



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**ESCUELA DE GRADUADOS EN CIENCIAS ECONÓMICAS**

**ESPECIALIZACIÓN EN TRIBUTACIÓN**

**TRABAJO FINAL DE POSGRADO**

**OBRAS SOBRE INMUEBLE PROPIO. TRATAMIENTO IMPOSITIVO**

**Autora: Cra. SIRUR FLORES, Mariela Lilián**

**Tutor: Prof. Cr. CRESPI, Germán**

**Fecha: 20 de Agosto 2021**



Obras sobre inmueble propio. Tratamiento impositivo por Mariela Lilián Sirur Flores se distribuye bajo una [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

# **Obras sobre inmueble propio. Tratamiento impositivo**

## **Introducción**

Como uno de los componentes fundamentales del desarrollo y crecimiento económico de un país, está la actividad de la construcción; la cual se encuadra dentro de un tratamiento tributario muy complejo.

El sujeto empresa constructora debe tener muy claro tanto la forma jurídica que adopte, como así también el tipo de operaciones que realice, principalmente cuando se trata de obra sobre inmueble propio.

Se puede vislumbrar que se está ante un caso particular de Hecho Imponible complejo, ya que, en el Impuesto al Valor Agregado, si bien la obra sobre inmueble propio se cataloga como un servicio, el nacimiento del hecho imponible se da con la venta.

A su vez, la base de imposición no es el precio de venta sino la parte del mismo correspondiente a la obra. En la práctica existen diversas situaciones en las cuales el tratamiento impositivo da a lugar al nacimiento de diferentes posturas doctrinarias (intereses, señas, alícuotas, etc.).

Las leyes impositivas argentinas difieren en el tratamiento de acuerdo a la forma jurídica que adopte el sujeto empresa constructora (Fideicomiso, Consorcios, Cooperativas, Persona física, etc.) como así también de acuerdo al tipo de operatorias que realice, estableciendo exenciones, alícuotas diferenciales, y tratamientos particulares a situaciones especiales.

Es importante destacar, que si bien este trabajo desarrolla separadamente los distintos aspectos contemplados en las leyes tributarias (objeto, hecho imponible, sujeto, base imponible) para definir o no la gravabilidad de una obra, deben tenerse en cuenta todas las normas que regulan estos aspectos, aplicándolas de manera combinada.

# **INDICE**

## **I. Tratamiento de obra sobre inmueble propio en el Impuesto al Valor Agregado**

### **I.1 Objeto**

### **I.2 Nacimiento del hecho imponible**

#### **I.2.1 Casos particulares de nacimiento del hecho imponible en el IVA**

##### **I.2.1.1 Consorcios propietarios organizados como sociedades civiles o comerciales**

##### **I.2.1.2 Tratamiento de las señas**

### **I.3 Sujetos**

#### **I.3.1 Casos particulares de sujetos en el IVA**

##### **I.3.1.1 Consorcios**

##### **I.3.1.2 Agrupamientos no societarios**

##### **I.3.1.3 Cooperativas**

##### **I.3.1.4 Obras del Estado**

### **I.4 Base imponible**

#### **I.4.1 Precio neto gravado**

#### **I.4.2 Tratamiento de los intereses**

### **I.5 Alícuotas**

#### **I.5.1 Alícuota diferencial en la construcción de viviendas**

##### **I.5.1.1 Destino Vivienda**

##### **I.5.1.2 Intereses en préstamos para vivienda**

## **II. Obra sobre inmueble propio en el Impuesto a las Ganancias**

### **II.1 Objeto**

### **II.2 Nacimiento del hecho imponible**

### **II.3 Sujetos**

### **II.4 Base imponible**

## **III. Obra sobre inmueble propio, Impuesto sobre los Ingresos Brutos Provincia de Córdoba**

### **III.1 Habitualidad**

### **III.2 Sujetos**

### **III.3 Base imponible**

### **III.4 Nacimiento del hecho imponible**

### **III.5 Alícuotas. Exención**

### **III.6 Formalidades**

## **IV. Fideicomiso**

### **IV.1 Caracteres generales**

### **IV.2 Tratamiento en el IVA**

#### **IV.2.1 El fideicomiso construye y vende las unidades**

#### **IV.2.2 El fideicomiso construye y transfiere las unidades a los fideicomisarios**

### **IV.3 Fideicomiso inmobiliario en el Impuesto a las ganancias**

#### **IV.2.2.3 Fideicomiso en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos Provincia de Córdoba**

## **Conclusiones y Propuestas**

## **Bibliografía**

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Esquema de la aplicación del IVA en obras sobre inmueble propio .....	11
Figura 2: Esquematización de los Consorcios de propietarios .....	20
Figura 3: Precio neto Gravado .....	26
Figura 4: Esquematización del alcance de la Ley de Impuesto a las Ganancias .....	43

## **I. Tratamiento de obra sobre inmueble propio en el Impuesto al Valor Agregado**

### **I.1 Objeto**

La ley de IVA en su artículo 3º respecto al objeto establece en su inciso b):

Artículo 3: “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.”

Al mismo tiempo el artículo 4º del Decreto Reglamentario nos define “obras efectuadas sobre inmueble propio” como “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.”

Este artículo 4º agrega en su segundo párrafo que “cuando por la ubicación del inmueble no existiere tal obligación, la calidad de mejora se determinará por similitud con el tratamiento indiciado precedentemente vigente en el mismo Municipio o Provincia, o en su defecto, en el Municipio o Provincia más cercano.”

Esto significa que no se necesario que esté efectivamente habilitada por autoridad competente; la norma legal sólo menciona que debe tratarse de una obra sujeta a autorización, es decir que formará parte del impuesto aun cuando las tramitaciones correspondientes para dicha aprobación no se hayan iniciado; incluso, si en el lugar de radicación de tales obras no existiere la obligación de su denuncia, o no se hubiere dictado reglamentación que disponga dicha obligación, igualmente estará alcanzada por el impuesto, debiendo aplicar las reglas dispuestas en el lugar de radicación original o en el municipio o provincia más próximo a los fines de determinar la calidad de mejora.

En rasgos generales, las obras objeto del presente estudio, deben reunir las siguientes características:

a) Puede tratarse de obras nuevas o incorporadas a las existentes, no incluyendo meros trabajos de reparación, conservación o mantenimiento de los inmuebles, sino mejoras que aumenten su valor patrimonial.

b) Pueden ser ejecutadas por el sujeto titular del terreno o por terceros, constituyéndose en este último caso, el titular en el capitalista que costea la obra.

c) Para el caso del IVA, no interesa el plazo de ejecución de la obra.



Como se puede apreciar, el concepto de “obra” definido por la ley es amplio, por lo que es necesario tener en cuenta los restantes parámetros que la propia norma prevé (nacimiento del hecho imponible, sujeto, etc.) a los fines de determinar su gravabilidad o no en el impuesto al valor agregado.

Existen varias definiciones por parte de la doctrina con respecto al objeto del tributo, donde “...lo que se grava son las transacciones onerosas, siempre que configuren los hechos imposables definidos por la ley, por tal motivo, no tiene sentido ni aplicación sostener que se grava exclusivamente la obra sino la venta misma” (Chalupowicz en Martínez, 2001). Otra opinión lo define como que “se trata de un hecho imponible compuesto, en donde existe un hecho principal ‘la construcción’ y uno complementario ‘la venta’” (Schindel en Martínez, 2001).

## **I.2 Nacimiento del hecho imponible**

La Ley de IVA en su artículo 5° establece: “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. 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.

Lo dispuesto precedentemente no será de aplicación cuando la transferencia se origine en una expropiación, supuesto en el cual no se configurará el hecho imponible a que se refiere el inciso b) del artículo 3°”.

Si bien la ejecución o construcción de obras sobre inmuebles constituye el hecho gravado y no la venta o reventa de los mismos, para que se produzca el perfeccionamiento del hecho imponible es necesaria una transacción onerosa con terceros, situación que, según la propia norma, se configura con la entrega de la posesión del bien o con la escritura traslativa de dominio, de las dos la que fuere anterior.

“La suscripción de boletos de compraventa no genera el nacimiento del hecho imponible ya que desde el punto de vista jurídico es una promesa de venta salvo que incluya la posesión<sup>1</sup>. Por ende, aunque se hubiera pagado todo el precio si antes de la

---

<sup>1</sup> Solo para casos excepcionales en los que no se dé conjuntamente la suscripción del boleto de compraventa con la posesión (en la actualidad generalmente el boleto incluye la posesión del bien).

entrega de la posesión o de la escrituración se rescinde el contrato, el hecho imponible no se habrá producido”. (Martínez, 2001).

Se puede concluir que la construcción de obra sobre inmueble propio hecha con ánimo de venta, se trata de:

a) Un hecho imponible complejo: Si bien grava la construcción obra sobre inmueble propio, el hecho imponible se da con la venta.

b) No grava tareas de mantenimiento, reparación o conservación.

c) La venta de obras sin terminar se encuentran gravadas.

d) Obras incorporadas a otras existentes, construidas con ánimo de venta, también están gravadas.

e) La reventa de una obra nunca se encuentra gravada.

En el caso en que una empresa constructora construye un edificio sobre inmueble propio con el objeto de vender las unidades, tomando oportunamente los créditos fiscales en concepto de compra de materiales y locaciones de servicios necesarias para el logro de sus fines, y una vez terminada la obra decide no poner a la venta las unidades, sino que las alquila o cede el derecho real de usufructo, uso, habitación o anticrisis; no se estaría ante un caso de evasión, sino que podría tratarse de una caída en los precios de los inmuebles o un período de gran recesión en el cual la venta de las unidades resultaría antieconómico y en donde ni siquiera se solventarían los gastos incurridos.

Este contexto, motivo permanentes situaciones que planteaban interpretaciones contrapuestas entre la AFIP y el contribuyente; hasta que el Fisco a través del artículo 5° del DR estableció una excepción objetiva, especificando algunas situaciones en las que la construcción de estas obras por parte de empresas constructoras no debe considerarse incluidas en el ámbito del impuesto<sup>2</sup>.

Estas situaciones están referidas a que, habiendo transcurrido un lapso continuo o discontinuo de 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), el inmueble hubiera

---

<sup>2</sup> Artículo 5 DR: “No se encuentra alcanzada por el impuesto la venta de las obras a que se refiere el inciso b) de artículo 3° de la ley, realizadas por los sujetos comprendidos en el inciso d) de su artículo 4°, 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 misma hubieran permanecido sujetas a arrendamiento, o derechos reales de usufructo, uso, habitación o anticresis.

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

En 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.”

permanecido sujeto a arrendamiento, derecho real de usufructo, derecho real de uso, derecho real de habitación, derecho real de anticresis, casa habitación (en el caso que el inmueble pertenezca a un condómino de un consorcio asimilado a condominio), en cualquiera de estos casos, al momento de la transferencia del bien corresponderá reintegrar los créditos fiscales oportunamente computados.

Es decir, el Fisco busca no gravar la posterior venta del bien ya que no se estaría configurando el objeto principal de empresa constructora al darle un destino diferente al de la venta del mismo.

Se puede afirmar que, ante estos casos anteriormente descritos, no se estaría conformando el ánimo de lucro necesario como condición determinante de la calidad de empresa constructora a los fines de gravar la posterior venta del bien, siempre y cuando, dichas situaciones objetivas (arrendamiento, usufructo, etc.) sucedan durante 3 años continuos o discontinuos según lo establecido por el art. 5° del DR de la ley.

En el caso que una firma industrial, comercial, agropecuaria, o de servicios lleva a cabo una construcción sobre su propio inmueble con el fin de emplearlo como bien de uso (depósito, oficina de administración, local de comercialización, etc.) y a posteriori toma la decisión de venderlo, se estaría ante un acto no alcanzado por el tributo.

No obstante, deberá adicionarse al débito fiscal del período en que se produzca la transferencia o desafectación, el crédito oportunamente computado, en tanto tales hechos tengan lugar antes de transcurridos 10 años desde la finalización de las obras o de su afectación a la actividad determinante según lo establece el artículo 11 tercer párrafo de la ley.

Este reintegro obedece al motivo de la desaparición del hecho de vincular el bien a la actividad gravada y al desaparecer ésta antes de término estipulado por la ley, nace la obligación del reintegro del impuesto computado oportunamente.

Es decir, que el contribuyente construye una obra sobre inmueble propio con el objetivo de afectarlo como bien de uso vinculado a la actividad gravada, computando el crédito fiscal que éste genera. Este hecho no estaría conformando su calidad de empresa constructora sobre el destino de dicho bien.

En el caso de su posterior venta (antes de los 10 años) nace la obligación de reintegrar dicho crédito por la desaparición del hecho de vincular el bien a la actividad gravada.

En consecuencia, esta restitución del crédito fiscal como un mayor débito fiscal<sup>3</sup> en la DDJJ determinativa del saldo en el momento de la transferencia o desafectación del bien, implica la anulación del crédito fiscal oportunamente computado, es decir, pasa a formar parte del costo del bien deducible del resultado del ejercicio según lo establecido en los artículos 88 y 89 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

Las situaciones expuestas pueden esquematizarse de la siguiente manera:

**Figura 1: Esquema de la aplicación del IVA en obras sobre inmueble propio**

Destino del inmueble	Carácter del sujeto	Operación venta del Inmueble	Venta
Vivienda o uso particular	Consumidor final	No alcanzada	.....
Bien de cambio	Empresa constructora	Alcanzada	.....
Utilización en la actividad empresarial	Empresa comercial, industrial, agropecuaria y de servicios.	No alcanzada	Reintegro del crédito fiscal oportunamente computado si la venta es antes de los 10 años de finalizada la obra
Alquiler de inmuebles gravado	Locador	No alcanzada	Reintegro del crédito fiscal oportunamente computado según lo establecido por el art. 11 3er párrafo ley de IVA
Alquiler de inmuebles exento	Locador	No alcanzada	No corresponde computar créditos fiscales devengados con motivo de la adquisición o construcción, si el destino es exento.

Fuente: Elaboración propia

<sup>3</sup> Se restituye el crédito fiscal como débito fiscal en la DDJJ a los efectos formales, pero esto no implica que se facture al comprador, es decir no se traslada a la etapa siguiente (no genera crédito fiscal para el comprador).

## **I.2.1 Casos particulares de nacimiento del hecho imponible en el IVA**

### **I.2.1.1 Consorcios propietarios organizados como sociedades civiles o comerciales**

En el caso de Consorcios propietarios de inmuebles (organizados como sociedades civiles o comerciales), el dictamen 47/81 dice: “Cuando el consorcio conforma una sociedad civil o comercial, el hecho imponible se genera en el momento de las respectivas adjudicaciones a los socios.” (Dictamen 47/1983 D.A.T.J. –DGI- 23/09/1983).

Es decir, esta adjudicación sí configura una venta, ya que implica la transmisión del dominio del bien cedido, entre dos personas jurídica y económicamente distintas. Así lo considera expresamente el Decreto Reglamentario de la Ley de IVA en su artículo 26:

“A los efectos del inciso e) del artículo 5° de la Ley y del artículo 4° de este reglamento, en el caso de consorcios propietarios de inmuebles – organizados como sociedades civiles y comerciales - que realicen las obras previstas en el inciso b) del art. 3° de la ley, se considerará momento de la transferencia del inmueble, al acto de adjudicación de las respectivas unidades.”

### **I.2.1.2 Tratamiento de las señas**

Según el artículo 1059 del nuevo Código Civil y Comercial “La entrega de señal o arras se interpreta como confirmatoria del acto, excepto que las partes convengan la facultad de arrepentirse; en tal caso, quien entregó la señal la pierde en beneficio de la otra, y quien la recibió, debe restituirla doblada”.

El último párrafo del artículo 5° de la ley del IVA<sup>4</sup> dispone que todos aquellos anticipos del precio que se otorguen antes de la escrituración o entrega de la posesión del inmueble y siempre y cuando congelen precio, determinan el nacimiento del hecho imponible generando el Débito Fiscal correspondiente.

El concepto de señas o anticipos que congelen precios fue aclarado por el Tribunal Fiscal de la Nación a través del fallo de la sala B de la empresa Equipos SA del 17/12/2003 en el que detalla que (Contagro, 2004):

“La voluntad de las partes quedaba manifiesta al suscribir la nota de pedido donde ambas partes convenían el precio total por el bien solicitado y acordaba una forma de

---

<sup>4</sup> Artículo 5° “Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, 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”.

pago, abonándose una parte como anticipo. El caso de los anticipos que congelen precios constituye un claro ejemplo en el cual debe adelantarse el ingreso a cuenta del gravamen en virtud de un hecho imponible a producirse, lo cual no impide que la obligación tributaria nazca igualmente en determinados supuestos legislados, lo que en el impuesto en cuestión no es otra cosa que la generación del débito fiscal correspondiente a tales señas percibidas.”

Según lo establecido en el artículo 45 del Decreto Reglamentario<sup>5</sup> esos anticipos deben afectarse al precio de la obra, por lo cual en algún momento podrían superar el dicho importe para comenzar a imputarse al valor del terreno, por ello, el mismo DR en su artículo 25<sup>6</sup> prevé esta situación posibilitando la solicitud ante la DGI de autorización para no liquidar e ingresar el impuesto por el remanente del precio que no resulta alcanzado por el gravamen, dichos requisitos, plazos y demás condiciones se encuentran reglamentados a través de la RG AFIP 707.

Cabe aclarar que antes de dictar esta Resolución, la Administración se había expedido sobre el tema a través del Dictamen 75/1998<sup>7</sup> permitiendo la solicitud de dicha autorización.

Según señala parte de la doctrina, “No deja de llamar la atención la circunstancia de que la norma requiera al contribuyente solicitar autorización a la Dirección, para gravar un ingreso que la ley no grava.” (Lorenzo y Caballi 2011).

Así mismo se puede concluir que en el caso de señas o anticipos que no congelen precios, sería necesario dejar constancia escrita a fin de contar con un elemento de prueba por un posible reclamo posterior de la Administración.

---

<sup>5</sup> Artículo 45 DR “En los casos previstos en el sexto párrafo del artículo 10 de la ley, cuando se hayan recibido las señas o anticipos a que alude el último párrafo del art. 5º de dicha norma, los mismo deberán afectarse íntegramente a la parte del precio atribuible a la obra objeto del gravamen”.

<sup>6</sup> Artículo 25 DR “Cuando las señas o anticipos que congelan precio a que se refiere el último párrafo del artículo 5 de la ley, 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 Dirección General Impositiva.”

<sup>7</sup>El Dictamen 75/1998 D.A.T AFIP DGI 18/11/1998 en su sumario establece que “En el caso de señas o anticipos que congelan precio por la venta de inmuebles, podrá solicitarse la autorización para no ingresar la proporción del precio que no resulte alcanzada por el gravamen, cuando pueda demostrarse fehacientemente que esos anticipos superan la base imponible calculada en función de las disposiciones del artículo 10 de la ley de gravamen.”

Según lo hasta aquí expuesto, se podría aseverar que un método más práctico de imputación de dichas señas, sería proporcionarlas de acuerdo al porcentaje de la obra y del terreno.

De esta manera se evitaría presentar la solicitud y esperar la autorización de la Administración, cumpliendo oportunamente con el ingreso del débito fiscal propio del valor de la obra en la medida que vayan ingresando los distintos pagos a cuenta y saldo final.

Cabe aclarar que actualmente se aplica para el cálculo del débito fiscal de los intereses por pago fuera de término de estas señas este método de porcentajes, ya que dichos recargos solo deben ingresar IVA por la parte imputable a la obra y no al terreno.

### **I.3 Sujetos**

El solo hecho de realizar una construcción o mejora sobre un inmueble no nos hace sujetos pasibles del tributo, por ello la ley de IVA en su artículo 4° inciso d) aclara el concepto de empresa constructora diciendo “Sean empresas constructoras que realicen las obras a que se refiere el inciso b) del artículo 3, cualquiera sea la forma jurídica que hayan adoptado para organizarse, incluidas las empresas unipersonales.

A los fines de este inciso, se entenderá que revisten el carácter de empresas constructoras las que, directamente o a través de terceros, efectúen las referidas obras con el propósito de obtener un lucro con su ejecución o con la posterior venta, total o parcial, del inmueble.”

Autores como Chalupowicz (Chalupowicz en Martínez, 2001) entienden que no cabe la posibilidad de lucrar con la mera ejecución de la obra, por cuando ésta no significa ninguna relación onerosa con terceros y el propio artículo tercero aclara que la obra puede ser efectuada directamente o través de terceros sobre inmueble propio.

Es decir, la ley del IVA establece una condición esencial para determinar el carácter de Sujeto Pasivo del impuesto que es el propósito de lucro, donde el mismo se materializa en principio en la venta o transferencia con carácter oneroso del inmueble a un tercero, existiendo el fin último de obtener un provecho o utilidad en la venta del bien, lo cual se encuentra en realidad subyacente en toda operación y aun cuando de la misma no hubiera surgido beneficio alguno.

No es aplicable en el caso que construya su propia vivienda y con posterioridad decide enajenarla, obviamente con carácter oneroso, la operación no está gravada por el IVA.

Esta situación fue aclarada por la Administración a través del Dictamen N° 23/70<sup>8</sup> el cual establece el sentido que debe otorgarse al propósito de lucro, “analizando la función económica que cumplió el bien en el patrimonio del enajenante.”

Sin embargo, la ley considera que la obtención de lucro puede darse con la ejecución o posterior venta. La única interpretación válida para lucrar con la sola ejecución es que la empresa adquiere el carácter de constructora para ejecutar obras en inmuebles ajenos, o que la construcción de una obra en un inmueble propio sea destinada a bien de uso, en cuyo caso no se cumpliría la condición de que la intención de lucro debe manifestarse a través de la enajenación del bien, y que sea simultánea con la adquisición o construcción del mismo, es decir, dicha intención es de permanencia en el capital del sujeto.

Diez (1997) no comparte el criterio considerando “que la conceptualización de empresa constructora está dada por cada obra que realice el contribuyente, es decir, la intención de lucrar con una obra le hace asumir el rol de empresa constructora simplemente por la obra en cuestión”.

Es decir, existe el fin último de obtener un provecho o utilidad en la venta del bien, lo cual se encuentra en realidad subyacente en toda operación y aun cuando de la misma no hubiera surgido beneficio alguno.

En concordancia con Chalupowicz (Chalupowicz en Martínez, 2001) se puede afirmar que, el carácter de empresa constructora (sea persona física o jurídica) se asume ante la intención de lucrar a través del destino del bien construido conformando la característica de bien de cambio para este sujeto.

---

<sup>8</sup> Dictamen 23/1970 DATJ DGI AFIP 20/03/1970: “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.

La existencia del propósito de lucro en la adquisición del bien se puede comprobar mediante una prognosis posterior, analizando la función económica que cumplió el inmueble en el patrimonio del enajenante, o sea determinando si se incorporó al patrimonio con sentido de permanencia, como podría ser el caso que se destinara a casa habitación o a obtener rentas mediante su locación, o por el contrario la compra ha tenido por objeto lucrar con su enajenación sin incorporarlo al patrimonio como bien de capital.

Un acto aislado puede implicar hacer comercio, si el propósito de especulación es cognoscible, pero en caso de duda y tratándose de una sola operación debe presumirse que no ha existido propósito de lucro siempre que pudiera razonablemente suponerse que se hubiera tenido intención de incorporar el bien al patrimonio, aunque no se hubiera concretado tal fin.”



## **I.3.1 Casos particulares de sujetos en el IVA**

### **I.3.1.1 Consorcios**

Esta figura es una de las más interesante y la que generalmente ofrece mayores inconvenientes en su encuadramiento fiscal, dado que con frecuencia se plasma a través de la constitución de diferentes figuras (sociedad de hecho, sociedad civil, condominio) asignándoles cualquiera sea ella, la denominación de consorcio; y por cierto que las consecuencias impositivas derivadas del carácter asignado a la entidad son muy distintas.

Por esto, la Administración a través de diversos dictámenes se expide a los fines de darle un tratamiento impositivo, mediante la definición de la finalidad u objeto de la relación y determinar que la realidad económica demuestre a quien pertenecen los bienes involucrados por sobre la titularidad jurídica forma que se haya pretendido dar a los mismos.

#### **a) Condominio Indiviso:**

Definido por el Código Civil y Comercial en su artículo 1983 como “el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción.”

El condominio indiviso no es ni se asimila a una sociedad de hecho, sino que es una figura atípica que carece de bienes propios y no persigue fin de lucro. No posee personalidad distinta a la de sus integrantes ya que se trata de una mancomunidad de bienes y no de una sociedad de personas.

El terreno, la obra construida y el crédito fiscal que devengue la construcción pertenece a todos y cada uno de los miembros del consorcio-condóminos. Esta figura nace con la inscripción del mismo en el IVA y tiene como objetivo al finalizar la construcción del inmueble poder atribuir a cada consorcista-condómino la parte de crédito fiscal que le corresponde en proporción a su titularidad, evitando de este modo la facturación discriminada a los distintos condóminos propietarios del bien inmueble de los materiales, prestaciones de servicios, etc.

Este criterio no surge de la propia ley sino fue admitido por el organismo administrativo a través del dictamen 47/1983<sup>9</sup> con una finalidad práctica de evitar el

---

<sup>9</sup> Dictamen 47/1983 DATJ (DGI) 23/09/1983: “Si bien los consorcios que actúan bajo la forma de condominio no tiene personalidad distinta a la de sus integrantes, aquellos se inscriben en el IVA sin que esta Dirección General oponga reparo alguno, y es así como en las facturas por provisiones de materiales,

problema administrativo que acarrearía tener que facturar por las provisiones de materiales, locaciones de obras y prestaciones de servicios destinadas a la obra en construcción a los distintos condóminos propietarios del bien inmueble.

“Dentro de esta modalidad, en la adjudicación no se produce transferencia de dominio de la obra realizada ni del crédito fiscal originado por tal motivo, ya que no existen personas distintas, lo que sucede es que cada condómino recibe en forma exclusiva lo que antes le pertenecía de manera compartida” (Diez, 1997).

El momento de adjudicación no es considerado un hecho imponible para éste ni otro impuesto dado que no hay una transferencia de dominio del bien, pues no son personas distintas, respecto de los créditos fiscales.

Así lo entendió la DGI en una consulta donde expresó que si el condominio no asume las características de una sociedad civil o de una sociedad comercial no adquiere el carácter de sujeto pasivo, no materializándose el hecho imponible con la división del condominio y adjudicación de las respectivas unidades a sus integrantes<sup>10</sup>.

Aclara el Dictamen 41/85 que no obstante no ser sujeto pasivo del impuesto, deberá inscribirse en el IVA<sup>11</sup>.

Hay quienes sostienen una posición contraria, basados en que el consorcio efectúa adquisiciones de bienes y servicios para la construcción del inmueble en nombre propio, pero por cuenta de tercero, lo cual lo convierte en un sujeto pasivo del impuesto de acuerdo al segundo párrafo del artículo 4 de la ley (Oklander, 2005)

En el momento en que cada condómino venda su unidad a terceros puede configurarse el hecho imponible previsto en el artículo 3° inciso b), en la medida que el

---

locaciones de obras y prestaciones de servicios destinado a la obra en construcción, se consigna el nombre y número de inscripción de dicho condominio. Evidentemente ello no sería correcto ya que correspondería que se efectuara la inscripción individual de cada uno de los consorcistas puesto que son los sujetos pasivos del gravamen, pero se considera que en las situaciones de hecho podría resultar impracticable hacer constar el número de todos ellos en las facturas que se emitan al efecto, dado que en la generalidad de los casos los consorcistas cuentan con un número elevado de integrantes.”

<sup>10</sup> Consulta en Boletín DGI 428 pág. 127.

<sup>11</sup> Dictamen 41/1985 DATJ (DGI) 03/12/1985: “En el caso de los consorcios se ha aceptado su inscripción, no obstante, no ser éstos sujetos pasivos del impuesto para posibilitar, por razones de orden práctico, que sustituyan a los consorcistas en la captación del crédito, por cuanto se consideró que podría resultar impracticable hacer constar el número de todos los condóminos en las facturas que se emitan por provisión de materiales, locaciones y prestaciones de servicios.

Pero producido el cese del condominio por la adjudicación de las unidades a los consorcistas, con la siguiente cancelación del número de inscripción, el crédito debería ser transferido sólo a quienes ostenten la calidad de inscriptos, condición que les hubiera sido necesaria si oportunamente hubieran pretendido en su carácter de condóminos la facturación por separado del impuesto al valor agregado.”

consorcista-condómino haya tenido la intención de lucrar con la posterior venta del bien, asumiendo el rol de empresa constructora por cada unidad recibida.

Este análisis es por el destino de cada unidad recibida, es decir en el caso de recibir dos unidades, una la destina a la venta y la otra la alquila, solo es sujeto del impuesto con respecto a unidad destinada para la venta.

Según lo establecido por el artículo 5 del DR en el caso que la venta la realice después de haber destinado el inmueble por el plazo de 3 años continuos o discontinuos a la fecha de escritura o posesión (lo que sea anterior) como casa habitación, arrendamiento, derechos reales de usufructo, uso, habitación o anticresis, dicha venta no se encuentra alcanzada debiéndose reintegrar los créditos fiscales oportunamente computados.

Según Marchevsky (2006) la falta de normas al respecto de no establecerse cuál es el hecho de partida para el cómputo de los 3 años, sería adecuado considerar el de finalización de las obras sobre la base del artículo 11 de la ley.

El dictamen DAL 70/2001 concluye, entre otras cosas, que un condominio propietario de un inmueble debe categorizarse como responsable inscripto en el gravamen, de acuerdo con las prescripciones que sobre el particular establece la RG 1032, pero ello no obsta a que uno de sus integrantes mantenga la calidad de monotributista, por cuanto el sujeto categorizado como responsable inscripto es el condominio y no cada uno de sus miembros.

#### b) Consorcio constituido como sociedad civil y comercial

En este caso las personas constituyen una sociedad, ya sea de naturaleza civil conforme el artículo 1648 y subsiguientes del Código civil, o comercial con alguna de las modalidades reguladas en la ley 19550.

Es importante en este punto tener en claro que no es lo mismo asociación civil (artículo 33 del Código Civil), entre cuyas características se encuentra la de perseguir como objeto el bien común, que sociedad civil, la cual se crea para obtener una utilidad medible en dinero (Artículo 1648 del Código Civil). Es decir, que estas últimas comparten con las sociedades comerciales el atributo de fin de lucro. El consorcio constituido bajo esta forma jurídica tiene como fin realizar operaciones lucrativas.

Esta situación está contemplada por el Dictamen 47/1983<sup>12</sup> y actualmente plasmado en el artículo 26 del decreto reglamentario, que expresa:

“A los efectos del inciso e) del artículo 5 de la ley y del artículo 4 de este reglamento, en el caso de consorcios propietarios de inmuebles – organizados como sociedades civiles o comerciales- que realicen las obras prevista 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”.

En este caso el Dictamen 47/1981 agrega que esta figura tiene sobre el condominio la ventaja de que la insolvencia de un socio, su quiebra o incapacidad, no afecta al funcionamiento del ente en mayor o menor medida según la forma societaria que se haya adoptado. Además, se simplifica la personería, que será únicamente la del nuevo ente no requiriéndose apoderamientos particulares de los condóminos para los actos de interés común.

Como señala Diez (1997) podría concluirse que, “tratándose de una sociedad civil o comercial se descuenta el propósito de lucro y por ende aparece el rol de empresa constructora necesario para la configuración del hecho imponible en materia de obra sobre inmueble propio.”

Pero agrega a continuación que “deben analizarse las circunstancias que rodean la finalidad buscada por los socios respecto de los bienes adjudicados, ya que si ellos no persiguen un fin de lucro puede apreciarse que no se dan los presupuesto exigidos para el nacimiento de la operación gravada.”

Autores como Marchevsky (2006) se expresan en sentido contrario considerando que:

“La inclusión en el objeto social de determinada actividad opera como presunción jurídica de la intención de lucro, concluyendo que, si el objeto de un grupo de personas es la construcción de un inmueble para propio uso, sus integrantes no deberían agruparse como sociedad comercial si no desean que resulte gravado el acto de adjudicación de las unidades.”

Según Veneri (2002):

“Es necesario evitar esta dicotomía en el tratamiento de los condominios según se trate de societarios y no societarios, todos deberían ser sujetos del impuesto y la

---

<sup>12</sup> Dictamen 47/1983 DATJ DGI AFIP 23/09/1983: “Por su parte, cuando el consorcio conforma una sociedad civil o comercial, el hecho imponible se genera en el momento de las respectivas adjudicaciones a los socios.”

adjudicación de los bienes a cada condómino no debería esta alcanzada. Este hecho no debería ser considerado como una transferencia de la obra, para que las posteriores transferencias se encuentren alcanzadas o no según si el condómino reviste el carácter de empresa constructora, situación que quedará configurada con el destino otorgado al bien.”

Si bien Veneri quiere asimilar la figura de Condominio Indiviso con la de Consorcio sociedad civil o comercial, no puede discutirse que estamos ante una sociedad como sujeto distinto a los condóminos, la cual siempre será sujeto del impuesto, ya que la misma naturaleza del instituto hace presumir la existencia de un fin de lucro. Ello surge de la propia definición de sociedad.

**Figura 2: Esquemización de los Consorcios de propietarios**

<b>Formas</b>	<b>Condominio Indiviso</b>	<b>Sociedad civil o comercial</b>
<b>Características</b>	Copropiedad sobre el bien inmueble	Sociedad
<b>Conсорcistas</b>	Condóminos indivisos según C. Civil y Comercial	Socios/Accionistas
<b>Gastos de Construcción</b>	A los fines prácticos el Fisco permite que se facturen al consorcio.	Se factura al consorcio como sujeto directo del IVA.
<b>Adjudicación</b>	Distribución del crédito fiscal entre los consorcistas. No se asimila a una venta.	Artículo 9º del DR. Venta del inmueble. Perfeccionamiento del hecho imponible
<b>Venta del consorcista</b>	Si el condómino asume rol empresa constructora genera débito fiscal	No tiene incidencia en el IVA, es reventa de un inmueble (no gravado).

Fuente: Elaboración propia

Existe un fallo, ARANO, DI CROCE Y DONATO- INTEGRANTES DE LA EX -DADAI SRL- Tribunal Fiscal de la Nación, Sala. Cl. 7/06/01, en el cual, la descripción anticipa que el inmueble donde se construyó el edificio fue adquirido a nombre de la actora, y no de los consorcistas, de tal modo, la sociedad propietaria del terreno actuó como empresa constructora que vendió derechos sobre unidades en construcción mediante boletos de compraventa, sin perjuicio de que haya encuadrado la operatoria como un consorcio de construcción.

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

En este fallo se observa la situación de una empresa constructora que no tomó el recaudo de registrar a nombre de los condóminos el bien inmueble sobre el que se iba realizar la obra, o bien, quiso encuadrar en esta operatoria una transferencia a condóminos, cuando en realidad lo que se estaba generando era la venta de inmuebles con su concurrente generación del hecho imponible que grava el legislador, situaciones muy distintas, que tienen un impacto fiscal importante. (Blanch, 2015)

### **I.3.1.2 Agrupamientos no societarios**

La ley 22903 incorporó a la ley 19550 estos nuevos tipos asociativos que no constituyen sociedades propiamente dichas, ni son sujetos de derecho.

El artículo 377 de la ley de sociedades comerciales establece que "...Las sociedades constituidas en la República y los empresarios individuales domiciliados en ella podrán, mediante un contrato de unión transitoria, reunirse para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro concreto...".

"...No constituyen sociedades ni son sujetos de derecho...".

Esta incorporación fue pensada para responder a la necesidad de los empresarios de la construcción de realizar obras que necesitaban de la participación de más de una empresa. Y se buscó con estas figuras aprovechar las ventajas del consorcio sin sufrir las desventajas que una agrupación societaria podía traer aparejada frente a la falencia de alguno de sus integrantes.

La ley 23765 incorpora a la normativa del IVA como sujetos pasivos a las uniones transitorias de empresas, a los agrupamientos de colaboración empresaria, a los consorcios, a las asociaciones sin existencia legal como personas jurídicas, a los agrupamientos no societarios, o cualquier otro ente individual o colectivo que tipifiquen la calidad subjetiva por algunas de las situaciones objeto del gravamen.

Una asociación de entes empresarios sin personería jurídica que sea habitualista en la venta de cosa mueble, realice un acto de comercio accidental, o efectúe una locación gravada será sujeto del impuesto.

La característica más sobresaliente es que las UTE se constituyen para la ejecución de un fin específico y una vez cumplido, la misma se disuelve. No resulta para nada extraño que se formen este tipo de asociaciones para la construcción de obras.

La DGI a través de la circular 1183 con fecha 08/08/88 les atribuyó, pese a no tener personería jurídica, el carácter de sujeto directo del impuesto al valor agregado.

Distinto es el caso de las agrupaciones de colaboración empresaria, ya que en virtud del artículo 367 de la Ley de Sociedades, se trata de agrupaciones de sociedades o empresarios constituidas o domiciliadas en el país que tienen por fin facilitar o desarrollar determinadas fases de la actividad empresarial de sus miembros o de perfeccionar o incrementar el resultado de tales actividades. No constituyen sociedades ni son sujetos de derecho.

Las mismas también son sujetos pasivos del impuesto, el Dr. Chalupowicz (Chalupowicz en Martínez, 2001) critica este tratamiento ya que según este autor la finalidad de los agrupamientos empresarios es exclusivamente prestar apoyo a sus propios integrantes y no a terceros. Su tipificación fiscal parece un exceso ya que no condice con la realidad económica que sustenta a tales entes.

En este tipo de agrupamientos cada sociedad y/o empresa que forma parte es considerada como un tercero respecto del mismo, debiendo asumir la UTE, en su rol de sujeto del impuesto, la generación del débito fiscal por sus operaciones alcanzadas y la admisibilidad del crédito fiscal a su nombre.

La ley del impuesto al valor agregado al crear esta figura tributaria, se aparta de la legislación de fondo, ya que estos agrupamientos no tienen personalidad jurídica. Además, tal tratamiento se encuentra en contradicción con lo dispuesto en otros tributos del sistema vigente, como es el caso del impuesto a las ganancias donde no existe definición sobre el tema, debiendo incorporar a las rentas de cada partícipe del agrupamiento el resultado generado por la actividad de estos entes (como renta de tercera

categoría) en la parte proporcional que le corresponda en el ejercicio en el cual se produzca el cierre de balance de la agrupación.

Según Diez (1997) esta situación puede ocasionar dos efectos perniciosos:

- a) El efecto financiero: que se produce mientras el agrupamiento no cuenta con débito fiscal (podría ser al prepararse para comenzar una actividad) y, en consecuencia, se genera un crédito fiscal ocioso que, si no existiera la calidad subjetiva del agrupamiento, podría absorber cada empresa o sociedad miembro.
- b) El efecto económico: que se produce cuando la asociación sin personería jurídica no puede computar el crédito fiscal. “Cada agrupamiento se convierte en un sujeto pasivo de carácter estanco –separado de sus respectivos partícipes- que acumula créditos fiscales a la espera de obtener en un futuro, y sujeto ello al éxito de los emprendimientos, la posibilidad de compensarlos contra débitos originados exclusivamente en dicho emprendimiento. De no existir tales débitos, el agrupamiento perdería toda la posibilidad de compensar sus créditos.” (Scalone en Diez, 1997).

Pero también pueden presentarse problemas en el impuesto al valor agregado, habida cuenta de las limitaciones que la ley impone a la disponibilidad absoluta de los saldos a favor derivados del primer párrafo del artículo 24 de la ley 23349.

En consecuencia, se podría encontrar el caso en el cual, finalizada la obra que originó la formación de la unión transitoria de empresas, no puedan ser utilizados los saldos a favor que mencionamos, cuando fueron absorbidos todos los débitos fiscales y se ha concluido totalmente con la actividad.

La Administración debería permitir la transferencia de dichos saldos a favor a las partes componentes de la UTE, evitando de este modo un costo adicional al finalizar la obra que originó la formación de dicha UTE.

Cabe aclarar que ante el caso de disolución de la UTE sin haber vendido la obra sobre inmueble propio, la transferencia de dicha obra a las partes integrantes de la UTE se realiza a través de la venta, generando en consecuencia un débito fiscal en cabeza de la UTE y crédito fiscal para las partes integrantes de la misma.

### **I.3.1.3 Cooperativas**

La Ley 20337 define en su artículo 2º a las cooperativas como “entidades fundadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua para organizar y prestar servicios”. La base de



sustentación es la satisfacción de las necesidades de sus asociados, en este caso, la vivienda propia.

El objetivo de las cooperativas de viviendas es la obtención de financiamiento por bancos y demás instituciones ya que las mismas cuentan con un patrimonio muy superior al de sus asociados individualmente que sirva de garantía para la construcción de las mismas, las que luego se adjudicarán a sus asociados.

Dicha asignación pese a ser de tipo onerosa, no estaría alcanzada por el impuesto ya que la organización no tiene fines de lucro. Las diferencias positivas que pudieran arrojar sus balances no constituyen ganancias asimilables a las de las empresas lucrativas, sino excedentes de propiedad de los asociados que bajo la forma de retornos son devueltos a los mismos.

La Ley del IVA no contempla expresamente una exención para este tipo de sujetos, pero el Organismo Fiscal entendió a través del Dictamen 7/92<sup>13</sup> que la cooperativa que hace obra sobre inmueble propio bajo las condiciones expuestas en los puntos precedentes no deberían estar alcanzadas por el gravamen.

Obviamente no se encuentran comprendidas en esta interpretación las ventas que realice una cooperativa a un sujeto “no asociado”, en cuyo caso dicha operatoria se encontraría gravada por este impuesto.

Aclara también la AFIP en este dictamen, que el encuadre fiscal que corresponda asignar a estas entidades dependerá de la posibilidad de que las mismas puedan acreditar la real naturaleza de sus actos como cooperativas, puesto que muchas veces se desvirtúa la figura jurídica de la cooperativa ya que la adoptan para ocultar actividades en realidad lucrativas, las que quedan configuradas, por ejemplo, cuando los asociados proceden a enajenar a tercero, simultáneamente a la adjudicación, las unidades de vivienda o cuando se construyen inmuebles con destino comercial.

A idénticas conclusiones arriba la Consulta 464/91 donde el Organismo recaudador define que “cabría considerarla consumidor final, debiendo sus proveedores

---

<sup>13</sup> Dictamen 7/1992 DAL DGI AFIP 16/03/1992: Las partes más relevantes referidas al tema en cuestión definen: “la Cooperativa de Vivienda y Consumo que efectúa la consulta carecería de ánimo de lucro, por cuanto la construcción y posterior transferencia de unidades a sus socios, no obstante ser realizadas a título oneroso, respondería al objetivo social para el cual la institución fue creada, que es el de cooperación recíproca a fin de satisfacer sus necesidades individuales en materia de vivienda. (...) La consultante no sería una empresa constructora en los términos del artículo 4º inciso d) de la Ley del gravamen lo cual significa que no resultaría alcanzada por el hecho imponible emergente del artículo 3 inciso b) del mismo dispositivo legal. (...) Cabría concluir que la misma no es una empresa constructora, y por ende, siempre que no realizara otras operaciones gravadas por el impuesto de que tratan esto actuados, sus operaciones no estarían alcanzadas por el citado tributo.”

de bienes, obras y servicios incluir el gravamen dentro del precio de venta consignado en la factura o documento equivalente, no generándose crédito fiscal, que de ese modo deberá asignarse o cargarse a los costos de construcción.”

#### **I.3.1.4 Obras del Estado**

Con respecto al propósito de lucro, en general podemos decir que, el Estado al realizar estas obras, persigue como objetivo un beneficio para la comunidad, y en la medida que el costo de dichas obras sea afrontado con sus propios recursos, entendemos que no existe propósito de lucro, perdiendo entonces el carácter de empresa constructora según la definición de la propia ley.

Cabe agregar que el Estado no transfiere en condiciones habituales los terrenos al dominio privado, por lo cual no se produciría el nacimiento del hecho imponible.

Es importante enunciar en este punto el principio de inmunidad fiscal del Estado, el cual establece que:

“La inmunidad fiscal del Estado y de las entidades públicas y de las dependencias, con o sin personería jurídica propia, constituye un dogma jurídico tributario, en relación a la misma naturaleza del hecho imponible, que por su causa, no es sin contradicción lógica atribuible a esa clase de sujetos” (Jarach en Cacciolato, 2002).

En consecuencia, según Cacciolato (2002) “no existiendo capacidad contributiva en el Estado (en sus distintos niveles) no se puede atribuir válidamente ningún impuesto”. Agrega esta autora que las normas de los distintos ordenamientos que eximen de tributos al Estado y/o sus entes públicos no representan excepciones a la gravabilidad sino la enunciación del principio general de inmunidad fiscal que “puede ser aplicado también en caso en que la ley omita enunciarlo” (Jarach en Cacciolato 2002).

### **I.4 Base imponible**

#### **I.4.1 Precio neto gravado**

Lo primero que cabe aclarar es que se está ante un hecho imponible complejo, en el cual, si bien la obra sobre inmueble propio se cataloga como un servicio, el nacimiento del hecho imponible se da con la venta, y el impuesto grava la obra en sí y no el terreno sobre el que se edifica, y tampoco grava las obras que se revenden.

El artículo 10 de la ley de IVA aclara que, en el caso de obras realizadas sobre inmueble propio, el precio neto computable será la proporción que del convenido por las partes corresponda a la obra objeto del gravamen.

Sin embargo, dicha proporción no podrá ser inferior al avalúo fiscal o al valor 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.

El valor convenido para la obra se compara con el asignado en el avalúo fiscal a los fines del Impuesto Inmobiliario y de ambos se toma el mayor. Ahora bien, cuando se trata de obras que se encuentra en ejecución, el valor convenido deberá compararse con el costo de la obra calculado de acuerdo con las normas del Impuesto a las ganancias, ya que no existe en este caso valuación fiscal para este tipo de inmuebles.

Es decir que el precio neto gravado en materia de obra sobre inmueble propio alcanzada por el gravamen puede esquematizarse de la siguiente manera:

**Figura 3: Precio neto Gravado**

<b>Precio neto total</b>	Que surja de factura o documento equivalente generalmente la escritura
<b>Precio neto Gravado</b>	El valor de la obra sujeta a Imposición convenida entre las partes
<b>Dicha proporción de Obra no puede ser inferior a</b>	La resultante del Avalúo Fiscal
	O, en su defecto, la que surja por aplicación de las normas del impuesto a las ganancias (art 55 Ley de Ganancias)

Fuente: Elaboración propia

En el caso de señas o anticipos que congelen precio (como fue tratado en el desarrollo de hecho imponible) según lo establece el artículo 45 del DR deberán afectarse íntegramente a la parte del precio atribuible a la obra objeto del gravamen.

Una fórmula aplicable para el cálculo de la Base Imponible sería:

Precio total Convenido

+

Accesorios por mora o financiación de anticipos

$$\begin{array}{l} \text{Precio neto x} \\ \text{Proporción de la obra} \end{array} \left. \vphantom{\begin{array}{l} \text{Precio neto x} \\ \text{Proporción de la obra} \end{array}} \right\} \text{Obra}$$

+

$$\begin{array}{l} \text{Precio neto x} \\ \text{Proporción de la obra x} \\ \text{Alícuota IVA} \end{array} \left. \vphantom{\begin{array}{l} \text{Precio neto x} \\ \text{Proporción de la obra x} \\ \text{Alícuota IVA} \end{array}} \right\} \text{IVA}$$

+

$$\begin{array}{l} \text{Precio Neto x} \\ \text{Proporción del terreno} \\ \text{y obras preexistentes} \end{array} \left. \vphantom{\begin{array}{l} \text{Precio Neto x} \\ \text{Proporción del terreno} \\ \text{y obras preexistentes} \end{array}} \right\} \text{Terreno}$$

Generalmente el Precio Total convenido es el fijado en el boleto de compra venta o en la escritura, ahora bien, el último párrafo del artículo 10 establece: “Cuando no exista factura o documento equivalente, o ellos no expresen el valor corriente en plaza, se presumirá que éste es el valor computable, salvo prueba en contrario”.

Al respecto la Instrucción DGI N° 369/82<sup>14</sup> establece que si el valor de plaza llegara a ser superior al que figura en la escritura, debería tomarse aquél (valor de plaza) como precio convenido, a pesar de las dificultades que podría presentar la determinación de esos valores, máxime si la operación es bastante antigua e incluso para el cálculo de la proporcionalidad entre obra y terreno.

Con respecto al cálculo de base imponible en operaciones en cuotas con moneda extranjera, la DGI se expide a través de la Consulta Boletín DGI 345 del 23/04/82 estableciendo que, en el caso de pagos en moneda extranjera, “el precio gravado será el

---

<sup>14</sup> Instrucción 369/82: Entiende como Valor corriente en plaza el “precio vigente en el momento en que se convino la operación, teniendo en cuenta las características propias de cada relación contractual. Ello, en tanto exista boleto de compraventa y otro instrumento similar en el que conste el precio convenido y las condiciones de pago estipulada, ya que, de no ser así, al no haber constancias fehacientes de la operación, deberá considerarse precio corriente de plaza, el vigente al momento de la entrega de la posesión, o de la escritura traslativa de dominio.

Por tal razón, en todos aquellos casos en que –existiendo documentos anteriores que refrenden la operación– el pago se efectúe con cláusula de ajuste como una manera de evitar los efectos de la desvalorización de nuestra moneda, el precio neto gravado será el que surja de computar las sumas de los importes abonados en las respectivas fechas de pago, hasta el momento del nacimiento del hecho imponible –posesión o escritura– adicionándole el saldo impago a esa fecha ajustado a las pautas de actualización emergentes del contrato, como si se cancelara a dicha fecha. Asimismo, los intereses y actualizaciones que de acuerdo con el régimen de pagos se abonaren en el futuro –por el saldo impago a la fecha de posesión o escritura– no integran el precio de venta gravado por así disponerlo el 5° párrafo del artículo 6° citado”

que surja de computar la suma de los importes pagados en moneda extranjera convertidos a moneda argentina de acuerdo con el cambio operado en las respectivas fechas de pagos”.

#### **I.4.2 Tratamiento de los intereses**

El artículo 10 de la ley establece que integran el precio neto gravado, aunque se facturen o convengan por separado (los intereses, actualizaciones, comisiones, recupero de gastos y similares percibidos o devengados con motivos de pagos diferidos o fuera de término).

Con respecto al nacimiento del hecho imponible respecto al pago de los intereses, se pueden presentar varias situaciones:

- a) Intereses por pagos diferidos que se convengan y facturen discriminados del precio de venta: el hecho imponible generado por éstos se perfeccionará en el momento en que se produzca el vencimiento del plazo para el pago de su rendimiento o en el de su percepción total o parcial, lo que fuese anterior. (art. 22 DR)
- b) Intereses por pagos diferidos que no se convengan ni facturen discriminados del precio de venta: en este caso los intereses forman parte del precio neto de la operación, el hecho imponible se perfecciona con la entrega de la escritura o percepción lo que fuera anterior (art. 5° inciso e) de la ley).
- c) Intereses resarcitorios o punitivos generado por el incumplimiento del pago de la operación gravada: el hecho imponible se perfecciona al momento de su percepción. Los intereses se consideran percibidos a estos efectos cuando se produzca una real traslación de recursos a favor del perceptor motivada por el pago en efectivo o en especie, o por un débito en la cuenta del prestatario (art. 24 DR)

Asimismo, el artículo 10 aclara: “si la venta se efectuara con pagos diferido y se pactaran expresamente intereses, actualizaciones u otros ingresos derivados de ese diferimiento, éstos no integrarán el precio neto gravado”.

Sin embargo según entiende la Administración a través del Dictamen 112/99<sup>15</sup> están excluidos de la base de imposición del tributo, por lo que no corresponde que sean considerados como integrantes del precio neto gravado.

---

<sup>15</sup> Dictamen 112/1999 AFIP DGI 4/11/99: “Los intereses y actualizaciones calculados en virtud de la Ley N° 21392 no corresponde que sean considerados como integrantes del precio neto gravado, puesto que tal

La DGI se expidió al respecto a través de la instrucción 369/82<sup>18</sup> y la Consulta N° 345<sup>16</sup> de DGI confirmando el tratamiento impositivo establecido por la ley.

Respecto de la inclusión o no del IVA en los importes fijado en boletos de Compra-Venta o Escrituras, es un tema de ver según lo estipulado por las partes contratantes previo a la concreción de la operación de transferencia donde en el caso de venta a Responsable Inscripto, sería conveniente desagregar la porción que corresponde a la obra y la del terreno.

A modo de síntesis se podría decir lo siguiente:

a) Intereses anteriores a la posesión: por lo que se encuentran gravados solo en la proporción atribuible a la obra a la alícuota que le correspondiere, es decir al 21% o al 10.5% si es destinado a vivienda (art. 10 7° párrafo de la ley).

La parte de los intereses atribuibles al terreno y obras preexistentes no se encuentran gravados, ya que forman parte del precio del terreno no gravado según lo establecido por el art. 10, 7° párrafo de la ley.

b) Intereses posteriores a la posesión: gravados en su totalidad, tanto la parte correspondiente a la obra como al terreno, y en todos los casos (inclusive en obra con destino a vivienda) se aplica la alícuota del 21% (arts. 10 y 22 del DR). Es decir, el Decreto Reglamentario los considera hechos impositivos autónomos.

Se puede cuestionar la constitucionalidad de este art. 10 del DR de la ley de IVA, ya que está gravando algo que la propia ley no grava, al incluir dentro del ámbito del impuesto la proporción atribuible al terreno (no gravada) de los pagos a cuenta. Existe doctrina y jurisprudencia a favor de esta corriente como por ejemplo las opiniones de Veneri o Eidelman y fallo Chryse S.A.

El fallo de la CSJN Chryse S.A. C/AFIP – DGI, criterio con el cual se coincide, dice:

8°) Que, con tal comprensión, y habida cuenta de que las normas reglamentarias deben ser interpretadas conforme a los alcances de la ley reglamentada (Fallos: 315:257), a la que debe otorgarse preeminencia para respetar lo establecido por el art. 31 de la Constitución Nacional en cuanto establece el orden jerárquico de las distintas

---

como dispone la segunda parte del punto 2 del quinto párrafo del artículo 10 de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, los mismo resultan excluidos de la base de imposición del tributo.”

<sup>16</sup> Consulta 345 DGI: los intereses y actualizaciones que conforme el régimen de pagos, se abonen en el futuro<sup>1</sup>, no integran el precio de venta gravado, por así disponerlo expresamente la ley.

<sup>(1)</sup> posterior a la fecha de entrega de posesión o escrituración lo que fuere anterior.

disposiciones del ordenamiento jurídico (Fallos: 319:3236), máxime al tratarse de cargas tributarias que sólo pueden ser válidamente establecidas por el Congreso de la Nación (Fallos: 319:3400, entre muchos otros), cabe concluir que la norma incorporada por el decreto 2633/92 (art. 1 punto 1) en el reglamento de la ley del IVA, en cuanto dispone que "los intereses originados en la financiación o en el pago diferido o fuera de término del precio correspondiente a las ventas, obras, locaciones o prestaciones, resultan alcanzados por el impuesto aun cuando las operaciones que dieron lugar a su determinación se encuentren exentas o no gravadas", debe entenderse circunscripta a los casos en que la financiación sea prestada por un tercero, ya que tales supuestos resultan ajenos al principio de unidad que surge de lo prescripto por el art. 10 de la ley. Con este limitado alcance —único que permite guardar la compatibilidad de la norma reglamentaria con la ley y preservar su validez constitucional— es fácil concluir que dicha disposición resulta inaplicable al sub examine. (Chryse S.A. c/ AFIP. DGI. s/ DGI, Corte Suprema, 4/4/2006).

Otra parte de la doctrina los considera a estos intereses como hechos imponibles autónomos, sin tener en cuenta el criterio de gravabilidad de la obligación principal por la actividad financiera en sí. (Marchevsky, (1996).

Según Koss (1994) "Ello es así, ya que el cambio de criterio, al darle identidad propia como hecho imponible a los intereses de saldos de precios en general, los separa del precio neto de las operaciones gravadas que les dieron origen, generándose una base imponible propia."

Según Marchevsky (1996) "los intereses cuyo pago debiera efectuarse antes del momento de generación del débito fiscal estarán gravados formando parte del precio neto gravado; a partir de la gravabilidad de las operaciones financieras, los que se generen con posterioridad estarán alcanzados como hecho imponible autónomos"

A modo de opinión personal en referencia a los intereses, estos deben calificarse como obligaciones accesorias, siguiendo la suerte de la obligación principal. Dichos recargos, tanto los anteriores a la posesión como los posteriores, en el caso de la parte atribuible al terreno deberían encontrarse no alcanzados por el tributo. Consecuentemente, lo establecido por el art. 10 del decreto reglamentario debe considerarse inconstitucional ya que está modificando por vía reglamentaria el Principio de Unicidad consagrado en el art. 10 de la ley de IVA.

Es de destacar el Fallo Chryse S.A. c/ AFIP de la sala III Cámara Nacional de apelaciones, en el cual se establece que la determinación efectuada por el fisco con

fundamento en el art. 1 del decreto 2633/92, carece de sustento normativo toda vez que, al estipular que los intereses originados en la financiación del precio correspondiente a la transferencia onerosa de acciones resultan alcanzados por el impuesto al valor agregado, aun cuando corresponda a una operación exenta, considera como hecho imponible autónomo a los intereses, sin tener en cuenta la naturaleza y el tratamiento de la prestación a la cual accede.

Este art. 1 no encuentra sustento en el texto legal y ello determina su invalidez constitucional por vulnerar el principio de reserva legislativa que en materia tributaria sustantiva establecen los art. 4 y 17 de la Constitución Nacional, alterando el espíritu de la ley con excepciones reglamentarias.

A su vez, el Fisco apeló dicho fallo ante la CSJN donde el Alto Tribunal declaró el día 04/04/2006 desierto el recurso extraordinario interpuesto por éste, razón por la cual no se expidió sobre el fondo del asunto.

En efecto, entiende que el memorial no rebate los fundamentos del fallo acerca de que la ley adoptó un criterio de unicidad respecto de los intereses originados en una financiación otorgada directamente por el vendedor, que conlleva que aquéllos queden sujetos al mismo tratamiento tributario que el hecho principal.

Tampoco es atendible el argumento de que el decreto 2633/1992 es constitucional por cuanto es un decreto de necesidad y urgencia, máxime si se repara en que no resulta de su texto que el dictado de aquel decreto responda a tal clase de reglamentación.

A pesar de no haberse expedido la Corte sobre el fondo del asunto, es de destacar la disidencia de los Dres. Highton de Nolasco y Lorenzetti en la cual manifiestan que, pese a haberse sujetado en la tributación en el IVA a las colocaciones y prestaciones financieras, se mantuvo el principio según el cual los intereses percibidos o devengados con motivo de pagos diferidos o fuera de término, son integrantes del precio neto de la operación.

En efecto, dicha norma implica que cuando el vendedor financia directamente al comprador el precio convenido, o parte de éste, los intereses no son escindibles de la operación principal a la que acceden, por lo cual su tratamiento impositivo es el mismo que el otorgado por la ley a esta última.

De modo tal que, si la operación se encuentra exenta, cabe concluir que también lo están los intereses, porque integran desde el punto de vista de la ley tributaria, el precio de dicha operación.



La norma incorporada por el decreto 2633/1992 en el reglamento de la ley de IVA debe entenderse circunscripta a los casos en que la financiación sea prestada por un tercero, ya que tales supuestos resultan ajenos al principio de unicidad que surge de los prescripto por el artículo 10 de la ley.

Por otra parte, con fecha 28 de septiembre de 2010, la Corte Suprema de Justicia de la Nación dictó sentencia en la causa Angulo José Pedro (TF 21.995-I) y otros c/ DGI. En el caso, se planteó si los intereses originados en un saldo de precio de una venta de acciones – operación exenta del gravamen – se encuentran gravados en el IVA.

El antecedente más relevante en este tema era el fallo Chryse SA c/ AFIP, de la Sala III de la Cámara de Apelaciones, del 15 de octubre de 2002, que falló a favor de la inaplicabilidad del impuesto sobre intereses vinculados con operaciones no alcanzadas por el impuesto.

En aquella oportunidad se sostuvo que el artículo 10 del decreto reglamentario violaba el principio de legalidad que consagra el artículo 17 de la Constitución Nacional, y la prohibición establecida en el artículo 99 inciso 2 de la Constitución Nacional según el cual el Poder Ejecutivo no puede alterar el espíritu de la ley con excepciones reglamentarias.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación dejó firme esa sentencia de Cámara en la causa Chryse SA c/ AFIP, aunque lo hizo por declarar desierto el recurso ordinario presentado por el Fisco Nacional y sin establecer su doctrina en cuanto al tema de fondo. La disidencia de los jueces Lorenzetti y Highton de Nolasco, sin embargo, había confirmado el criterio de la Cámara.

En el caso bajo análisis la Cámara de Apelaciones había entendido que los intereses por el saldo de precio de la venta de acciones se encontraban alcanzados por el IVA. Es decir, la Cámara había adoptado una posición contraria a la que tuvo en el caso Chryse S.A. c/AFIP. Pero esta vez la Corte Suprema de Justicia de la Nación analizó el fondo de la cuestión y fijó su postura.

La relevancia de este fallo radica en que la Corte Suprema revocó el fallo de la Cámara y, finalmente, expresó su doctrina sobre la no gravabilidad en el IVA de los intereses provenientes de la financiación de una operación exenta o no gravada por el IVA (Keiniger, 2010).

## **I.5 Alícuotas**

La alícuota del gravamen prevista en la Ley del Impuesto al Valor Agregado es del veintiún por ciento (21%) según lo establece en su artículo 28.

### **I.5.1 Alícuota diferencial en la construcción de viviendas**

A través del Decreto 324/96 el Poder Ejecutivo dispuso una reducción del 50% del impuesto al valor agregado que beneficiaba a:

a) Trabajos realizados sobre inmueble ajeno destinados a la vivienda, excluidos los realizados sobre construcciones preexistentes.

b) Las obras ejecutadas sobre inmueble propio destinados a vivienda.

Dicha modificación queda plasmada con un agregado al artículo 28 de la Ley de IVA: “Estarán alcanzados por una alícuota equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la establecida en el primer párrafo: (...)”

c) Los hechos imposables previsto en el inciso a) del artículo 3° destinados a vivienda, excluidos los realizados sobre construcciones preexistentes que no constituyan obras en curso y los hechos imposables previsto en el inciso b) del artículo 3° destinados a vivienda”.

Los objetivos perseguidos por el Poder Ejecutivo al dictar el Decreto mencionado pueden resumirse en:

- 1) Reactivación de la economía,
- 2) Creación de empleo y
- 3) Disminuir significativamente el actual déficit habitacional

Dicho Decreto 324/96 fue reglamentado a través del Decreto 1230/96 que continúa vigente ya que el Decreto 679/99 dispone que a los efectos de lo establecido en el cuarto párrafo del artículo 28 de la ley de IVA serán de aplicación las disposiciones del artículo 2 del Decreto 1230/96<sup>17</sup>.

Artículo 2°: “A los fines de la reducción de la alícuota dispuesta para los hechos imposables previstos en los incisos a) y b) del artículo 3° de la ley del tributo, deberán tenerse en consideración las siguientes normas:

---

<sup>17</sup> En su primer artículo incorporado a continuación del artículo 66 de la ley de IVA aclara que a los efectos de lo establecido en el inciso c) del cuarto párrafo del artículo 28 de la ley, serán de aplicación las disposiciones del artículo 2 del Decreto 1230 del 30 de octubre de 1996.

- a. Se entenderá que los trabajos sobre inmueble ajeno y obras sobre inmueble propio, según corresponda, están destinados a vivienda, cuando por las características de la construcción pueda considerarse que la misma ha sido concebida para ese fin, quedando facultada la Dirección General Impositiva, dependiente del Ministerio de Economía y obras y Servicios Públicos, para establecer las condiciones en que deberá acreditarse el cumplimiento de dicho requisito.”

Es decir, los casos alcanzados por la alícuota del 10,5% serían:

-Venta que realice una empresa constructora de departamentos construidos en terrenos propios cualquiera sea la condición del comprador.

-Si en el edificio se construyen locales comerciales u oficinas, la venta esta alcanzada por la alícuota del 21%, siempre y cuando no se asimilen a las características de construcción para viviendas.

-Si se compran edificios para reciclarlos y venderlos para vivienda, las obras de reciclaje se facturan al 10,5%.

Esto es así porque se considera oportuno gravar al 10,5% todas las ventas de inmuebles que por sus características se asimilen a viviendas, independiente del destino que le dé el sujeto que compra el inmueble (vivienda, oficina, comercio, etc.), de este modo se estarían logrando los objetivos del Estado a través de la creación de esta alícuota diferencial con respecto al fomento de construcciones de viviendas.

El decreto 1.230 reglamentó la aplicación de la alícuota reducida, de un modo bastante genérico que considera viviendas las construcciones, cuando por las características arquitectónicas de la misma, pueda considerarse que ha sido concebida para ese fin.

En relación a lo antes expuesto, surgieron dictámenes en respuesta a determinados interrogantes planteados:

-Dictamen 113/96 (D.A.T.) en el cual se consultó sobre la aplicación de la alícuota reducida en la realización de una obra en terreno de una SA responsable no inscripta en el IVA con destino de vivienda familiar para su presidente. Con la aplicación de la normativa, se concluyó que, en la medida que las obras exhiban las características exigidas, corresponderá aplicar la alícuota reducida sin que interese que la construcción sea para una empresa ni el destino que le otorgue la misma.

-Dictamen 13/98 (D.A.T.) donde se consultaba si correspondía la aplicación de la alícuota reducida considerando que, si bien la empresa constructora se constituyó a los efectos de construir departamentos con las configuraciones propias de vivienda, el comprador responsable inscripto había adquirido nueve departamentos y dos locales comerciales, por lo que resultaba lógico pensar que su destino sería distinto en razón de la situación impositiva del adquirente y de la cantidad de unidades objeto de la transacción. En este caso el fisco consideró procedente la aplicación de la alícuota reducida ya que no se debe tener en cuenta la situación jurídica y/o fiscal del adquirente al momento de analizar su aplicación.

-Dictamen 28/10 (D.A.T) donde se analizó si procedía la reducción de la alícuota en las obras relacionadas con la red cloacal, tendido de red eléctrica, provisión de agua potable y demás obras de infraestructura indispensables, en emprendimientos inmobiliarios destinados a vivienda, que se desarrollarán bajo el régimen de clubes de campo. Interpretando que la reducción sólo resulta aplicable a los hechos impositivos del Artículo 3º, incisos a) y b) vinculados con la construcción de la vivienda propiamente dicha, se determinó que dichas obras contratadas por el desarrollador no encuadran en los supuestos de aplicación de la alícuota reducida.

La amplitud de la definición obliga a considerar cada uno de los insumos utilizados en la construcción. En referencia a los insumos empleados en la actividad de la construcción, se pueden mencionar los siguientes dictámenes:

-Dictamen 24/97 (D.A.T) el cual se refiere a la actividad de venta de puertas, vidrios, ventanas, etc., el hecho de que deban ser colocados en el inmueble no desvirtúa que la operación principal es la venta de los bienes, quedando alcanzado el importe total de la operación a la tasa general.

-Dictamen 124/96 (D.A.T.) donde el fisco analiza diversos ítems adquiridos por el contribuyente, concluyendo que la provisión de hormigón, de materiales gruesos de albañilería, electricidad, carpintería metálica y de madera e instalación sanitarias y de gas conjuntamente con la mano de obra encuadran en el artículo 3 inciso a) correspondiendo por ende la alícuota reducida; mientras que la adquisición de materiales de terminación tales como pisos, revestimientos y grifería, no gozan de la misma por cuanto constituyen

hechos imponibles distintos a los del artículo 3 incisos a) y b) dado que se trata de ventas de cosas muebles encuadradas en el artículo 1 inciso a) de la ley.

-Dictamen 66/02 (D.A.T.). Dado que el Dictamen 124/96 (D.A.T.) entiende que resultan alcanzados por la alícuota reducida la provisión de materiales considerados “gruesos” junto a la mano de obra correspondiente, el Dictamen 66/02 (D.A.T.) se expide sobre la definición de dichos términos. Aclara que, independientemente de la caracterización efectuada oportunamente de los materiales involucrados, se analizará cuál es la verdadera naturaleza del acto, si la colocación de los materiales es accesoria a la venta, no poseyendo dicha prestación entidad que permita caracterizarla como trabajos sobre inmueble ajeno, dicha operación quedará alcanzada por la alícuota general, ya que resulta comprendida en el artículo 2 inciso a) de la ley del tributo. Ello resulta así independientemente del tipo de material de que se trate.

En la causa Fumacol Argentina S.A.<sup>18</sup> se analizó en las distintas instancias, la situación de un contribuyente dedicado a la fabricación y venta de paneles y estructuras metálicas para techos. En una primera instancia el Tribunal Fiscal revocando la resolución del fisco determinó que la actividad del sujeto debía encuadrarse en el artículo 3 inciso a), es decir que al existir la colocación del producto el hecho se transformaba en un trabajo realizado sobre inmueble ajeno. Sin embargo, cuando el caso llegó a la Cámara, la misma consideró que sólo en una pequeña proporción de las ventas realizadas se ejecuta la colocación del producto en el domicilio del cliente y que de la prueba documental aportada por el contribuyente surge que las estructuras metálicas son de fácil montaje ofreciéndose asesoramiento para lograr esa finalidad además del que viene descripto en los folletos de propaganda. En función de ello, se deduce que la actividad de la actora es la venta de cosas muebles que poseen individualidad propia antes de su colocación y que ésta sólo constituye un accesorio de la venta, contratada eventualmente por unos pocos adquirentes.

Utilizando los argumentos del Dictamen 124/96 (D.A.T.) la empresa IMYC S.A.<sup>19</sup> (dedicada a carpintería metálica) realizó su facturación aplicando la alícuota reducida. Sin embargo, al realizar el fisco la verificación se constata que la empresa provee todos los

---

<sup>18</sup> Fumacol Argentina S.A. Cámara Nacional en lo Contencioso Administrativo Federal. Sala IV. Fecha: 08/09/1992

<sup>19</sup> IMYC SA. Tribunal Fiscal de la Nación Sala D. Fecha 22/12/2003.

materiales metálicos armados con vidrios incluidos pero que sólo en una mínima parte de los trabajos se aplica mano de obra siendo en general montados en las obras a través de mano de obra de terceros por lo que se procedió a impugnar la alícuota reducida. El Tribunal Fiscal de la Nación por su parte, determinó que sólo procede la alícuota reducida cuando la incorporación del material, en este caso carpintería metálica, se contrate juntamente con la mano de obra para su colocación, resultando claro que la norma se refiere expresamente a las locaciones de obras o de servicios y no a supuestos como el de esta empresa, que encuadra en la venta de cosa mueble contemplada en el artículo 1 inciso a) de la ley.

Es de vital relevancia destacar que, si la tasa aplicable sobre las ventas es del 10,5% y se realizan compras de insumos y materiales a la alícuota general, comúnmente se originan considerables saldos técnicos a favor del contribuyente, los cuales no pueden compensarse con otros impuestos o cederlos a terceros.

#### **I.5.1.1 Destino Vivienda**

A través de diversas consultas y dictámenes, la DGI expresó a lo largo del tiempo y con motivo de la aplicación de otras normativas que preveían tratamientos similares, criterios en muchos casos coincidente y en otros diferentes respecto de qué debía considerarse vivienda. De todos modos, a través del mencionado artículo 2 del Decreto 1230/96 se pretendió dar pautas específicas.

Dicha caracterización resultará comprensiva de la bauleras y cocheras cuando, en el caso de trabajos sobre inmueble ajenos, sean construidas como unidades complementarias de las citadas viviendas y en el caso de obras sobre inmueble propio, sean vendidas en forma conjunta con las mismas.

En forma conjunta implica conjuntamente o juntamente, adverbio de tiempo que significa al mismo tiempo, simultáneamente. Por ello, para que la venta de la cochera o baulera sea beneficiada con la alícuota reducida debe ser efectuada en el mismo acto de posesión o escritural que el departamento al que accede, o en todo caso en el mismo día.

Esta caracterización da tranquilidad al vendedor, ya que elimina el seguimiento posterior del uso del inmueble por parte del comprador.

En esta posición el Dictamen 13/98 sostiene que es procedente la reducción de la alícuota cuando por las características del inmueble pueda considerarse que la misma ha

sido concebida para ser destinada a vivienda, sin tener en cuenta la situación jurídica y/o fiscal del contribuyente.

Según Fuster, Lotito (1998) “este párrafo incorpora un requisito desmedido, dado que, por ejemplo, una persona que adquiere un departamento en un edificio de propiedad horizontal, destinado exclusivamente a vivienda, y no lo compra en forma conjunta con la cochera, si adquiere éstas en un momento posterior, la misma quedará sujeta a la tasa general cuando sigue siendo complementaria a la unidad de vivienda, independientemente el momento de la adquisición”.

A su vez dicho artículo 2 del Decreto 1230/96 en su inciso b) establece:

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

El decreto abandona en este aspecto la diferenciación que había realizado la DGI en los dictámenes 153/78 y 21/79, en los que reconocía como beneficiadas por la reducción a las obras de infraestructura, pero se la negaba a las complementarias.

Esta limitación del inciso b) ha sido atacada y cuestionada por la Cámara Argentina de la Construcción, ya que encarece el precio de las viviendas en oposición al espíritu del decreto 324/96, la presentación fue rechazada argumentándose un tratamiento inequitativo respecto de la ejecución de las mismas obras fuera de los citados barrios.

Esta respuesta deja de lado la finalidad del establecimiento de una alícuota reducida, cual es la proclamada con el dictado del decreto 324/96, de reactivar la economía, crear empleos y reducir el déficit fiscal.

También este Decreto establece que las ventas por incorporación de bienes de propia producción, en trabajos sobre inmueble ajeno o a obras sobre inmueble propio, no están alcanzados por la reducción de la alícuota, debiéndose facturar en forma separada, aun cuando no deba discriminarse el impuesto correspondiente.

Aquí observamos un avance del decreto sobre la propia ley cuando en el punto 3 del quinto párrafo del artículo 10 establece que es integrante del precio neto gravado

cuando se facture o convenga por separado el precio atribuible a los bienes que se incorporen a las prestaciones gravadas.

Así lo interpretó la Dirección de Asuntos Técnicos de la Dirección General Impositiva, en su dictamen 124/1996 del 09/12/1996, con motivo de una consulta que se le realizara:

En el caso típico del hormigón armado dice lo siguiente: La provisión de materiales, juntamente con la mano de obra para la ejecución completa de la estructura del edificio, encuadra en el artículo 3°, inciso a), de la ley del Impuesto al Valor Agregado y goza de la reducción de la alícuota establecida por el decreto 324/96.

Idéntico tratamiento dispensa a los trabajos de albañilería, instalación eléctrica, instalación sanitaria de gas y carpintería metálica y de madera.

El dictamen no deja lugar a dudas, cuando hay provisión de materiales en forma conjunta con mano de obra, nos estamos encuadrando dentro de los supuestos del artículo 3° inciso a) de la ley del Impuesto al Valor Agregado.

Ya la Dirección, avalando el criterio de unicidad que prima en la ley, desde la modificación introducida por la ley 23349, que abandona el criterio de divisibilidad del hecho complejo al eliminar el artículo 3°, incisos a) y b) de la ley del impuesto, la disposición que obligaba a segregar, dándole tratamiento autónomo, los bienes que como consecuencia de los trabajos realizados resultare susceptibles de tener individualidad propia antes de su transformación en inmuebles por accesión.

Asimismo, en igual sentido, con fecha 28/6/94, la Dirección respondió a una consulta sobre qué alícuota de retención de la entonces resolución general 3125 correspondía aplicar a trabajos de construcción realizados directamente o a través de terceros sobre inmueble ajeno con aporte de materiales, así como también el tratamiento que merece la incorporación de cosas muebles si se facturan por separado, teniendo en cuenta que son bienes con individualidad propia antes de su incorporación como inmuebles por accesión.

La Dirección contestó que se está dentro del concepto de locación, por lo tanto sujeta a una retención del 80% del impuesto facturado, y en lo que se refiere a la incorporación de cosas muebles textualmente dijo: "en cuanto al tratamiento fiscal a otorgarse a la incorporación de cosas muebles, es el caso señalar que corresponde la imposición por el total de la operación, por cuanto ambos conceptos -venta de cosas muebles y trabajos sobre inmueble ajeno-, conforman un único hecho imponible".



No obstante, en respuesta a la presentación efectuada por la Cámara Argentina de la Construcción, el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos, a través de la Subsecretaría Pública Tributaria, considera que corresponden a hechos impositivos distintos, quedando sometidos unos a la alícuota diferencial y el otro a la alícuota general.

Avanza más en su respuesta pretendiendo interpretar, como "bienes de propia producción" a la elaboración del hormigón armado, las mezclas asfálticas, argamasa, doblado de hierro, y un más peligroso etcétera, razón por la cual pretende su discriminación del precio total de la obra y su gravabilidad a la tasa del 21%.

Además de las objeciones expuestas a la segregación de los bienes de propia producción y en contra de la pretensión fiscal del párrafo anterior, resulta preciso y terminante el dictamen (DAT-DGI) 124/96, del 9/12/96, reconociendo que la provisión de materiales juntamente con la mano de obra para la ejecución de los trabajos (hormigón armado, albañilería, instalación eléctrica, instalación sanitaria y de gas, y carpintería metálica y de madera) gozan de la reducción de la alícuota establecida por el decreto 324/96.

Según Fuster, Lotito (1998) "con el dictado del decreto 1230 se violentan principios de orden constitucional al disponer inaplicabilidades de la ley que reglamenta y por la vigencia retroactiva de modificaciones a la norma que pretende interpretar." Agregando que "la exclusión de la reducción de las obras de infraestructura complementarias de barrios destinados a vivienda resulta contraria al espíritu y al interés social que impulsó el dictado del decreto 324/96".

Para Kaplan (1996) "la norma no está viciada de ilegalidad pues la facultad que otorga el artículo 24 de la ley al Poder Ejecutivo Nacional es amplia en cuanto a requisitos a fijar para establecer alícuotas diferenciales inferiores, y así podría decretar, en el límite, que la rebaja es sólo para departamento destinados a vivienda, de un ambiente, sin balcón, y pintados de color verde claro, con pintura marca XX. Pero el reglamentador no debería en sus actos destruir la estructura lógica del gravamen, fijada en la misma ley."

Agrega este autor que "en la ley de IVA existe un principio de unicidad, que sólo se deja de lado cuando la misma norma lo establece, y esto no se da en las incorporaciones de bienes de propia producción en prestaciones de servicios y locaciones no gravadas o exentas -inc. a) del art. 2º-. No hay un principio de divisibilidad para operaciones tratadas

con tasa diferencial. Menos aún debería el reglamentador decretar la no aplicabilidad de normas legales como las del artículo 9.”

Adhiriéndome a la opinión de gran parte de la doctrina, a mi criterio es cuestionable la legalidad del decreto 1230/96 por entender que la delegación de facultades ha sido ejercida por el Poder Ejecutivo Nacional mediante el decreto 324/96 que fijó las pautas de la reducción de la tasa, y que ahora no puede venir una norma supuestamente interpretativa a limitarla, es decir que los bienes de propia producción estarían gravados en IVA la tasa del 10.5% según los establece el decreto 324/96.

Según lo expuesto precedentemente, la venta de materiales de construcción no se encuentra beneficiada por la reducción o mejor dicho sólo se ha previsto la reducción de la alícuota para una de las etapas manteniéndose las otras con la tasa del veintiuno por ciento. Es decir que los constructores comprarán los materiales, insumos, etc., con un 21% de IVA y posteriormente venderán el inmueble a una tasa del 10,5%, lo que en algunos casos puede implicar un saldo técnico a favor del contribuyente, pero estos saldos sólo pueden ser utilizados dentro del IVA, no pudiendo compensarse con otros impuestos, por lo que, estos contribuyentes resultan claramente perjudicados.

### **I.5.1.2 Intereses en préstamos para vivienda**

Los intereses para préstamos para vivienda se encuentran beneficiados por una exención en este impuesto, la comprendida en el artículo 7º inciso h) punto 16 apartado 8 de la Ley que expresa:

“Estarán exentos del impuesto establecido por la presente ley (...) los intereses de préstamos para vivienda concedidos por el Fondo Nacional de la Vivienda y los correspondientes a préstamos para compra, construcción o mejoras de viviendas destinada a casa-habitación, en esta último caso cualquiera sea la condición del sujeto que lo otorgue.”

Por su parte el artículo 36 del Decreto Reglamentario aclara a los efectos de lo dispuesto en el artículo antes mencionado: “la exención será procedente aun cuando se trate de intereses correspondientes a la financiación del precio pactado por la compra, construcción o mejor de la vivienda o se originen préstamos que se destinen a reemplazar,

renovar o refinanciar aquellos que hubieran tenido la citada afectación y siempre que se acredite que tienen por finalidad la cancelación de estos últimos.”

Con respecto al tema en cuestión, la Dirección se expidió a través del Dictamen 89/99 estableciendo que no corresponde esta exención respecto de préstamos concedido a una asociación de profesionales constituida con el objeto de construir un edificio de departamentos al costo para sus asociados, el que comprende tanto, unidades para vivienda, oficinas y locales comerciales.

## **II. Obra sobre inmueble propio en el Impuesto a las Ganancias**

### **II.1 Objeto**

Ahora bien, para la Ley del Impuesto a las Ganancias son objeto del tributo todas las ganancias obtenidas, ya sea por personas de existencia visible o ideal, siempre que las mismas sean residentes o estén radicadas en el país respectivamente.

En su artículo 2° esta ley menciona los distintos conceptos de ganancias, siendo ellos:

1. Los rendimientos, rentas o enriquecimientos susceptibles de tener una periodicidad que impliquen una permanencia en la fuente productora y su habilitación.
2. Los rendimientos, rentas o enriquecimiento que cumplan o no con las condiciones descritas en 1), pero que sean obtenidos por los responsables incluidos en el artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (sociedades) y todos los que deriven de las demás sociedades o empresas o explotaciones unipersonales, salvo que, no tratándose de contribuyentes comprendidos en el artículo 69, pero que desarrollaran actividades indicadas en los incisos f) y g) del artículo 79<sup>20</sup> y que las mismas no se complementen con una explotación comercial, en cuyo caso se aplicará los descripto en 1).

---

<sup>20</sup> (profesiones liberales, sindico, mandatario, gestor de negocios, director de sociedades anónimas, corredores, viajantes de comercio y despachantes de aduana)

**Figura 4: Esquematización del alcance de la Ley del Impuesto a las Ganancias**

<b>Rendimientos rentas o enriquecimientos</b>	
<b>Sujeto a las siguientes condiciones</b>	
Personas Físicas	Sociedades, Empresas o Explotaciones Unipersonales
Permanencia de la fuente que los produjo, o su habitualidad	Todos los casos

Fuente: Elaboración propia

## **II.2 Nacimiento del hecho imponible**

El artículo 3 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, entiende por enajenación a la venta, permuta, cambio, expropiación. Aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición que transmita el dominio a título oneroso.

Por lo tanto, tratándose de inmuebles, se considerará configurada la enajenación del mismo cuando mediare boleto de compra venta u otro compromiso similar, siempre que se diere la posesión o, en su defecto, en el momento en que este acto tenga lugar, aun cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa del dominio.

## **II.3 Sujetos**

Hay dos tipos de sujetos, sujetos empresas y sujetos no empresas. Al respecto el Dictamen N° 7/80 DATJ (DGI), entiende como empresa a aquella organización industrial, comercial, financiera, de servicios, profesional, agropecuaria o de cualquier otra índole que, creada para el ejercicio habitual de una actividad económica basada en la producción, extracción o cambio de bienes o en la prestación de servicios, utiliza como elemento fundamental para el cumplimiento de dicho fin la inversión de capital y/o aporte de mano de obra, asumiendo en la obtención del beneficio el riesgo propio de la actividad que desarrolla.

Es decir, dentro de los sujetos empresas encontramos a: Sociedades constituidas en el país en el marco de la ley 19950; Asociaciones Civiles y Fundaciones constituidas en el país, entidades y organismos nacionales, provinciales o municipales citados en la Ley 22016, en su artículo 1°; establecimientos comerciales, industriales, agropecuarios,

mineros o de cualquier otro tipo, organizados como empresas estables, permanentes o asociaciones, sociedades o empresas, cualquiera sea su naturaleza, constituidas en el extranjero o personas físicas residentes en el exterior; cualquier otra clase de sociedades constituidas en el país o de empresas unipersonales ubicadas en este. Y dentro de los sujetos no empresas se encuentran las personas físicas y las sucesiones indivisas.

“La periodicidad, en cuanto definitoria del concepto de renta según la teoría de la fuente o de la renta-producto, puede presentarse de modo tanto real cuanto potencial, esto es, aun cuando en la efectiva manifestación del ingreso no se diera la periodicidad, ésta debería igualmente considerarse cumplida si potencialmente hubiere existido la posibilidad de que ello tuviera lugar” (Reig, 2011).

Lo expuesto en cuanto a la caracterización de la periodicidad, como consecuencia de incluir las operaciones respectivas en el objeto social, no es aplicable para la sociedades de capital comprendidas en el art. 69 de la ley, incluidas las sucursales y establecimientos estables de empresas del exterior que operan en el país; tampoco lo es par a las demás sociedades o empresas, aun explotaciones unipersonales, comprendidas en el art. 49 de la ley, pues para ellas, como lo establece expresamente el art. 2º, apartado 2, de la ley, la imposición a las ganancias procede conforme a la teoría del balance y por el solo hecho de la naturaleza del sujeto que obtiene los beneficios.

Ahora bien, analizando el caso de operaciones no habituales realizadas por sujetos “no empresa” podemos decir que “los requisitos de periodicidad y existencia de una fuente permanente llevan a la consecuencia de que los resultados de operaciones aisladas o accidentales, realizadas por sujetos a quienes se le aplica al teoría de la fuente o de la renta-producto, y aunque se refieran a cualquier tipo de mercadería, sean ellas emprendidas individualmente por una persona física o bien por una sociedad no incluida expresamente en el ámbito de la tercera categoría, están excluidos del gravamen.” (Reig, 2011).

Con respecto a las operaciones de “propiedad horizontal”, para su correcta calificación, deben analizarse a la luz de los principios de periodicidad, permanencia de la fuente y habilitación.

En el caso de un inmueble que es vendido por quien ha realizado la construcción con posterioridad a la compra (generalmente un terreno baldío o un terreno con edificio de mero valor de demolición), la operación en principio, encuadrará en el Impuesto a las Ganancias, dada la inversión de tipo capital-fuente que importa y la repetición y duración en el tiempo de actos de habilitación. (Jarach en Reig ,2011) concuerda con este criterio,

fundándolo en la existencia de una verdadera empresa, resultante de la combinación de factores productivos, ya sea por un sujeto aislado, por sujetos accidentalmente vinculados en sociedad o por verdaderas sociedades, cuyo fin sea el de realizar operaciones de construcción o adquisición de inmuebles y su venta según dicho régimen de propiedad horizontal.

Podemos decir entonces, que ante el caso complejo de una persona física que construya un inmueble y posteriormente lo venda, es necesario analizar si existe o no habitualidad en la operación, es decir que si se da como un acto aislado no se encontraría gravado por el Impuesto a las Ganancias, ya que no asume la calidad de empresa constructora.

#### **II.4 Base imponible**

Cabe aclarar que los ingresos provenientes por esta actividad comprenden rentas de 3° categoría según lo establecido por el art. 49 de la ley:

Art. 49: “Constituyen ganancias de la tercera categoría: (...)

d) Las derivadas de loteos con fines de urbanización, las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de la ley N° 13.512.”

La norma trata, en su artículo 55, la forma de valorar los inmuebles que tengan el carácter de bienes de cambio para la empresa, por lo que, aplicándolo al caso de obra sobre inmueble propio que estamos analizando, la ley dispone:

- a. Valor del terreno: Valor de adquisición, incluidos los gastos necesarios para efectuar la operación, actualizados desde la fecha de la compra hasta la fecha de cierre de ejercicio.
- b. Inmuebles construidos: Al valor del terreno determinado de acuerdo al inciso anterior, se le debe sumar el costo de construcción, actualizado desde la fecha de finalización de la misma hasta la fecha de cierre de ejercicio. A los fines de obtener el costo de construcción, se deberán actualizar los importes invertidos en la construcción desde la fecha en que se realizó cada una de las inversiones hasta la fecha de finalización de la construcción.
- c) Caso de obras en construcción: Al valor del terreno según lo comentado en el punto a) se le debe adicionar cada importe invertido, actualizado desde la fecha de cada inversión hasta el cierre del ejercicio.

d) Mejoras: El valor de las mismas se determinará actualizando cada una de las sumas invertidas desde la fecha en que se realizaron hasta la finalización de las mejoras, y el monto que resulte se actualizará hasta el cierre del ejercicio.

En caso de mejoras en curso, las inversiones se actualizarán desde la fecha en que se efectuaron hasta la fecha de cierre de ejercicio. Es decir, en la práctica, las empresas constructoras en el caso de obras sobre inmueble propio aplican el principio del devengado, es decir van activando las inversiones efectuadas por la construcción del inmueble, y al momento de perfeccionarse la venta imputan dichas inversiones como costos de las mismas y de ese modo se determina el resultado por la venta del bien en el ejercicio que se perfeccione la misma.

### **III. Obra sobre inmueble propio, Impuesto Sobre los Ingresos Brutos Provincia de Córdoba**

#### **III.1 Habitualidad**

Según lo establecido por el art. 173 del Código Tributario de la provincia de Córdoba ley 6006 y sus modificatorias t.o.2004, se encuentra gravado el ejercicio habitual y a título oneroso en jurisdicción de la Provincia de Córdoba, del comercio, industria, profesión, oficio, negocio, locaciones de bienes, obras o servicios o de cualquier otra actividad a título oneroso –lucrativa o no- cualquiera sea la naturaleza jurídica del sujeto que la preste. Aclara dicho artículo que la habitualidad no se pierde por el hecho de que, después de adquirida, las actividades se ejerzan en forma periódica o discontinua.

#### **III.2 Sujetos**

Con respecto a los sujetos del impuesto, este Código establece en su artículo 149: “Son contribuyentes de este impuesto los mencionados por el artículo 22 de este Código que obtengan ingresos brutos derivados de una actividad gravada”.

Dentro de los sujetos mencionados por el art. 29 encontramos a:

- 1) las personas de existencia visible, capaces o incapaces según el derecho privado;
- 2) las personas jurídicas de carácter público y privado y las simples asociaciones civiles o religiosas que revistan la calidad de sujetos de derecho;

3) las entidades que, sin reunir las cualidades mencionadas en el inciso anterior, existen de hecho con finalidad propia y gestión patrimonial autónoma con relación a las personas que las constituyan;

4) las uniones transitorias de empresas y las agrupaciones de colaboración empresaria regidas por la ley 19550 y sus modificatorias.

5) los fideicomisos que se constituyan de acuerdo a lo establecido en la ley nacional 24441 y los Fondos Comunes de Inversión no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1º de la ley nacional 24083 y sus modificaciones.

### **III.3 Base imponible**

Con respecto a la Base Imponible del impuesto, según lo establece el art. 181 del Código Tributario de la Provincia de Córdoba, se constituye por el monto total de los ingresos brutos devengados en el período fiscal de las actividades gravadas.

Aclara este artículo que considera ingreso bruto al valor o monto total, devengados en concepto de venta de bienes, es decir, para el caso analizado, la base estaría integrada por el importe total de la venta del inmueble construido incluyendo obra y terreno.

### **III.4 Nacimiento del hecho imponible**

Con respecto al Nacimiento del hecho imponible, este Código establece en su art. 183 que los ingresos brutos se imputarán al período fiscal en que se devenguen, entendiéndose en su inciso a) para el caso de venta de bienes inmuebles que se considerará el momento de la fecha del boleto de compraventa, de la posesión o escrituración, la que fuere anterior.

### **III.5 Alícuotas. Exención**

El Código Tributario de la Provincia de Córdoba ley 6006 y sus modificatorias t.o.2004, dentro de una extensa enumeración que hace de exenciones objetivas en su artículo 208 establece que están exentos del pago de este impuesto...

Inciso 23) La producción primaria, la actividad industrial, la construcción -con excepción, en todos los casos indicados, de las operaciones con consumidores finales, entendiéndose como tales a los sujetos no inscriptos en el impuesto, excepto que dicha falta de inscripción derive como consecuencia de exenciones en la jurisdicción correspondiente y el suministro de electricidad y gas (excepto la destinada a consumos



residenciales). La presente exención resultará de aplicación en tanto la explotación, el establecimiento productivo o la obra, en actividad, se encuentren ubicados en la Provincia de Córdoba.

En función del acuerdo entre las provincias y el Estado Nacional, para el año 2018 se redujo la alícuota aplicable a la actividad al 2,49% (anteriormente la misma era del 4%). A su vez aquellos contribuyentes cuya sumatoria de bases imponibles declaradas o determinadas por la Dirección, para el ejercicio fiscal 2017, atribuibles a la totalidad de actividades desarrolladas - incluidas las que corresponderían a las exentas y/o no gravadas-, cualquiera sea la jurisdicción en que se lleven a cabo las mismas, no supere la suma de \$ 9.000.000 aplicarán una alícuota reducida en un 30%.

En el caso que la actividad sea ejecutada conjuntamente en varias jurisdicciones, se aplicarán las normas del Convenio Multilateral, el cual para la actividad de la construcción establece un régimen especial de tributación fijado en el Artículo 6º, estableciendo que la base imponible debe atribuirse de la siguiente forma:

- El 90% a la jurisdicción donde se ejecuten las obras;
- El 10% restante a la jurisdicción donde esté situada la administración, oficina, dirección, etc.

### **III.6 Formalidades**

Según lo establecido en el artículo 284 de la RN 1/2004 DR de la provincia de Córdoba, los contribuyentes que realicen en forma total o parcial, actividades comprendidas en este inciso 23) del artículo 208 del Código Tributario deben estar inscriptos en el impuesto sobre los ingresos brutos y presentar las declaraciones juradas mensuales, dentro de los plazos previstos en la legislación vigente.

Agrega también que dichos contribuyentes, deberán presentar hasta el 30 de marzo de los años siguiente la correspondiente declaración jurada anual informativa respecto al impuesto sobre los ingresos brutos sea contribuyente de Convenio Multilateral o contribuyente Local.

## **IV. Fideicomiso**

### **IV.1 Caracteres generales**

El fideicomiso (palabra del latín “fideicomisum” y del inglés “trust”) tiene sus antecedentes en la fiducia romana, negocio de confianza que permitía la transferencia de un bien a una persona de amistad con el objeto que ésta le diera a dicho bien algún destino determinado o para que el mismo sirviera de garantía de algún crédito.

Para Mario Carregal (1982) el fideicomiso es “el contrato por el cual una persona recibe de otra un encargo respecto de un bien determinado cuya propiedad transfiere a título de confianza para que al cumplimiento de un plazo o condición le dé el destino convenido.”

El nuevo Código Civil y Comercial regula el contrato de Fideicomiso en el Capítulo 30, dentro del Título IV “De los contratos en particular”, del Libro Tercero “Derechos Personales”. En el Capítulo 31, finalmente, legisla el “Dominio Fiduciario”. Deroga, asimismo, los artículos 1 a 26 de la actual Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción.

Al comenzar las disposiciones generales, en el artículo 1666 enuncia la definición de la figura:

“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”.

En términos generales, conserva la misma definición de la ley 24.441, situándolo únicamente dentro del marco contractual. El contrato de fideicomiso, lo suscriben el fiduciario y el fiduciante, y abarca la transmisión de los bienes del patrimonio del fiduciante al patrimonio autónomo del fiduciario y el mandato que este último debe desempeñar.

El artículo 1667, que sigue considerando lo que contiene el contrato, si bien añade los incisos d) y e), no tiene mayores diferencias con el actual artículo 4 de la ley 24.441:

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;

c) el plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria;

d) la identificación del beneficiario, o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1671;

e) el destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1672;

f) los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa.

## **IV.2 Tratamiento en el IVA**

En relación al IVA, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la ley 11.683 y 4 de la ley de IVA, el fideicomiso es potencialmente sujeto en tanto efectúe hechos imposables, quedando incluida en el inciso b) del artículo 3 la actividad desempeñada por los fideicomisos de construcción.

Cuando se finaliza la obra, las unidades se pueden entregar a los beneficiarios (fiduciante y/o inversores), pudiendo, posteriormente, darles cualquier destino posible (venta, alquiler u ocupación), o bien entregárselas a los adquirentes quienes cancelan el saldo de precio estipulado, distribuyendo luego el producido entre los fiduciantes / inversores en función a la proporción de participación de cada uno en el fideicomiso.

### **IV.2.1 El fideicomiso construye y vende las unidades**

En esta clase de fideicomiso, es el propio fideicomiso quien se enmarca en la definición de sujeto pasivo. El fiduciario con el capital fideicomitado, es el que encara la construcción de la obra consiguiendo los bienes y servicios necesarios para realizar el proyecto bajo la condición de "responsable inscripto" en el tributo.

Todos los insumos y servicios gravados que adquiere el fideicomiso durante el período que perdura la construcción, originarán un crédito fiscal que se confrontará al débito fiscal producido en el momento de la adjudicación del bien producto del fideicomiso a terceras personas por medio de venta.

Se aplicará el mismo criterio en el caso que el fideicomiso, al terminar la construcción, no transfiera en forma inmediata la propiedad de las unidades, sino que opte por alquilarlas durante algún período de tiempo.

En situaciones como la mencionada precedentemente, el contrato suele determinar la forma de repartir la renta obtenida entre los beneficiarios (los que podrán o no ser los

fiduciantes). Naturalmente, a la terminación del contrato, las unidades deberán ser transferidas a los fideicomisarios.

#### **IV.2.2 El fideicomiso construye y transfiere las unidades a los fideicomisarios**

En este caso el fiduciario pide a los fiduciantes exclusivamente los aportes necesarios para la realización de la obra, con lo cual restituye a los fiduciantes (en su carácter de fideicomisarios) puntualmente el mismo valor que recibió, motivo por el cual históricamente la doctrina había entendido que no se configuraba en la misma la figura de “empresa constructora” exigida por la ley por carecer de una condición necesaria para ser tipificada como tal (finalidad de lucro), no estando por lo tanto obligado a inscribirse en el IVA.

En casos como éste, resultaban sujetos pasivos cada uno de los fiduciantes-beneficiarios, en la medida en que vendieran unidades a terceros y pusieran de manifiesto su intención de lucro y su calidad de empresas constructoras. En el año 2005 con el dictado del Dictamen (D.A.T.) 55/2005 se vuelve a abrir la discusión, ya que el mismo supone que las transferencias efectuadas al fideicomiso se realizan a título oneroso.

En el año 2006 se emite el Dictamen (D.A.T.) 18/2006 fijando que la construcción ejecutada por el fideicomiso encuadra en el hecho imponible definido en el inciso b) del artículo 3° de la ley, obras sobre inmueble propio, estando por ende alcanzado por el IVA, tomando como momento de la transferencia del inmueble, al acto de adjudicación de las respectivas unidades a los fiduciantes beneficiarios.

El antecedente más significativo en este tema es el fallo López Mariana donde la Cámara concluye que:

“[...] 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 inciso b) de la ley del tributo tal como lo entendió el fisco Nacional en la resolución determinativa. [...] resulta claro que para ser sujeto pasivo del tributo no es necesario que los actores por sí 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”.

Se considera que estas condiciones evidencian que existe un negocio subyacente detrás del "vehículo" fideicomiso, por lo cual el fiduciante/fideicomisario se encuentra incluido en el alcance del artículo 4 inciso d) cuando establece que son sujetos del impuesto las "...empresas constructoras que realicen las obras a que se refiere el inciso b) del artículo 3, cualquiera sea la forma jurídica que hayan adoptado para organizarse. 65 López, Mariana; López, César Antonio y López, Hernán” - CNFed. Cont. Adm. - 6/8/2013 - Expte. 1602/2013.

Otro aspecto controversial se advierte al analizar el valor al cual deben transferirse los bienes a los fiduciantes, ya que mientras las resoluciones 06/11 (SDG TLI) y 11/11 (SDG TLI) establecen que las unidades deben valuarse al costo de construcción, en la consulta 24/2014 emitida por AFIP, el fisco considera que, si bien debe tomarse el valor de los aportes realizados, de corroborarse que la totalidad de los mismos es menor al precio vigente en plaza, el Fisco podrá impugnar el valor consignado en las escrituras tal como lo prevé el artículo 8 en su inciso b).

Así mismo, en el caso de las unidades adjudicadas en contraprestación por la entrega fiduciaria del terreno, el precio de las mismas resultará equivalente a su valor de mercado (según el artículo 28 del decreto reglamentario).

### **IV.3 Fideicomiso inmobiliario en el Impuesto a las Ganancias**

En relación al Impuesto a las Ganancias la ley los divide en dos grupos, con la finalidad de darles un tratamiento específico a cada uno:

a) Fideicomisos no financieros, en los que fiduciante y beneficiario sean personas distintas, En este caso la ley en su artículo 69 inciso 6) los encuadra dentro de las sociedades de capital, razón por la cual, en tanto y en cuanto de sus actividades surja un

beneficio impositivo, tributará el impuesto a la tasa general para este tipo de sociedades. (35% ó 25% según el año fiscal)

b) Fideicomisos no financieros, en los cuales fiduciante y beneficiario sean la misma persona. La ley en su artículo 49 inciso c) establece que constituirán ganancias de la tercera categoría dándoles un tratamiento semejante al de las antiguas sociedades de hecho: el fideicomiso determina su ganancia y luego la misma es distribuida entre los fiduciantes-beneficiarios teniendo en cuenta su participación.

Si bien es un impuesto que en la actualidad se encuentra derogado para algunos contribuyentes se debe aclarar que, a excepción de los fideicomisos financieros, excluidos expresamente por la ley, todos los demás fideicomisos (incluido el de construcción) se encontraban alcanzados por el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta. En este caso a través del fiduciario se debía preparar la declaración jurada del impuesto y de corresponder, ingresar el gravamen.

El decreto (P.E.N) 780/95 determinó el mecanismo por el cual los fideicomisos formados de acuerdo a los términos de la ley 24441 liquidan los impuestos a las ganancias y sobre los bienes personales, lo cual no resulta aplicable para el caso de fideicomisos en garantía, ya que no están alcanzados por el tributo.

#### **IV.2.2.3 Fideicomiso en el Impuesto Sobre los Ingresos Brutos Provincia de Córdoba**

Según lo establecido por el artículo 208 del código Tributario de la Provincia de Córdoba, en su inciso 25) establece que están exentos del pago de este impuesto, las siguientes actividades: “Los ingresos atribuibles a fiduciantes cuando posean la calidad de beneficiarios de fideicomisos constituidos de acuerdo con las disposiciones de la ley nacional 24441, en relación, exclusivamente, a los derivados de los mencionados fideicomisos.”

Teniendo en cuenta que, los fideicomisos han sido definidos como sujetos del impuesto con base imponible según las características y naturaleza de su actividad, según Sebastián Perlati (2002) “la presente exención evitaría una “doble imposición”, esto es, que el fideicomiso tribute en cabeza propia y luego, nuevamente, por los ingresos que asigne a su/s fiduciante/s.”

Se puede concluir según lo expuesto precedentemente que la venta de bienes inmuebles por el fideicomiso, en el caso de inmuebles ubicados en la Provincia de

Córdoba, estaría gravada por el Impuesto Sobre los Ingresos Brutos solo en el caso que sea a consumidor final, en cabeza del fideicomiso financiero inmobiliario.

## Conclusiones y propuestas

Es de indudable importancia tener claro a la hora de iniciar una obra sobre inmueble propio tanto la figura jurídica que adopte el sujeto, sino también el tipo de obra a desarrollar, ya que en base a esto se podrá definir su tratamiento tributario y consecuentemente los costos - beneficios derivados de la actividad.

A través del desarrollo de este trabajo, se pudo observar que existen situaciones complejas como es el caso del tratamiento en el IVA de los intereses por pagos posteriores a la posesión, donde según lo establecido por el decreto reglamentario de dicha ley se consideran hechos impositivos autónomos, lo cual genera diversas posiciones doctrinarias al respecto si es o no constitucional que el decreto cree un impuesto que no está creado por la propia ley.

A tal efecto, el fallo de la CSJN sobre el caso Chryse SA a pesar de no haberse expedido por el fondo del tema, la disidencia de los Dres. Highton de Nolasco y Lorenzetti confirman la consideración de este tipo de intereses se consideran integrantes del precio neto gravado, por lo cual no son escindibles de la operación principal, gozando del mismo tratamiento tributario otorgado por la ley a esta última.

También existen tratamientos fiscales diversos de acuerdo a la calidad del sujeto, ya que en el caso de los condominios difiere el nacimiento del hecho imponible de acuerdo sean asimilados o no a sociedades civiles y comerciales, donde en el primer caso, la adjudicación al socio se encuentra gravada prescindiendo del destino que éste le dé al bien.

Otro tipo de sujeto que, a criterio personal, carece de correcta legislación, es el de las UTE, las cuales al constituirse con el objeto de cumplir un determinado contrato y luego disolverse, en el caso de venta de inmuebles con destino a vivienda pueden quedar con créditos fiscales no computables y no transferible a las partes integrantes de dicha UTE, lo cual termina formando parte del costo de venta del bien.

Cabe aclarar que la existencia de una alícuota del 10,5% para la venta de viviendas genera en varios contribuyentes perjuicios en vez de beneficios, como es la acumulación de saldos técnicos a favor, donde el Fisco tiene criterios contradictorios en sus dictámenes, lo que ocasiona incertidumbre en estos contribuyentes.

Como las expuestas, existen varias situaciones complejas tratadas en este trabajo que derivan en diferentes criterios de la administración y posiciones doctrinarias (tratamiento de las señas, alícuotas diferenciales, etc.)



Con respecto a la exención en el impuesto sobre los ingresos brutos otorgado por el art. 208 inc. 23) del Código Tributario de la Provincia de Córdoba, originado por la adhesión de la provincia al Pacto Federal para el Empleo, la Producción y el Crecimiento, en parte es inconstitucional por exceder a una norma nacional al momento de excluir de dicho beneficio a las ventas a consumidores finales, como así también limitar al territorio de la provincia la ubicación de la obra, ya que dichas condiciones no forman parte de dicho Pacto.

Cabe agregar, que existe una nueva figura jurídica muy utilizada en los últimos tiempos que es la del fideicomiso, también aplicada a la actividad de la construcción, contando con tratamiento específico en las leyes tributarias argentinas.

Analizando el aporte del bien a la fiducia, éste cuenta con varias interpretaciones con respecto a la definición de “dominio” generando diversas consecuencias fiscales, por lo cual es de gran importancia el principio de realidad económica a los efectos de interpretar las leyes fiscales.

Dada la importancia que la construcción reviste en las demás variables de la actividad económica de nuestro país y la elevada significación de los montos involucrados, se considera que sería de gran importancia, fijar un marco normativo más estable, estableciendo en el texto de las leyes impositivas de manera precisa el tratamiento aplicable con miras a evitar incertidumbres y distorsiones.

Muchas de las controversias expuestas en el presente trabajo se podrían haber evitado si la ley hubiera establecido de forma precisa, el significado que debe atribuirse a los diversos conceptos de un rubro con tantas peculiaridades como lo es el de la construcción.

Teniendo en cuenta la situación de recesión por la que atraviesa la República Argentina en la actualidad, y en especial, el sector de la construcción, fuertemente afectado por la situación cambiaria, la restricción de la obra pública y la continua pérdida del poder adquisitivo de la moneda local, se considera que una manera de alivianar la presión tributaria de las empresas de este sector, se podría lograr mediante la transformación al cabo de cierto tiempo de los saldos técnicos en IVA en saldos de libre disponibilidad.

La mayoría de las compras son realizadas a la alícuota general del 21%, mientras que la venta de la obra finalizada goza de una alícuota reducida del 10.5%. Esta acumulación de impuestos genera un desfasaje financiero en las empresas. Es por ello

que es necesaria la implementación de que dichos saldos sean transformados a saldos de libre disponibilidad para luego ser imputados contra otro impuesto.

Así mismo debería darse un control mucho más estricto y efectivo, y en algunos casos, limitar su utilización mediante el empleo de índices que se convengan con la realidad de la obra desarrollada.

Podría implementarse en forma similar régimen de inversiones productivas, actualmente dispuesto para las Pymes, estableciendo taxativamente los casos en los que resulta aplicable y las condiciones que deben cumplir los contribuyentes que deseen acogerse al beneficio.

## Bibliografía

AFIP. Dictamen 124/1996. Impuesto al Valor Agregado. Alícuota reducida en la construcción. Disponible en:

[http://biblioteca.afip.gov.ar/estaticos/enlaces/FEDERACION\\_AFIP\\_24\\_08\\_06.pdf](http://biblioteca.afip.gov.ar/estaticos/enlaces/FEDERACION_AFIP_24_08_06.pdf)

AFIP. Dictamen 75/98 D.A.T. Impuesto al Valor Agregado. Venta de inmuebles. Señas o anticipos que congelan precio. Artículo 25 del Decreto Reglamentario. C.Z. S.A.C.I.F.I. y C. Disponible en:

<http://sil1.com.ar/soft/impositi/IVA/DICTAMEN/d7598t.htm>

AFIP. Resolución General 707/99. Impuesto al Valor Agregado. Decreto N° 692/98 y sus modificaciones, artículo 25. Obras sobre inmueble propio. Señas o anticipos que congelan precio. Solicitud para no liquidar e ingresar el gravamen. Requisitos, plazos y demás condiciones. Disponible en:

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/60000-64999/60715/norma.htm>

AFIP. Resolución General DGI N° 3125/90. Impuesto al Valor Agregado - Ley 23.349, artículo 1° y sus modificaciones - Ley N° 23.765 - Proveedores de empresas - Régimen especial de ingreso. Disponible en:

[http://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/REAG02003125\\_1990\\_02\\_09#:~:text=Resoluci%C3%B3n%20General%20DGI%20N%C2%B0%203125%2F1990&text=IMPUESTO%20AL%20VALOR%20AGREGADO%20%2D%20Ley,empresas%20%2D%20R%C3%A9gimen%20especial%20de%20ingreso.](http://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/REAG02003125_1990_02_09#:~:text=Resoluci%C3%B3n%20General%20DGI%20N%C2%B0%203125%2F1990&text=IMPUESTO%20AL%20VALOR%20AGREGADO%20%2D%20Ley,empresas%20%2D%20R%C3%A9gimen%20especial%20de%20ingreso.)

Blanch, R; López, R; San Esteban, J; Ullrich, B. (2015). “Tratamiento Impositivo de construcción y venta de inmuebles”. Trabajo de investigación Universidad Nacional de Cuyo. Disponible en:

<https://es.scribd.com/document/338498580/Trabajo-de-Investigacion-Tratamiento-IVA-en-Construccion-de-Inmuebles>

Cacciolato, M. (2002). “El Régimen tributario de los gobiernos locales. Análisis comparado y propuestas de reforma”. Segundo Seminario Internacional Tributación. Octubre 2002.

Chalupowicz, I. (2006). “Fideicomisos. Un análisis de su tratamiento fiscal”. DTE. Marzo 2006

Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994 (2014). Disponible en:

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm>

Código Tributario de la Provincia de Córdoba. Ley 6006 (TO 2012). Disponible en:

[http://www.saij.gob.ar/legislacion/ley-cordoba-6006-codigo\\_tributario\\_provincia\\_cordoba.htm](http://www.saij.gob.ar/legislacion/ley-cordoba-6006-codigo_tributario_provincia_cordoba.htm)

Contagro (2004). Impuesto al valor agregado. Pago en cuotas. Señal o anticipo que congelan precio. Nacimiento del hecho imponible. Equipos S.A. s/apelación, T.F.N., Sala B, 17/12/03. Disponible en:

<http://contagro.com/informacion-de-impuesto-al-valor-agregado.-pago-en-cuotas.-senal-o-anticipo-que-congelan-precio.-nacimiento-del-hecho-imponible.-equipos-s.a.-apelacion,-t.f.n.,-sala-b,-171203.-3374>

Decreto 1230/96. Impuesto al Valor Agregado. Normas para la aplicación de la alícuota diferencial instituida por el Decreto N° 324/96, con relación a trabajos sobre inmuebles ajenos y las obras sobre inmueble propio, en ambos casos destinados a viviendas. Disponible en:

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/40000-44999/40107/norma.htm>

Decreto 324/96. Impuesto al Valor Agregado. Disminución tasa del tributo aplicable a construcciones de inmuebles destinados a vivienda. Disponible en:

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/35493/texact.htm>

Decreto 679/99. Impuestos al Valor Agregado y a las Ganancias, textos ordenados en 1997 y sus modificaciones. Modificación de sus respectivas Reglamentaciones aprobadas por los Decretos Nro. 692/98 y 1344/98. Disponible en:

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/55000-59999/58317/norma.htm>

Decreto 2633/92. Modificase el Decreto N° 2407/86 y el Decreto Reglamentario del Impuesto a las Ganancias, texto sustituido por el Decreto N° 2353/86. Disponible en:

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/10000-14999/11252/norma.htm>

DGI (1990). Resolución General DGI N° 3125/1990. Impuesto al Valor Agregado - Ley N 23.349, artículo 1° y sus modificaciones - Ley N° 23.765 - Proveedores de empresas - Régimen especial de ingreso. Disponible en:

[http://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/REAG02003125\\_1990\\_02\\_09#:~:text=Resoluci%C3%B3n%20General%20DGI%20N%C2%B0%203125%2F1990&text=IMPUESTO%20AL%20VALOR%20AGREGADO%20%2D%20Ley,empresas%20%2D%20R%C3%A9gimen%20especial%20de%20ingreso](http://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/REAG02003125_1990_02_09#:~:text=Resoluci%C3%B3n%20General%20DGI%20N%C2%B0%203125%2F1990&text=IMPUESTO%20AL%20VALOR%20AGREGADO%20%2D%20Ley,empresas%20%2D%20R%C3%A9gimen%20especial%20de%20ingreso).

DGI (1983). Dictamen 47/1983 DATJ. Impuesto al Valor Agregado. Crédito Fiscal originado en Obras sobre Inmueble Propio. Disponible en: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:q43-W0TbcwoJ:contadores-ros.com.ar/Iva.%2520Credito%2520fiscal%2520sobre%2520obras%2520sobre%2520inmueble%2520propio.%2520Piccinelli.doc+&cd=4&hl=es-419&ct=clnk&gl=ar>

DGI (1983). Dictamen 47/1983 DATJ. Impuesto al Valor Agregado. Obras sobre inmueble propio destinado a vivienda. Aplicación de alícuota reducida. Decretos 324/96 y 1230/96. Disponible en: [http://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/DID\\_T\\_000013\\_1998\\_03\\_09](http://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/DID_T_000013_1998_03_09)

DGI (1998). Dictamen 13/1998 DAT. Impuesto al Valor Agregado. Obras sobre inmueble propio destinado a vivienda. Aplicación de alícuota reducida. Decretos 324/96 y 1230/96. Disponible en: [http://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/DID\\_T\\_000013\\_1998\\_03\\_09](http://biblioteca.afip.gob.ar/dcp/DID_T_000013_1998_03_09)

DGI (1999). Dictamen 89/1999 DAT. Impuesto al Valor Agregado. Préstamos Hipotecarios otorgados para cancelar precio de compra de inmuebles construidos con préstamos similares. Asociación Social de Profesionales de ... Disponible en: <http://sil1.com.ar/soft/IMPOSITI/IVA/dictamen/d8999t.htm>

DGI (1996). Dictamen 124/1996 DAT. Impuesto al Valor Agregado. Reducción de alícuota. Disponible en: <http://www.cgce.org/materiales/2019-SPAISS-6ta-Reunion-Balan.pdf>

DGI (1990). Dictamen 89/1990 DAT. Impuesto al Valor Agregado.

Diez, H. (1997) “*Impuesto al Valor Agregado*”. Errepar. Buenos Aires.

Fuster, R. y Lotito, A. (1998). “La rebaja de la tasa del impuesto al valor agregado para las viviendas” *Práctica y Actualidad Tributaria* Errepar. Noviembre 1998

Kaplan, H. (1996). “La reducción de la alícuota en el Impuesto al Valor Agregado” DTE. Diciembre 1996.

Keiniger, W. (2010). “La Corte Suprema define el tratamiento en el IVA de los intereses sobre operaciones exentas o no “. Disponible en:

<https://www.marval.com/publicacion/la-corte-suprema-define-el-tratamiento-en-el-iva-de-los-intereses-sobre-operaciones-exentas-o-no-gravadas-5717>

Koss, Ricardo H. (1994). “Las colocaciones y prestaciones financieras en el impuesto al valor agregado”. DTE. Octubre 1994

Ley 23349. Impuesto al Valor Agregado. Disponible en:

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/40000-44999/42701/texact.htm>

Ley20628. Impuesto a las Ganancias. Disponible en:

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/40000-44999/44911/texact.htm>

Lorenzo, A. y Cavalli C. (2011). “El nacimiento del hecho imponible en el IVA. Análisis esquemático, técnico-práctico. 1º parte”. Consultor Tributario. Marzo 2011.

Marchevsky, R. (1993). “Una vez más modificaciones al decreto reglamentario del impuesto al valor agregado” DTE. Agosto 1993.

Marchevsky, R. (2006). “IVA Análisis Integral”. Errepar. Buenos Aires.

Martin, J. (2003). “Fideicomisos. Situación actual a la luz de la jurisprudencia” DTE. - diciembre 2003

Martínez, V. (2001). “El IVA y la Construcción” Ediciones M & M SRL. Buenos Aires.

Oklander, J. (2005). “Ley de Impuesto al Valor Agregado”. La Ley. Buenos Aires.

Perlati, S. (2002). “Modificaciones al Código Tributario de Córdoba. Ley 9008”. DTE. - junio 2002

Reig, E. (2011). “Impuesto a las Ganancias”. Errepar. Buenos Aires.

Veneri, A. (2002). “Fideicomiso financiero inmobiliario. Una nueva alternativa de negocios en argentina. Errepar. Buenos Aires.