

MR Consultores

Jornadas de Capacitación y Actualización Tributaria

CONTRATO DE FIDEICOMISO

Aspectos legales y tratamiento Impositivo

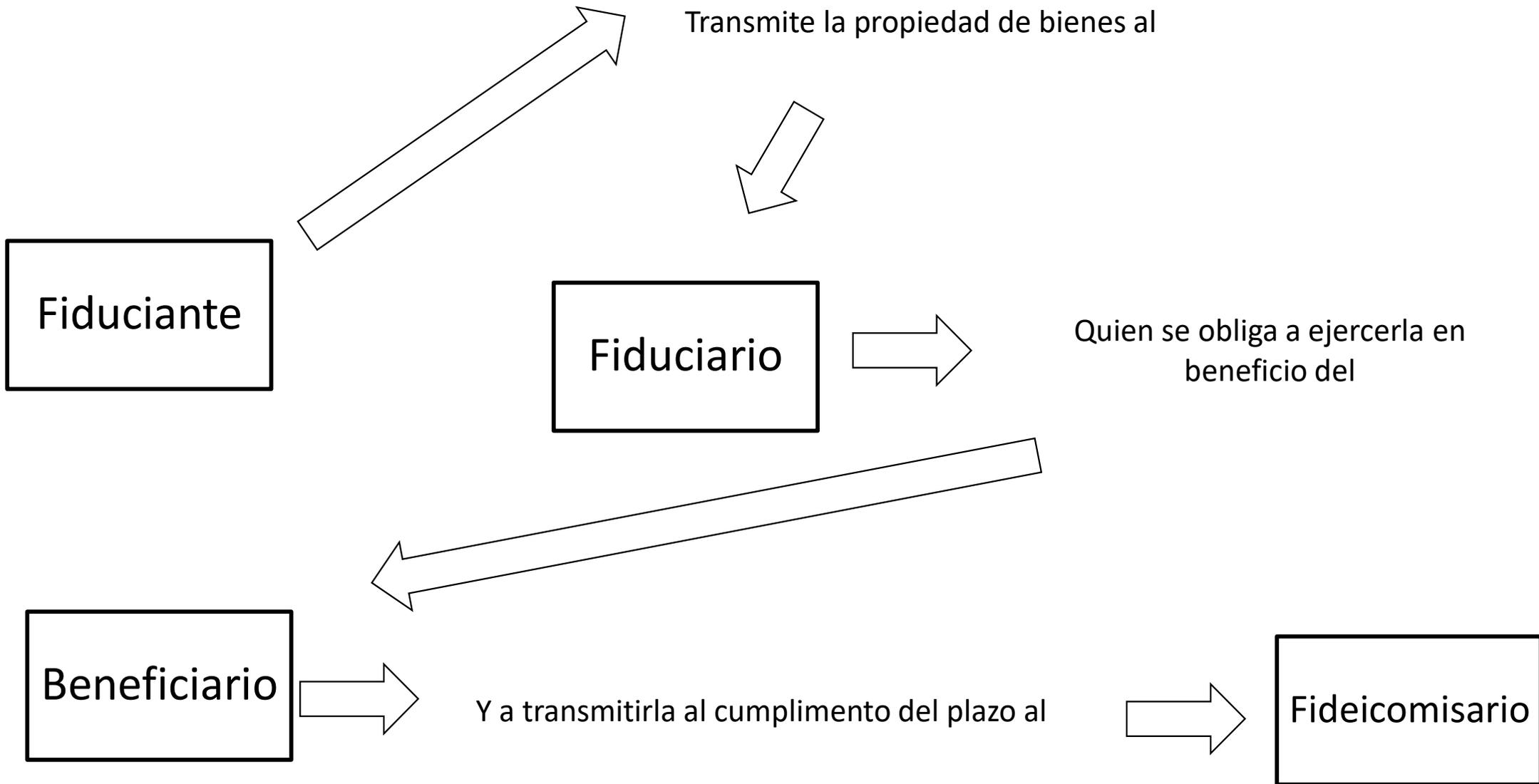
FIDEICOMISO

DEFINICION

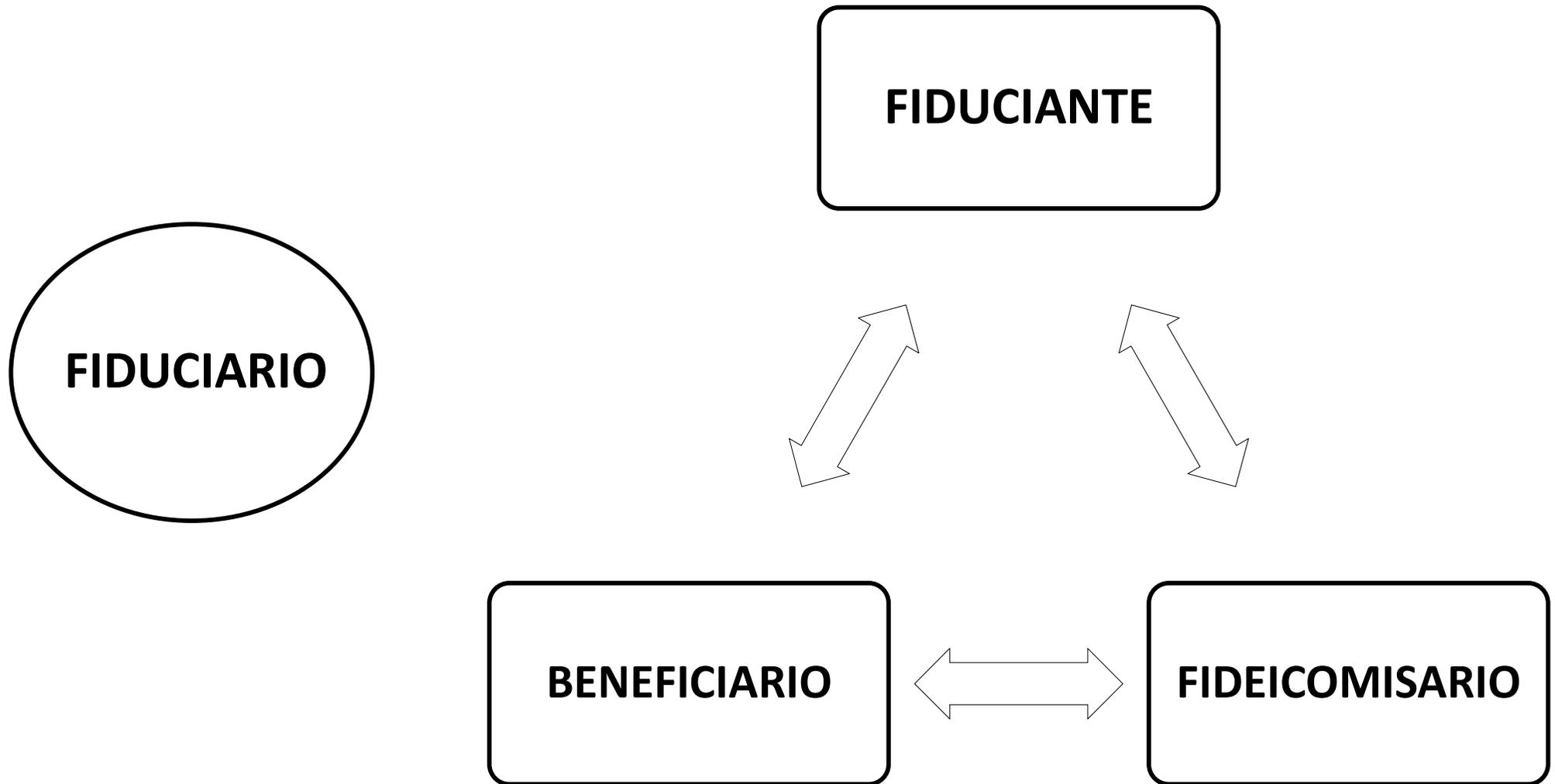
Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada *fiduciante*, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada *fiduciario*, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada *beneficiario*, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento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

FIDEICOMISO

DEFINICION



FIDEICOMISO



FIDEICOMISO

CONTENIDO DEL CONTRATO

- a) 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) Determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso, en su caso.
- c) Plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria.
- d) Identificación del beneficiario,
- e) Destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse.
- f) Derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa.

FIDEICOMISO

PLAZO Y CONDICION

- ✓ No puede durar más de treinta años desde la celebración del contrato, excepto que el beneficiario sea una persona incapaz o con capacidad restringida, caso en el que puede durar hasta el cese de la incapacidad o de la restricción a su capacidad, o su muerte.
- ✓ 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.
- ✓ A falta de estipulación deben transmitirse al fiduciante o a sus herederos.

FIDEICOMISO

INSCRIPCION DEL CONTRATO

- ✓ El contrato 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.

BENEFICIARIO

FIDEICOMISO

BENEFICIARIO

- ✓ 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.*
- ✓ 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.

FIDEICOMISO

BENEFICIARIO

- ✓ 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.

FIDEICOMISARIO

FIDEICOMISO

FIDEICOMISARIO

- ✓ 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.

FIDUCIARIO

FIDEICOMISO

FIDUCIARIO

- ✓ 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 inscriptas 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.

FIDEICOMISO

FIDUCIARIO

Pauta de actuación y solidaridad

- ✓ 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.

FIDEICOMISO

FIDUCIARIO

Rendición de cuentas

- ✓ 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.

FIDEICOMISO

FIDUCIARIO

Dispensas prohibidas

- ✓ 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.

FIDEICOMISO

FIDUCIARIO

Reembolso de gastos y 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.

FIDEICOMISO

FIDUCIARIO

Cese del Fiduciario

- a) Por remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones o por hallarse imposibilitado material o jurídicamente para el desempeño de su función, a instancia del fiduciante; o a pedido del beneficiario o del fideicomisario, con citación del fiduciante.
- b) Por incapacidad, inhabilitación y capacidad restringida judicialmente declaradas, y muerte, si es una persona humana.
- c) Por disolución, si es una persona jurídica; esta causal no se aplica en casos de fusión o absorción, sin perjuicio de la aplicación del inciso a), en su caso.
- d) Por la quiebra o liquidación.
- e) Por renuncia, si en el contrato se la autoriza expresamente, o en caso de causa grave o imposibilidad material o jurídica de desempeño de la función; la renuncia tiene efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto.

FIDEICOMISO

FIDUCIARIO

Sustitución del Fiduciario

- ✓ Producida una causa de cese del fiduciario, lo reemplaza el sustituto indicado en el contrato o el designado de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hay o no acepta, el juez debe designar como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 1690 de CC.
- ✓ En caso de muerte del fiduciario, los interesados pueden prescindir de la intervención judicial, otorgando los actos necesarios para la transferencia de bienes.
- ✓ En los restantes casos de los incisos b), c) y d) precedentes, cualquier interesado puede solicitar al juez la comprobación del acaecimiento de la causal y la indicación del sustituto o el procedimiento para su designación, conforme con el contrato o la ley, por el procedimiento más breve previsto por la ley procesal local.
- ✓ Si la designación del nuevo fiduciario se realiza con intervención judicial, debe ser oído el fiduciante.
- ✓ Los bienes fideicomitidos deben ser transmitidos al nuevo fiduciario. Si son registrables es forma suficiente del título el instrumento judicial, notarial o privado autenticado, en los que conste la designación del nuevo fiduciario. La toma de razón también puede ser rogada por el nuevo fiduciario.

FIDEICOMISO

FIDUCIARIO

Fideicomiso en Garantía

- ✓ Si el fideicomiso se constituye con fines de garantía, el fiduciario puede aplicar las sumas de dinero que ingresen al patrimonio, incluso por cobro judicial o extrajudicial de los créditos o derechos fideicomitidos, al pago de los créditos garantizados.
- ✓ Respecto de otros bienes, para ser aplicados a la garantía el fiduciario puede disponer de ellos según lo dispuesto en el contrato y, en defecto de convención, en forma privada o judicial, asegurando un mecanismo que procure obtener el mayor valor posible de los bienes.

FIDEICOMISO

FIDUCIARIO

Acceptación de Beneficiario y el Fideicomisario

- ✓ Para recibir las prestaciones del fideicomiso, el beneficiario y el fideicomisario deben aceptar su calidad de tales.
- ✓ La aceptación se presume cuando intervienen en el contrato de fideicomiso, cuando realizan actos que inequívocamente la suponen o son titulares de certificados de participación o de títulos de deuda en los fideicomisos financieros.
- ✓ No mediando aceptación en los términos indicados, el fiduciario puede requerirla mediante acto auténtico fijando a tal fin un plazo prudencial. No producida la aceptación, debe solicitar al juez que la requiera sin otra substanciación, fijando a tal fin el modo de notificación al interesado que resulte más adecuado.
- ✓ El beneficiario y el fideicomisario pueden, en la medida de su interés, reclamar por el debido cumplimiento del contrato y la revocación de los actos realizados por el fiduciario en fraude de sus intereses, sin perjuicio de los derechos de los terceros interesados de buena fe.

EFFECTOS

FIDEICOMISO

EFECTOS

Propiedad Fiduciaria

- ✓ Sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria, regida por las disposiciones del Código Civil y por las que correspondan a la naturaleza de los bienes.

FIDEICOMISO

EFECTOS

Efectos frente a terceros

- ✓ El carácter fiduciario de la propiedad tiene efectos frente a terceros desde el momento en que se cumplen los requisitos exigidos de acuerdo con la naturaleza de los bienes respectivos.

FIDEICOMISO

EFECTOS

Registración de bienes

- ✓ Si se trata de bienes registrables, los registros correspondientes deben tomar razón de la calidad fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario.
- ✓ Excepto estipulación en contrario del contrato, el fiduciario adquiere la propiedad fiduciaria de los frutos y productos de los bienes fideicomitidos y de los bienes que adquiera con esos frutos y productos o por subrogación real respecto de todos esos bienes, debiéndose dejar constancia de ello en el título para la adquisición y en los registros pertinentes.

FIDEICOMISO

EFECTOS

Patrimonio separado - Seguro

- ✓ *Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario.*
- ✓ 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 cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos.

FIDEICOMISO

EFECTOS

Acción por Acreedores

- ✓ *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.

FIDEICOMISO

EFFECTOS

Deudas - Liquidación

- ✓ 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.
- ✓ Esta disposición no impide la responsabilidad del fiduciario por aplicación de los principios generales, si así corresponde.
- ✓ 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.

FIDEICOMISO

EFFECTOS

Actos de disposición y gravámenes

- ✓ El fiduciario puede disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que sea necesario el consentimiento del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario.
- ✓ El contrato puede prever limitaciones a estas facultades, incluso la prohibición de enajenar, las que, en su caso, deben ser inscriptas en los registros correspondientes a cosas registrables. Dichas limitaciones no son oponibles a terceros interesados de buena fe, sin perjuicio de los derechos respecto del fiduciario.
- ✓ Si se nombran varios fiduciarios, se configura un condominio, los actos de disposición deben ser otorgados por todos conjuntamente, excepto pacto en contrario, y ninguno de ellos puede ejercer la acción de partición mientras dure el fideicomiso.
- ✓ Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en esta norma.

FIDEICOMISO

EFFECTOS

Acciones

- ✓ El fiduciario está legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, contra terceros, el fiduciante, el beneficiario o el fideicomisario.
- ✓ El juez puede autorizar al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario, a ejercer acciones en sustitución del fiduciario, cuando éste no lo haga sin motivo suficiente.

EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO

FIDEICOMISO

EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO

Causales

- 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.

FIDEICOMISO

EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO

Efectos

- ✓ 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.

FIDEICOMISO TESTAMENTARIO

FIDEICOMISO

FIDEICOMISO TESTAMENTARIO

Nulidad

- ✓ Es nulo el fideicomiso constituido con el fin de que el fiduciario esté obligado a mantener o administrar el patrimonio fideicomitido para ser transmitido únicamente a su muerte a otro fiduciario de existencia actual o futura.

DOMINIO FIDUCIARIO

FIDEICOMISO

DOMINIO FIDUCIARIO

Definición

- ✓ 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, el testamento o la ley.

FIDEICOMISO

DOMINIO FIDUCIARIO

Facultades

- ✓ El titular del dominio fiduciario tiene las facultades del dueño perfecto, en tanto los actos jurídicos que realiza se ajusten al fin del fideicomiso y a las disposiciones contractuales pactadas.

FIDEICOMISO

DOMINIO FIDUCIARIO

Irretroactividad

- ✓ La extinción del dominio fiduciario no tiene efecto retroactivo respecto de los actos realizados por el fiduciario, excepto que no se ajusten a los fines del fideicomiso y a las disposiciones contractuales pactadas, y que el tercer adquirente carezca de buena fe y título oneroso.

FIDEICOMISO

DOMINIO FIDUCIARIO

Readquisición de dominio

- ✓ 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; si la inscripción no es constitutiva, se requiere a efecto de su oponibilidad.

FIDEICOMISO

DOMINIO FIDUCIARIO

Efectos

- ✓ Cuando la extinción no es retroactiva son oponibles al dueño perfecto todos los actos realizados por el titular del dominio fiduciario.
- ✓ Si la extinción es retroactiva el dueño perfecto readquiere el dominio libre de todos los actos jurídicos realizados.

FIDEICOMISO

¿PARA QUE SE USA EL FIDEICOMISO?

- ✓ Resguardo patrimonial.
- ✓ Planificación sucesoria.
- ✓ Planificación Fiscal.
- ✓ Gestión de Negocios.

FIDEICOMISO

TIPOS DE FIDEICOMISO

- ✓ Inmobiliarios ó de Construcción.
- ✓ De Administración.
- ✓ Sucesorios.
- ✓ Agropecuarios.
- ✓ Financieros.

FIDEICOMISO

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

- ✓ Aportes al Fideicomiso. ¿gravados? – Fideicomiso de Administración
- ✓ Tipos de Fideicomiso. (Transparentes ó del art. 73 LIG.).
- ✓ Rentas del Fideicomiso. Tratamiento.
- ✓ Cesión de los derechos.
- ✓ Venta de los bienes del Fideicomiso.

FIDEICOMISO

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Fideicomiso de Construcción

- ✓ Aportes al Fideicomiso. ¿gravados?
- ✓ Diferencia entre SA y Fideicomiso – (Cada obra un contrato),
- ✓ En una Sociedad, la única forma de participar es como accionista o como acreedor.
- ✓ La disolución de la sociedad tiene costos fiscales y legales.
- ✓ Adjudicación de las unidades.
- ✓ Fideicomisos de Construcción al costo. (Costo de la construcción).
- ✓ Cesión de los derechos.
- ✓ Venta de las unidades por el Fideicomiso.

FIDEICOMISO

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Adjudicación al costo

Grupo de Enlace AFIP – CPCECABA 19/07/2006

□ Impuesto a las ganancias:

A los efectos de determinar el resultado impositivo que el fideicomiso debe atribuir a los beneficiarios, ¿a qué precio debe considerarse la operación?:

- ¿El valor de los aportes efectuados por el fiduciante?, o
- ¿El precio de plaza a la fecha de la posesión o la escrituración? Téngase en cuenta que en este supuesto podría suceder que, al utilizar el precio de plaza, se determine un resultado que no guarde proporción con el beneficio que le corresponda al fiduciante-beneficiario.

□ Opinión de la AFIP

Debe considerarse también el valor de los aportes efectuados por el fiduciante.

Ratificado en la reunión del Grupo de Enlace del 1-8-07

FIDEICOMISO

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Art. 3° LIG

- ✓ A los fines indicados en esta ley se entenderá por enajenación la venta, permuta, cambio, expropiación, aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso.
- ✓ Tratándose de inmuebles, se considerará configurada la enajenación o adquisición, según corresponda, cuando mediare boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se diere u obtuviere —según el caso— la posesión o, en su defecto, en el momento en que este acto tenga lugar, aun cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio.

FIDEICOMISO

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Art. 53 – Inciso c) LIG

- ✓ 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.

FIDEICOMISO

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Art. 73 – Inciso a) – Punto 6° LIG

- ✓ 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.

FIDEICOMISO

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Art. 130 - DR LIG

Fondos fiduciarios. Atribución de resultados:

Art. 130.

- ✓ Cuando exista una total coincidencia entre fiduciantes y beneficiarios del fideicomiso, excepto en los casos de fideicomisos financieros o de aquellos que hagan uso de la opción prevista en el apartado 8 del inciso a) del artículo 73 de la ley o de fiduciantes-beneficiarios comprendidos en el Título V de esa norma, *el fiduciario atribuirá a éstos, en la proporción que corresponda, los resultados obtenidos en el respectivo año fiscal con motivo del ejercicio de la propiedad fiduciaria.*

FIDEICOMISO

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Art. 106 - LIG

Inmuebles y obras en construcción que tengan el carácter de *bienes de cambio*:

Se valúan al costo actualizado (Coeficiente: 1)

FIDEICOMISO

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Art. 59 - LIG

Ajuste por inflación Impositivo (ESTATICO)

Los *bienes de cambio* se consideran ACTIVO COMPUTABLE.

FIDEICOMISO

BIENES PERSONALES

Art. 25.1 - Ley

- ✓ El gravamen será liquidado e ingresado por quienes asuman la calidad de fiduciarios, aplicando la alícuota indicada en el primer párrafo sobre el valor de los bienes que integren el fideicomiso al 31 de diciembre de cada año, *determinado de acuerdo con lo establecido en el inciso k) del artículo 22 de la presente ley.*
- ✓ El impuesto así ingresado tendrá el carácter de pago único y definitivo.
- ✓ En los casos mencionados en el párrafo anterior, se presume sin admitir prueba en contrario, que los bienes que integran el fideicomiso pertenecen de manera directa o indirecta a sujetos pasivos del gravamen.
- ✓ Tasa: 0,50%

FIDEICOMISO

BIENES PERSONALES

Art. 22 – inciso k)- Ley

- ✓ Los bienes entregados a estos fideicomisos no integrarán la base que los fiduciantes, personas físicas o sucesiones indivisas, deben considerar a efectos de la determinación del impuesto.
- ✓ Si el fiduciante no fuese una persona física o sucesión indivisa, dichos bienes no integrarán su capital a fines de determinar la valuación que deben computar a los mismos efectos.

FIDEICOMISO

BIENES PERSONALES

Valuación de Inmuebles CABA

- ✓ **Persona Humana:** VFH x 4 – Considerando Valuación al 31/12/2017 x IPC – Tasa 1,75%
- ✓ **Fideicomiso:** 0,50% - Sobre Activo Ajustado por IPC.

FIDEICOMISO

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO

Hecho Imponible: Art. 3° – inciso b)- Ley

- ✓ Las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio.

FIDEICOMISO

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO

Sujetos: Art. 4° – inciso d)- Ley

- ✓ Sean empresas constructoras que realicen las obras a que se refiere el inciso b) del artículo 3º, 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.

FIDEICOMISO

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO

Nacimiento del HI: Art. 5° – inciso e) - Ley

- ✓ 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. Cuando se trate de ventas judiciales por subasta pública, la transferencia se considerará efectuada en el momento en que quede firme el auto de aprobación del remate.

FIDEICOMISO

INGRESOS BRUTOS

CONSTRUCCION

Alícuotas

CIUDAD DE BUENOS AIRES

2018: 3%

Desde 2019: 2,50 %.

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2018: 3%:

Desde 2019: 2.5%

FIDEICOMISO

CONVENIO MULTILATERAL

CONSTRUCCION

- Régimen Especial del Art. 6º (empresas de construcción)
- Atribución directa de los ingresos: 90% a la jurisdicción donde está ubicada la obra y 10% a la jurisdicción de la sede de la administración.

¡MUCHAS GRACIAS!