de los cánones.

Ejercicio Fiscal	Canon = Dedución
2006	-120.000,00
2007	-240.000,00
2008	-240.000,00
2009	-40.000,00
TOTAL	-640.000,00

2. Al momento de ejercer la opción:

Ejercicio Fiscal	Valor de la Opción	Recuperación del Capital en los cánones pendientes	TOTAL = Valor de Incorporación al patrimonio
2009	300.000,00	66.666,67	366.666,67



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Si el tomador decide no hacer uso de la opción de compra o sustituye el bien a través de un nuevo contrato, el dador lo incorporará a su patrimonio teniendo en cuenta el costo computable del bien devuelto, determinado conforme las prescripciones anteriores, disminuido en el capital recuperado a través de los cánones devengados durante la duración del contrato vencido o renovado. (**Caso III**).



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

- **CASO III: El tomador no ejerce la opción de compra.**

Ejercicio	Valor Origen	Recuperación del Capital	Valor de incorporación al patrimonio del dador
2009	700.000,00	-600.000,00	100.000,00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

B - CONTRATOS ASIMILADOS A OPERACIONES DE LOCACION

En aquellos casos en que los contratos de leasing no sean asimilados a operaciones financieras por no cumplir con las características enunciadas precedentemente, debe tratarseles como asimilados a operaciones de locación.

En tal sentido, el dador debe deducir de la ganancia obtenida por el devengamiento de los cánones las amortizaciones calculadas conforme la metodología establecida en los artículos 81, inciso f), 83 u 84 de la Ley del Impuesto a las Ganancias.

Al ejercerse la opción de compra, el precio de venta estará conformado por un importe que no será inferior al fijado en el respectivo contrato y deberá computarse como costo el previsto en los artículos 58; 59 ó 60 de la Ley de Impuesto a las Ganancias . **(Caso IV)**.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Asumir que la empresa dadora no es una entidad financiera, fideicomiso financiero y/o tiene una actividad secundaria distinta de la financiera

- CASO IV: El tomador hace uso de la opción de compra a la finalización del contrato.

Tratamiento para el dador:

1. Durante el devengamiento de los cánones

Ejercicio Fiscal	Amortización	Canon	Ganancia Bruta
2006	-140.000,00	120.000,00	-20.000,00
2007	-140.000,00	240.000,00	100.000,00
2008	-140.000,00	240.000,00	100.000,00
2009	0,00 ¹⁰	120.000,00	120.000,00
TOTAL	-420.000,00	720.000,00	300.000,00

2. Al momento de ejercer la opción de compra

Ejercicio	Valor de la Opción	Valor Origen	Amortizaciones en los cánones devengados	Ganancia Bruta
2009	300.000,00	-700.000,00	420.000,00	20.000,00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

El tomador debe computar como deducción, al igual que cuando el contrato se asimile a operaciones financieras, el importe de los cánones imputables a cada ejercicio fiscal, hasta el momento en que se ejerza la opción de compra o, en su caso, de finalización o renovación del contrato.

Tratamiento para el tomador:

El tomador podrá deducir, al igual que si se tratase de contratos asimilados a operaciones financieras, la totalidad de los cánones, debiendo incorporar el bien a su patrimonio por el valor de la opción de compra al momento de su ejercicio.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

En el caso en que el tomador decida hacer uso de dicha opción antes de la finalización del contrato, al referido precio de venta se le sumarán las amortizaciones determinadas de acuerdo a lo previsto anteriormente, contenidas en los cánones correspondientes a los períodos posteriores y al de aquél en que dicha opción se ejerza, si su pago no procediera a raíz de ese ejercicio. **(Caso V).**



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

- CASO V: El tomador hace uso de la opción de compra con anterioridad a la finalización del contrato (Mes 30).

Tratamiento para el dador:

1. Durante el devengamiento de los cánones

Ejercicio Fiscal	Amortización	Canon	Ganancia Bruta
2006	-140.000,00	120.000,00	-20.000,00
2007	-140.000,00	240.000,00	100.000,00
2008	0,00	220.000,00	220.000,00
TOTAL	-280.000,00	580.000,00	300.000,00

2. Al momento de ejercer la opción de compra

Ejercicio Fiscal	Valor de la Opción	Amortizaciones en los cánones pendientes	Valor Origen	Amortizaciones en los cánones devengados	Ganancia Bruta
2008	300.000,00	140.000,00	-700.000,00	280.000,00	20.000,00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

C - CONTRATOS ASIMILADOS A OPERACIONES DE COMPRAVENTA

Cuando en los contratos de leasing asimilados a operaciones de locación, el precio fijado para la opción de compra sea inferior al costo computable atribuible al bien en el momento en que se ejerza dicha opción, la operación debe tratarse, respecto de ambas partes, como una venta financiada.

Esta situación debe ser comunicada fehacientemente al tomador, dejándose constancia en el respectivo contrato que a los efectos impositivos dicha operación se asimila a una compraventa.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

El precio de la transacción se compone por el recupero del capital contenido en los cánones previstos en el contrato y en la opción de compra, perfeccionándose el hecho imponible con el otorgamiento de la tenencia del bien conforme lo establece el artículo 3° de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

Adicionalmente, el dador debe declarar como ganancia del ejercicio la diferencia resultante entre la suma de los cánones mas el precio fijado para el ejercicio de la opción de compra y la recuperación del capital. Esta situación debe ser informada al tomador para que realice las deducciones correspondientes en su declaración jurada. (**Caso VI**).



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

CONTRATOS ASIMILADOS A OPERACIONES DE COMPRAVENTA

Supóngase que el valor de la opción de compra es de \$ 50.000.

- CASO VI: El tomador hace uso de la opción de compra a la finalización del contrato.

Tratamiento para el dador:

1. Al momento de perfeccionarse el contrato

Ejercicio Fiscal	Precio de Venta = Valor de Origen	Valor Origen	Ganancia Bruta
2006	700.000,00	-700.000,00	0,00

Se declara todo en 2006!!!

Ejercicio Fiscal	Recuperación del Capital	Cánones + Valor de la opción	Ganancia Bruta
2006	-100.000,00	120.000,00	20.000,00
2007	-200.000,00	240.000,00	40.000,00
2008	-200.000,00	240.000,00	40.000,00
2009	-100.000,00	120.000,00	20.000,00
OPCIÓN 2009	-100.000,00	50.000,00	-50.000,00
TOTAL	-700.000,00	770.000,00	70.000,00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Tratamiento para el Tomador

En el ejercicio fiscal 2006 incorpora el bien a su patrimonio por \$ 770.000

EJERCICIO FISCAL	AMORTIZACIÓN
2006	\$ -154,000.00
2007	\$ -154,000.00
2008	\$ -154,000.00
2009	\$ -154,000.00
2010	\$ -154,000.00
TOTAL	\$ -770,000.00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Si el tomador decidiese no ejercer la opción de compra o sustituir el bien a través de un nuevo contrato, el dador tiene la obligación de computar, en la determinación del impuesto a las ganancias del período de extinción o renovación del contrato, la diferencia entre el ingreso equivalente a los cánones devengados en el tiempo de vigencia del mismo y el importe que resulte de sumar al resultado bruto oportunamente declarado el total de las amortizaciones imputables a dicho período de tiempo. **(Caso VII)**.

En el caso bajo análisis, el tomador que hubiere afectado el bien objeto del contrato a la producción de ganancias gravadas, tiene la obligación de considerar, en la determinación del impuesto del período fiscal en que dichos hechos se produzcan, el recupero de las amortizaciones oportunamente computadas y la deducción de la suma de la parte de los cánones no computadas durante la vigencia del contrato.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

- CASO VII: El tomador no ejerce la opción de compra.

Tratamiento para el dador:

1. Durante el devengamiento de los cánones

El tratamiento es similar independientemente del ejercicio de la opción por parte del tomador.

2. Al no realizarse el ejercicio de la opción de compra

EJERCICIO FISCAL	Cánones	Ganancias Declaradas	Amortizaciones	Ganancia Bruta
2009	\$ 720,000.00	\$ -70,000.00	\$ -616,000.00	\$ 34,000.00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Tratamiento para el tomador:

1. Durante el devengamiento de los cánones

El tratamiento es similar independientemente del ejercicio de la opción por parte del tomador.

2. Al no realizarse el ejercicio de la opción de compra

EJERCICIO FISCAL	REINTEGRO DE AMORTIZACIONES	PARTE DE LOS CANONES NO DEDUCIDAS	GANANCIA BRUTA
2006	\$ 154,000.00	\$ -100,000.00	\$ 54,000.00
2007	\$ 154,000.00	\$ -200,000.00	\$ -46,000.00
2008	\$ 154,000.00	\$ -200,000.00	\$ -46,000.00
2009	\$ 154,000.00	\$ -100,000.00	\$ 54,000.00
OPCIÓN 2009		\$ -50,000.00	\$ -50,000.00
TOTAL	\$ 616,000.00	\$ -650,000.00	\$ -34,000.00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

EL CONTRATO DE “SALE & LEASE BACK”

El artículo 1231 del CCyCN inciso e) define a los contratos de leasing con pacto de retroventa o “sale & lease back” como aquellos contratos que tengan por objeto la locación con opción a compra de bienes adquiridos por el dador al tomador en virtud del mismo contrato o con anterioridad al mismo.

El artículo 26 del Decreto 1038/2000 establece el tratamiento particular a aplicar a dichos contratos, instituyendo que para los dadores los contratos deben ser asimilados a operaciones financieras con independencia de su duración, siendo de aplicación las consideraciones expuestas al comienzo del presente trabajo.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Por su parte, los tomadores que afecten el bien a la producción de ganancias gravadas, deben computar como deducción el importe que surja de restarle a la suma de los cánones más el precio establecido para el ejercicio de la opción de compra, el valor por el cual se hubiere realizado la transferencia del bien al dador, en la proporción que corresponda imputar a cada período fiscal, de acuerdo al vencimiento de los referidos cánones y del ejercicio de la opción de compra.

Asimismo, los tomadores deben imputar el resultado proveniente de la enajenación realizada al dador, al período fiscal en que hagan ejercicio de la opción de compra. Si dicho resultado constituyera una ganancia, la misma podrá ser afectada al costo del bien readquirido (roll over) o podrá declararlo como una ganancia adicional. El acogimiento a uno u otro método determinará un diferimiento o un adelanto en el ingreso del impuesto.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

El costo del bien readquirido estará conformado por el precio efectivamente pagado por el ejercicio de la opción más el importe correspondiente a la diferencia no deducida de los cánones devengados hasta el momento en que dicha opción se ejerza, en cuyo caso, a efectos de las amortizaciones que pudieran corresponder o de la determinación del resultado en caso de una nueva enajenación del bien, deberán considerar dicho costo, disminuido en el importe de la ganancia que hubieran afectado al mismo y de las amortizaciones deducidas durante el período de locación. **(Caso VIII)**.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Agréguense las siguientes consideraciones al ejemplo bajo análisis
Fecha de adquisición del bien por parte del futuro tomador: 03/12/2005
Valor de Compra: \$ 750.000
Fecha del Contrato de Sale & Lease Back: 01/07/2006

- **CASO VIII: El tomador hace uso de la opción de compra a la finalización del contrato.**

Tratamiento para el dador:

Es similar al descrito al tratarse los contratos asimilados a operaciones financieras.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Tratamiento para el tomador:

1. Durante el devengamiento de los cánones

Ejercicio Fiscal	Cánones	Afectación del Resultado	Deducción	Amortización	Ganancia Bruta
2005	0,00	0,00	0,00	150.000,00	150.000,00
2006	120.000,00	-100.000,00	20.000,00	150.000,00	170.000,00
2007	240.000,00	-200.000,00	40.000,00	150.000,00	190.000,00
2008	240.000,00	-200.000,00	40.000,00	150.000,00	190.000,00
2009	120.000,00	-100.000,00	20.000,00		145.000,00
OPCIÓN 2009	300.000,00	-100.000,00	200.000,00		200.000,00
TOTAL	1.020.000,00	-700.000,00	320.000,00	600.000,00	1.045.000,00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

2. Al momento de ejercer la opción de compra

El resultado de la venta del período fiscal 2006 se deberá imputar en el ejercicio en que el tomador ejerza la opción de compra.

Ejercicio Fiscal	Venta	Valor Residual	Ganancia Bruta
2009	700.000,00	-550.000,00	150.000,00

Diferencia no deducida de cánones devengados	Opción	Resultado Venta	Amortizaciones acumuladas durante la locación	TOTAL	Nueva Amortización
700.000,00	300.000,00	-150.000,00	-450.000,00	400.000,00	200.000,00 (1)

(1) \$ 400.000,00 / 2 períodos = \$ 200.000,00. Se deducirá en los períodos fiscales 2009 y 2010.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

Si el tomador no hace uso del ejercicio de la opción de compra, el dador debe computar en la determinación del impuesto del período de extinción del contrato, el ingreso correspondiente a la suma de la parte de los cánones devengados en el período de vigencia del mismo considerada oportunamente recuperación del capital y la deducción de las amortizaciones. (**Caso XI**).

En tal situación, el tomador debe computar en la determinación del impuesto del mismo período fiscal, como deducción de la parte de los cánones no deducida durante la vigencia del contrato, el resultado proveniente de la enajenación realizada en su momento al dador y el recupero de las amortizaciones oportunamente deducidas.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – I. GANANCIAS

- CASO IX: El tomador no ejerce la opción de compra.

Tratamiento para el dador:

1. Al momento de no ejercer la opción

Ejercicio Fiscal	Recuperación del Capital	Amortizaciones a realizar	TOTAL
2009	600.000,00	-560.000,00	40.000,00

Tratamiento para el tomador:

1. Al momento de no ejercer la opción

Ejercicio Fiscal	Diferencia no deducida de cánones devengados	Resultado Venta	Amortizaciones acumuladas durante la locación	TOTAL
2009	-600.000,00	150.000,00	450.000,00	0,00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING

TRATAMIENTO EN EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

- I. TRATAMIENTO PARA BIENES MUEBLES
- II. TRATAMIENTO PARA BIENES INMUEBLES



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

TRATAMIENTO PARA BIENES MUEBLES

a) Régimen General

El Decreto 1038/2000³ establece que los contratos de leasing enunciados en el artículo 1° de la Ley 25.248 -con excepción de los *contratos de sale & lease back* -, en la medida que cosas muebles constituyan el objeto de los mismos, serán asimilados a operaciones de locación en los términos del artículo 3° inciso e) punto 7. de la Ley 23.349.

Adicionalmente, en el momento en que se ejerza la opción de compra, deberá considerarse dicha opción como una venta encuadrada en el inciso a), del artículo 2° de la Ley 23.349. **(Caso I)**.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

- CASO I: Objeto: Cosa Mueble. Régimen General.

Tratamiento para el dador:

1. Durante el devengamiento de los cánones.

Ejercicio Fiscal	Base Imponible	Débito Fiscal	Canon Total
2006	120.000,00	25.200,00	145.200,00
2007	240.000,00	50.400,00	290.400,00
2008	240.000,00	50.400,00	290.400,00
2009	120.000,00	25.200,00	145.200,00
TOTAL	720.000,00	151.200,00	871.200,00

2. Al momento de ejercer la opción:

Ejercicio Fiscal	Valor de la Opción	Débito Fiscal	Valor Total
2009	300.000,00	63.000,00	363.000,00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

Tratamiento para el tomador:

1. Durante el devengamiento de los cánones.

Ejercicio Fiscal	Canon Neto	Crédito Fiscal	Canon Total
2006	120.000,00	25.200,00	145.200,00
2007	240.000,00	50.400,00	290.400,00
2008	240.000,00	50.400,00	290.400,00
2009	120.000,00	25.200,00	145.200,00
TOTAL	720.000,00	151.200,00	871.200,00

2. Al momento de ejercer la opción:

Ejercicio Fiscal	Valor de la Opción	Crédito Fiscal	Valor Total
2009	300.000,00	63.000,00	363.000,00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

Es dable destacar que tanto durante el devengamiento de los cánones así como en oportunidad de realizarse el ejercicio de la opción de compra, los hechos imponible se perfeccionarán en el momento de devengarse el pago o en el de su percepción, el que fuera anterior.

En caso que se ejerza la opción de compra se debe tener en cuenta que el precio de venta no puede ser inferior al establecido en el respectivo contrato.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

Aquellos contratos de leasing que tengan por objeto automóviles y, concurrentemente para los tomadores de dichos contratos, los mismos no constituyan el objeto de la explotación o sean considerados como bienes de cambio, rige la limitación respecto del cómputo del crédito fiscal.

En tal sentido, el referido crédito fiscal sólo será computable hasta el límite que surja de multiplicar veinte mil pesos por la alícuota vigente, debiendo evaluarse el porcentaje que resulta computable del gravamen que recae sobre cada canon y sobre el precio establecido para ejercer la opción de compra. **(Caso II).**



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

- **CASO II: Objeto: Cosa Mueble. Régimen General. Automóviles.**

Supóngase que el bien objeto del contrato es un automóvil que no constituye el objeto de la explotación.

El límite se calcula aplicando la siguiente fórmula: \$ 20.000,00 x 21% x % Participación

Tratamiento para el dador:

El tratamiento es similar para todas aquellos contratos que tengan por objeto cosas muebles.

Tratamiento para el tomador:

Ejercicio Fiscal	Canon Neto	% Participación
2006	120.000,00	11,76%
2007	240.000,00	23,53%
2008	240.000,00	23,53%
2009	120.000,00	11,76%
OPCIÓN 2009	300.000,00	29,41%
TOTAL	1.020.000,00	100,00%



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

1. Durante el devengamiento de los cánones.

Ejercicio Fiscal	Canon Neto	Crédito Fiscal	Canon Total	Crédito Fiscal Computable
2006	120.000,00	25.200,00	145.200,00	494,12
2007	240.000,00	50.400,00	290.400,00	988,24
2008	240.000,00	50.400,00	290.400,00	988,24
2009	120.000,00	25.200,00	145.200,00	494,12
TOTAL	720.000,00	151.200,00	871.200,00	2.964,70

2. Al momento de ejercer la opción:

Ejercicio Fiscal	Valor de la Opción	Crédito Fiscal	Valor Total	Crédito Fiscal Computable
2009	300.000,00	63.000,00	363.000,00	1.235,30



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

b) Cómputo anticipado del crédito fiscal

No obstante lo expuesto, las partes pueden optar contractualmente por incrementar el débito fiscal del primer o primeros cánones, en un importe distribuido uniformemente entre los mismos, equivalente a la suma de la reducción de los débitos fiscales correspondientes a los cánones posteriores al último cuyo débito fiscal se incremente, determinados aplicando las disposiciones vigentes a la fecha en que se perfeccione el hecho imponible respecto de los cánones en los que se incluya el incremento autorizado. **(Caso III).**



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

A efectos de determinar el débito fiscal correspondiente a los cánones posteriores al último en el que se efectuó el incremento autorizado por el primer párrafo de este artículo, se restará del que resulte de aplicar la tasa del gravamen sobre la base imponible correspondiente a cada uno de ellos, el importe que se obtenga de dividir la suma de los incrementos practicados por el número de períodos a los que correspondan los cánones cuyo débito fiscal deba reducirse.

En tal sentido, el dador debe facturar en forma discriminada el incremento o la disminución liquidada según corresponda.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

El dador sólo debe computar, para la determinación del impuesto, los débitos fiscales resultantes de aplicar la alícuota en vigencia a la base imponible, debiendo declarar los débitos fiscales incrementados al momento del devengamiento o pago del canon correspondiente, el que fuera anterior.

Por otra parte, el tomador debe determinar su crédito fiscal considerando el gravamen incrementado o disminuido, según corresponda, que se le hubiere facturado.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

- **CASO III. Objeto: Cosa Mueble. Cómputo anticipado del crédito fiscal.**

Suponga el lector que se ha decidido incrementar contractualmente el débito fiscal de los primeros 18 cánones en un 10%.

Tratamiento para el dador:

1. Durante el devengamiento de los cánones.

Ejercicio Fiscal	Débito Fiscal	Débito Fiscal Incrementado	Débito Fiscal Facturado	Débito Fiscal Declarado
2006	25.200,00	2.520,00	27.720,00	25.200,00
2007	50.400,00	5.040,00	55.440,00	50.400,00
2008	50.400,00	- 5.040,00	45.360,00	50.400,00
2009	25.200,00	- 2.520,00	22.680,00	25.200,00
TOTAL	151.200,00	0,00	151.200,00	151.200,00

2. Al momento de ejercer la opción:

El tratamiento es similar al descrito para operaciones en que no se ha anticipado el cómputo del crédito fiscal.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

Tratamiento para el tomador:

1. Durante el devengamiento de los cánones.

Ejercicio Fiscal	Crédito Fiscal	Crédito Fiscal Incrementado	Crédito Fiscal Facturado	Crédito Fiscal Declarado
2006	25.200,00	2.520,00	27.720,00	27.720,00
2007	50.400,00	5.040,00	55.440,00	55.440,00
2008	50.400,00	- 5.040,00	45.360,00	45.360,00
2009	25.200,00	- 2.520,00	22.680,00	22.680,00
TOTAL	151.200,00	0,00	151.200,00	151.200,00

2. Al momento de ejercer la opción:

El tratamiento es similar al descrito para operaciones en que no se ha anticipado el cómputo del crédito fiscal.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

TRATAMIENTO PARA BIENES INMUEBLES

- A. Contratos asimilados a operaciones de compraventa
- B. Contratos asimilados a operaciones financieras y/o de locación



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

A. Contratos asimilados a operaciones de compraventa

El artículo 5 inciso e) de la Ley 23.349 en el párrafo tercero establece que 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 sobre inmueble propio, el hecho imponible se considerará perfeccionado en el momento en que se otorgue la tenencia del inmueble, debiendo entenderse que el precio de la locación integra el de la transferencia del bien.

El Decreto 1038/2000 otorga prescripciones adicionales respecto del alcance de dicho artículo instruyendo que dichas normas serán de aplicación sólo cuando los contratos de leasing que tengan por objeto la locación con opción a compra de inmuebles sean asimilados a operaciones de compraventa [*opción de compra inferior al costo computable*] y, adicionalmente, se configure obra sobre inmueble propio. (*Caso IV*).



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

Dicha circunstancia debe ser comunicada por el dador al tomador de forma fehaciente, dejándose constancia en el respectivo contrato que a los efectos impositivos dicha operación se asimila a una compraventa.

Continúa la referida norma instituyendo que el precio de la transacción está compuesto por el recupero del capital contenido en los cánones previstos en el contrato y en la opción de compra.

Por otra parte, la diferencia resultante entre el importe de los cánones más el precio fijado para ejercer la opción de compra y la recuperación del capital aplicado prevista precedentemente – intereses-, se imputará conforme a su devengamiento.

Llegado este punto es dable recordar que 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, se encuentran exentos del pago del tributo.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

Si el tomador decide no ejercer la opción de compra, o sustituir el bien a través de un nuevo contrato, el dador tiene el derecho a computar como crédito fiscal, en la determinación del impuesto al valor agregado del período de extinción o renovación del contrato, el importe que resulte de aplicar a la suma de los cánones más el precio fijado para ejercer la opción de compra, la alícuota a la que en su momento hubiera estado sujeta la respectiva operación.

En tal sentido, el tomador de la obligación debe considerar como débito fiscal en la determinación del impuesto del período fiscal en que dichos hechos se produzcan, el gravamen que oportunamente hubiera computado como crédito fiscal, resultante de aplicar sobre el monto indicado en el párrafo anterior, la alícuota a la que en su momento hubiera estado sujeta la operación.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

- CASO IV. Objeto: Bien Inmueble. Compraventa.**

Suponga el lector que a efectos de dar cumplimiento al contrato de leasing, el dador construye un inmueble por \$ 525.000 sobre un terreno que había adquirido a un valor de \$ 175.000. Según surge del avalúo fiscal el 75% corresponde al valor del inmueble.

Adicionalmente se recuerda que a efectos de que el contrato sea asimilado a una compraventa se había considerado en la colaboración anterior que el valor de la opción de compra era de \$ 50.000.

Suponer para el caso que al precio de venta se debe adicionar el débito fiscal.

Cálculo de la recuperación del capital

Valor de Origen	Costo contenido en la opción	TOTAL	Duración en Meses	Costo en c/ Canon
700.000,00	-100.000,00	600.000,00	36	16.666,67



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

Tratamiento para el dador:

- Al momento de perfeccionarse el contrato

Ejercicio Fiscal	Precio de Venta Terreno	Precio de Venta Inmueble	Total Precio de Venta	Débito Fiscal
2006	175.000,00	525.000,00	700.000,00	110.250,00

Ejercicio Fiscal	Recuperación del Capital	Al momento en que se otorgue la tenencia del inmueble
2006	100.000,00	
2007	200.000,00	
2008	200.000,00	
2009	100.000,00	
OPCIÓN 2009	100.000,00	
TOTAL	700.000,00	



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

2. Durante el devengamiento de los cánones

Ejercicio Fiscal	Recuperación del Capital	Cánones + Valor de la opción	Base Imponible = Interés	Débito Fiscal
2006	-100.000,00	120.000,00	20.000,00	4.200,00
2007	-200.000,00	240.000,00	40.000,00	8.400,00
2008	-200.000,00	240.000,00	40.000,00	8.400,00
2009	-100.000,00	120.000,00	20.000,00	4.200,00
OPCIÓN 2009	-100.000,00	50.000,00	-50.000,00	-10.500,00
TOTAL	-700.000,00	770.000,00	70.000,00	14.700,00

Es dable destacar que en la medida que el dador compre el inmueble objeto del leasing a un tercero sin realizar modificación alguna al mismo, la operación se encuentra fuera de imposición por encontrarse excluida del objeto del gravamen.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

Contratos asimilados a operaciones financieras y/o de locación

Cuando los contratos analizados tengan como objeto bienes inmuebles y siempre que los mismos sean asimilados a operaciones financieras o de locación, no será de aplicación para el dador la presunción prevista en el tercer párrafo del inciso e), del artículo 5º de la Ley de Impuesto al Valor Agregado. **(Caso V)**.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

El Decreto prevé que los contratos de referencia sean considerados en todos los casos como operaciones de locación. En tal sentido, cuando inmuebles objeto del contrato constituyan obras que encuadren como realizadas sobre inmueble propio, los dadores no asumirán el carácter de empresa constructora previsto en el artículo 4 inciso d) de la Ley de Impuesto al Valor agregado, siempre que al momento de ejercerse la opción de compra hubieran estado afectados a locación por un lapso continuo o discontinuo de tres años, circunstancia que hará que deban reintegrarse los créditos fiscales que oportunamente se hubieran computado, atribuibles al bien que se transfiere.

Como puede apreciarse el Decreto 1038/2000 guarda coherencia con la normativa establecida en el artículo 5° del decreto reglamentario de la ley del tributo.



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING – IVA

- CASO V. Objeto: Bien Inmueble. Locación.

1. Durante el devengamiento de los cánones.

Ejercicio Fiscal	Canon Neto	Débito Fiscal	Canon Total
2006	120.000,00	25.200,00	145.200,00
2007	240.000,00	50.400,00	290.400,00
2008	240.000,00	50.400,00	290.400,00
2009	120.000,00	25.200,00	145.200,00
TOTAL	720.000,00	151.200,00	871.200,00

2. Al momento de ejercer la opción:

Como el bien ha estado afectado a locación *-leasing-* por tres años no corresponde el cálculo del impuesto.

Ejercicio Fiscal	Valor de la Opción	Débito Fiscal	Valor Total
2009	300.000,00	0,00	300.000,00



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

CONTRATO DE LEASING

TRATAMIENTO EN EL IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS



RUIZ & ASOCIADOS
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS



@CPJulianRuiz

INGRESOS BRUTOS

	CONTRATOS DE LEASING	
	CABA	PROVINCIA DE B.A.
BASE IMP.	Cánones: desde el momento en que se generan, y en proporción al tiempo transcurrido en cada período del pago del impuesto. Por el pago del valor residual desde el momento en que el tomador ejerce la opción de compra, en las condiciones fijadas del contrato.	Diferencia entre el monto del cánon y, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra, y el recupero de capital contenido en los mismos, en las proporciones respectivas.
ALICUOTA	7% (LEASING FINANCIERO)	7% (LEASING FINANCIERO)