

# **ASOCIACIÓN ARGENTINA DE ESTUDIOS FISCALES**

## **CICLO INTRODUCTORIO A LA ESPECIALIDAD TRIBUTARIA**

**Primer semestre 2024**

### **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

**Cres. Daniel Dasso y Horacio López**

# **OPERACIONES VINCULADAS CON INMUEBLES**

- **Trabajos realizados directamente o a través de terceros sobre inmueble ajeno**
- **Obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio**
- **Locaciones**
- **Concesiones de explotación**
- **Derecho real de superficie**

# **TRABAJOS SOBRE INMUEBLE AJENO**

## **▪ ALCANCE**

- 1. Construcciones**
- 2. Instalaciones**
- 3. Reparaciones**
- 4. Mantenimiento**
- 5. Conservación**
- 6. Instalación de viviendas prefabricadas**

# **TRABAJOS SOBRE INMUEBLE AJENO**

## **▪ NACIMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE**

- 1. Aceptación certificado obra total o parcial**
- 2. Percepción de precio total o parcial**
- 3. Facturación**

**el anterior**

Consulta 8/6/78

Victor y Miguel Gallo S.A., TFN, Sala “A”, 9/12/97

## **▪ BASE IMPONIBLE**

# **OBRAS SOBRE INMUEBLE PROPIO**

## **▪ ALCANCE**

- Mejoras**
  - 1. Construcciones**
  - 2. Ampliaciones**
  - 3. Instalaciones**
- Condición. Excepción**

# **OBRAS SOBRE INMUEBLE PROPIO**

- **ALCANCE (Cont.)**

- **Condición subjetiva: Empresa constructora**

- 1. Características identificatorias**

- a) Indiferencia de la organización jurídica

- b) Finalidad de lucro con ejecución o posterior venta, total o parcial

- 2. Particularidades. Consorcios**

Dictamen (DATJ) 47/83 y Consulta 4/11/94

# **OBRAS SOBRE INMUEBLE PROPIO**

## **▪ NACIMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE**

### **• Transferencia a título oneroso del inmueble**

- |                     |   |                    |
|---------------------|---|--------------------|
| <b>1. Escritura</b> | } | <b>el anterior</b> |
| <b>2. Posesión</b>  |   |                    |

### **• Situaciones particulares**

- 1. Ventas judiciales**
- 2. Expropiación**
- 3. Realidad Económica**

# **OBRAS SOBRE INMUEBLE PROPIO**

- **BASE IMPONIBLE**

- **Determinación**

- 1. Particularidades**
- 2. Parámetros: Avalúo fiscal – Gastos según LIG**
- 3. Intereses**
- 4. Señas o anticipos que congelan precio**

Dictamen (DAT) 75/98 y R.G. (AFIP) 707



# **TASAS**

## **TRABAJOS Y OBRAS SOBRE INMUEBLE AJENO / PROPIO**

- **ALÍCUOTA GENERAL**
- **ALÍCUOTA REDUCIDA**
  - 1. Normas aplicables**
  - 2. Requisitos**

# TASAS

- **ALÍCUOTA REDUCIDA (Cont.)**

- **Casos controvertidos**

1. **Venta de bienes**

2. **Elaboración/Construcción/Fabricación de cosa mueble por encargo**

3. **Servicios preparatorios**

- **Jurisprudencia administrativa**

Dictámenes 124/96 (DAT); 24/97 (DAT); 73/99 (DAT); 14/00 (DAT); 27/00 (DAT) 53/01 (DAT); 60/01 (DAT); 26/02 (DAT)

Consultas 14/6/96 y 6/1/97

## **CASOS ESPECIALES**

- **TRANSFERENCIA DE BIENES MUEBLES EN INMUEBLES NO ALCANZADOS**
  - **Base imponible: Determinación – Parámetros**
  
- **TRANSFERENCIA/DESAFECTACIÓN DE OBRAS**
  - **Supuestos: Legal y reglamentario**
  - **Consecuencias: Devolución de crédito fiscal**

# **EL IVA EN LA EXPLOTACIÓN DE INMUEBLES**

- **Alquiler**
- **Concesión de explotación**
- **Derechos real de superficie**

# **ALQUILER NORMATIVA ACTUAL**

## **▪ MARCO NORMATIVO**

**Art. 3: “Obras, locaciones y prestaciones de servicios gravados”**

**Inciso e): “Las locaciones y prestaciones de servicios que se indican a continuación, en cuanto no estuvieran incluidas en los incisos precedentes:”**

**Apartado 18: “De inmuebles para conferencias, reuniones, fiestas y similares.”**

**Apartado 21: “Las restantes locaciones y prestaciones, siempre que se realicen sin relación de dependencia y a título oneroso, con prescindencia del encuadre jurídico que les resulte aplicable o que corresponda al contrato que las origina.”**

# ALQUILER

## NORMATIVA ACTUAL

### ▪ MARCO NORMATIVO

- **Art. 7: Exenciones**

**Inciso h):**

**Apartado 22:**

**Condiciones**

**Destino**

- destinados a casa habitación del locatario y su familia
- inmuebles rurales afectados a actividades agropecuarias
- locatario sea el Estado Nacional, las provincias o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Contrato**

- El valor del alquiler no supere el tope definido
- ✓ Por mes
- ✓ Por unidad
- ✓ Por locatario

# ALQUILER

## ▪ MARCO NORMATIVO (Cont.)

- **Art. 38 (DR):**

**“ No será procedente la exención mencionada en el punto 22 del inciso h) del primer párrafo del artículo 7° de la Ley, cuando se trate de locaciones temporarias de inmuebles en edificios en los que se realicen prestaciones de servicios asimilables a las comprendidas en el punto 2 del inciso e) del artículo 3° de la Ley”**

**“La exención dispuesta en el segundo párrafo del referido punto 22, será de aplicación cuando el precio del alquiler por unidad, por locatario y por período mensual, determinado de acuerdo con lo convenido en el contrato, sea igual o inferior a \$1.500 (mil quinientos pesos). A estos efectos deberá adicionarse a dicho precio los montos que por cualquier concepto se estipulen como complemento del mismo prorrateado en los meses de duración del contrato”**

# ALQUILER

## ▪ MARCO NORMATIVO (Cont.)

### • RG (AFIP) 1032 – Aclaraciones

- ✓ **Condominio: Sujeto**
- ✓ **Exclusiones: - vivienda debe ser “único destino”**
  - debe ser habitada por “locatario y su familia”
- ✓ **Mejoras: prorrateo hasta finalización del contrato**
- ✓ **Gastos: no constituyen complemento del alquiler los gravámenes, gastos de mantenimiento, expensas, tasas y servicios que el locatario tiene a su cargo**
- ✓ **Múltiples unidades/ Múltiples locatarios / División del período**



# ALQUILER

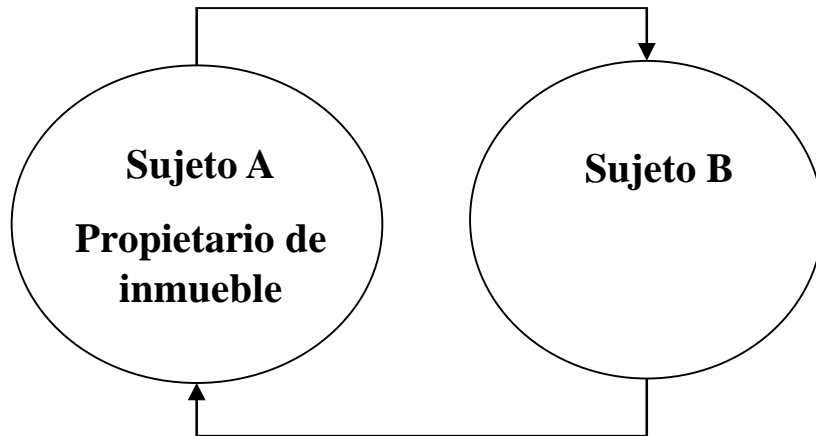
- **HECHO IMPONIBLE: Ley Art. 5° inc b) Ap 8**
  - **Vencimiento o percepción total o parcial el que fuere anterior.**
  - **Inicio de acciones judiciales.**
  
- **BASE IMPONIBLE: DR Art. 49.1**
  - **Precio convenido en el contrato + complementos.**
  - **No incluye gravámenes, expensas y demás gastos por tasas y servicios que el locatario tome a su cargo.**

# **CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN**

# CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN

## ALTERNATIVA A

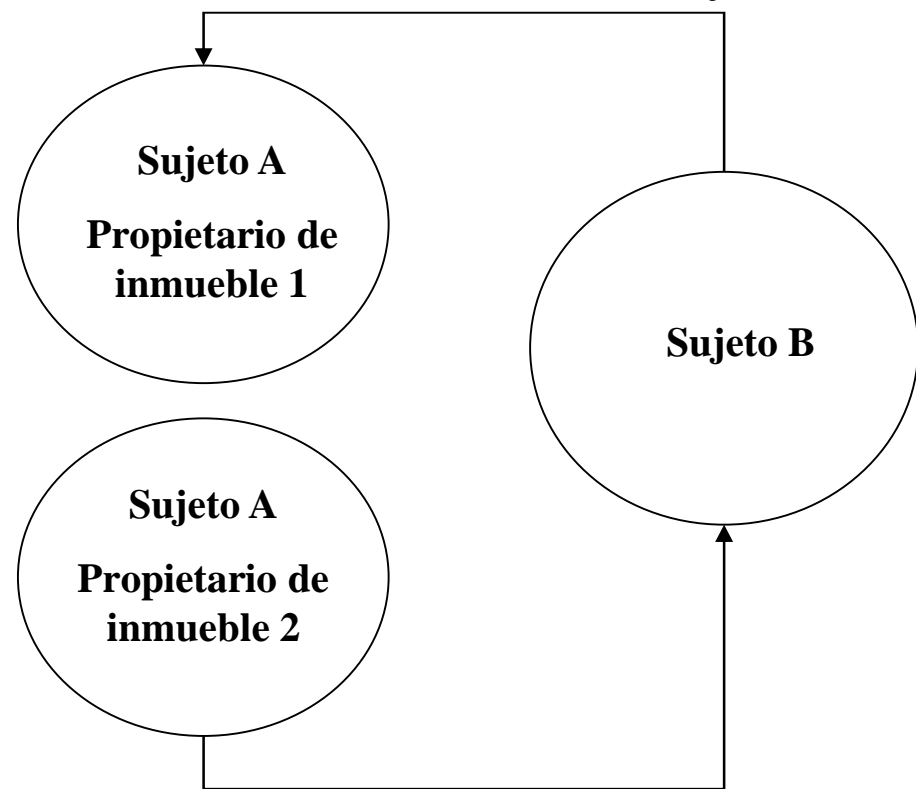
Como contraprestación otorga la concesión de la explotación del inmueble



Realiza la obra sobre inmueble ajeno

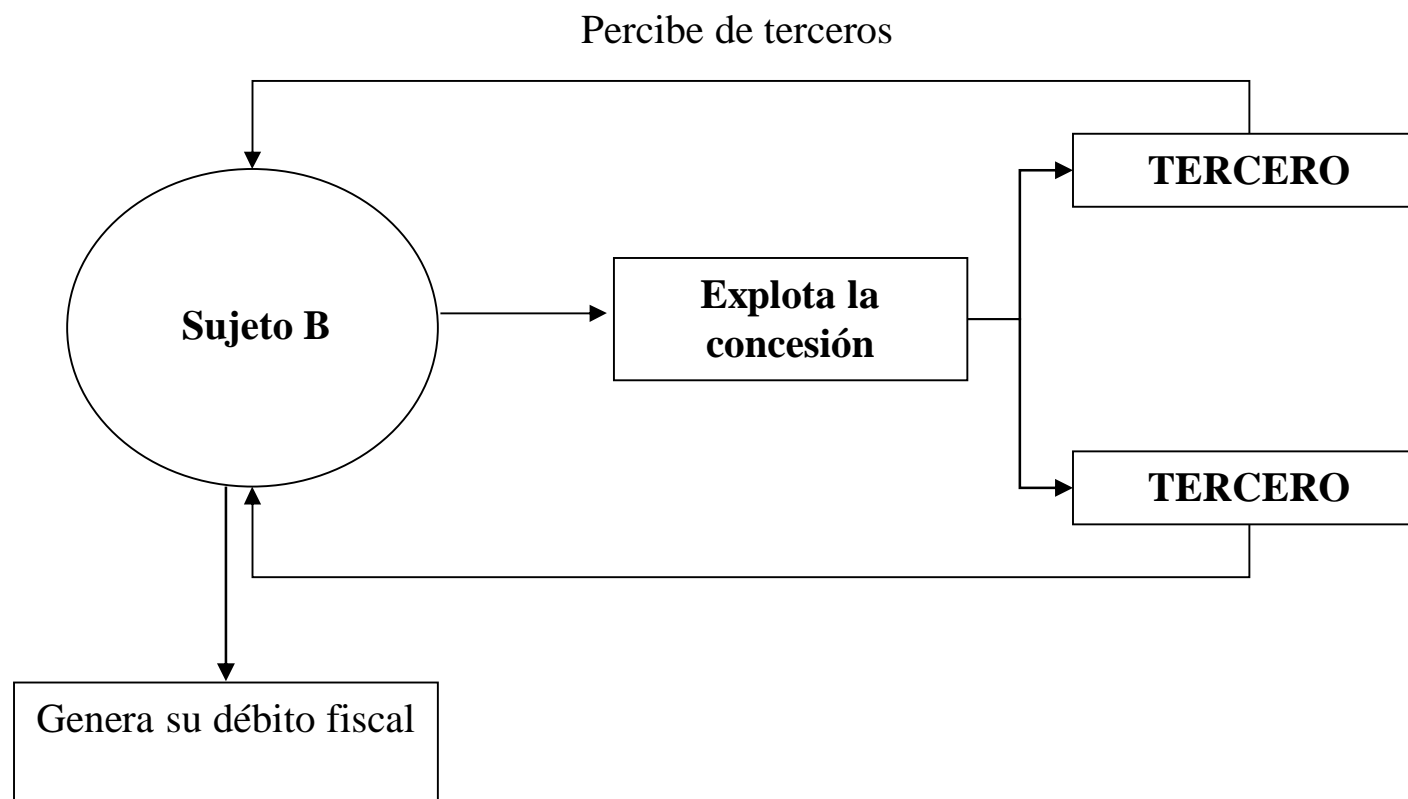
## ALTERNATIVA B

Realiza la obra sobre inmueble ajeno



Como contraprestación otorga la concesión de la explotación de un inmueble distinto de aquel sobre el cual se realizó la obra

# CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN



# CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN

## ▪ REQUISITOS PARA APLICACIÓN DE LA FIGURA

- Que sean trabajos realizados directamente o a través de terceros sobre inmueble ajeno.
- Que la contraprestación por tales hechos sea la concesión de una explotación.

## ▪ ANTECEDENTES

- Dictamen 7/96
- Dictamen 15/97

# CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN

## ▪ TEMAS A ANALIZAR

- ✓ **Determinación de la base del débito fiscal.**
- ✓ **Perfeccionamiento del hecho imponible.**
- ✓ **Admisibilidad del cómputo del crédito fiscal.**

# CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN

## ▪ DEBITO FISCAL (LEY ART. 23)

**“... será la suma de ingresos que perciba el concesionario, ya sea en forma directa o con motivo de la explotación”**

**- Causa Fundamentos S.A. s/recurso de apelación (TFN – Sala C – 30/3/2000)**

**✓ Pago directo: aporte financiero, pago indemnizatorio, etc.**

**- Dictamen 7/83 DATJ**

**- Dictamen 65/81 DATJ**

**- Dictamen 3/2000 DAT**

# CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN

## ▪ **BASE IMPONIBLE**

- **Pagos directos excluidos de la base (Dto. 642/97)**
  - **Requisitos:** - concepto
    - destino
    - momento
    - importe
    - plazo de la concesión
  - **Beneficios:** - exclusión de la base del D.F.
    - cómputo del C.F.



# CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN

- **EXCLUSIONES AL REGIMEN (DR ART. 62)**
  - **No comprende a los contratos de concesión de los servicios públicos de:**
    - **Telecomunicaciones**
    - **Gas**
    - **Electricidad**
    - **Agua corriente**
    - **Cloacales y de desagüe**
  - **Consecuencia: la obra inicial se encuentra subsumida en el régimen especial de concesión**
    - **Dictamen 15/97 (DAT)**

# CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN

- **PERFECCIONAMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE**
  - **Justificación del régimen especial**
  - **Percepción**
  - **Explotación de actividades con – ingresos exentos  
– ingresos gravados**

# CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN

- **ADMISIBILIDAD DEL CÓMPUTO DEL CRÉDITO FISCAL**
  - De la obra
  - De la explotación - gravada
    - exenta
  - Dictamen (DAT) 7/94
  - Consulta 18/8/95

## **Nuevos Derechos Reales**

- De Superficie (Ley 25.509)
- Conjuntos Inmobiliarios
- Propiedad Horizontal (Ley 13.512, Ley 19.724 y Ley 20.276)
- Garantía
- Tiempo Compartido (Ley 26.356)
- Cementerio Privado

## **Derecho de superficie**

- Concepto y sujetos
- Características:
  - Principio de accesión
  - Plazos
- Gravabilidad
  - Principio de legalidad
  - Cesión del Derecho
  - Reversión del Derecho

## **ANTECEDENTES MENCIONADOS EXPLOTACIÓN DE INMUEBLES**

- **R.G. (AFIP) 1032: B.O. 26/6/2001**
- **Dictamen (DAT) 18/94; 6/99; 59/94; 7/94; 3/2000  
(DAL) 49/96**
- **Alquiler – Ley 23.349 – Art. 3° inc. e) Ap. 18 y 21  
Art. 7° inc. h) Ap. 22  
Art. 5° inc. b) Ap. 8  
Dto. 679/99 (Reglamentario) Art. 38; 49.1**
- **Concesión – Ley 23.349 – Art. 23  
Dto 679/99 (Reglamentario) Art. 62; Art. 39**
- **Consulta 18/8/95**