

Tratamiento fiscal del inmueble rural

MARIANO GHIRARDOTTI

Que es un inmueble

Codigo Civil y Comercial de la Nación



Inmuebles por su naturaleza (art. 225 CCyC)

- El suelo
- Las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y
- Las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.

Inmuebles por accesión (art. 226 CCyC)

- las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable.
- En este caso, los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario.
- No se consideran inmuebles por accesión las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario.

Concepto de inmueble rural

❑ Dto. 563/81 que reglamenta la ley 22.248

❑ Resalta dos aspectos:

- Ámbito sin asentamiento edilicio intensivo
- Predominio de actividades rurales

❑ Ley 13.246

- Fuera de la planta urbana de ciudades o pueblos
- Destino a explotación agropecuaria

❑ Ley de Ganancia Mínima Presunta

- Se entenderá que los inmuebles revisten el carácter de rurales cuando así lo dispongan las normas catastrales locales.

❑ RG. 4933

- Se entiende por inmuebles rurales, a los inmuebles que conforme a las disposiciones catastrales jurisdiccionales revistan el carácter de “rurales” o “sub-rurales”

Atención

- La única definición puramente tributaria solo establece como requisito su UBICACIÓN no su Destino
- Importante chequear siempre el encuadramiento que da catastro al inmueble para evitar un error en el tratamiento del bien

Venta de inmueble rural y su incidencia fiscal





Impuesto a las ganancias

Personas
humanas
hecho
imponible

- Art. 2 LIG
- 5) los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga

Venta de inmuebles 2^o categoría

- Art. 45 LIG
- k) Los resultados provenientes de operaciones de enajenación de acciones, valores representativos y certificados de depósito de acciones y demás valores, cuotas y participaciones sociales —incluidas cuotapartes de fondos comunes de inversión y certificados de participación de fideicomisos y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares—, monedas digitales, Títulos, bonos y demás valores, así como por la enajenación de inmuebles o transferencias de derechos sobre inmuebles.
- Criterio de apropiación del resultado: percibido

VENTA DE INMUEBLES 3ª Categoría

- Sujetos alcanzados
 - Sujetos empresa
 - Personas humanas
 - Loteos con fines de urbanización
 - las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen *de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación*
 - *Desarrollo y enajenación de inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios previsto en el Cod. Civil y comercial, incluidos en 3ª Categoría.*
- Criterio de apropiación del resultado: devengado

Venta de inmuebles 4^o categoría

- Inmuebles recibidos en cancelación de créditos originados en el ejercicio de actividades profesionales u oficios (art.185 DR)
- Criterio de apropiación del resultado: **percibido**

Tener en cuenta 1^o categoría

- Art. 44
- b) Cualquier especie de contraprestación que se reciba por la constitución a favor de terceros de derechos de usufructo, uso, habitación, anticresis, **superficie u otros derechos reales (sobre bienes raíces). En negrita lo agregado por la L. 27,430**
- Criterio de apropiación del resultado: **devengado**
- Presunción: si se constituyen por valores inferiores a mercado, afip puede hacer una estimación y ajustarlo. art. 45.
- Nota ii: quien transmita la nuda propiedad, conservando el usufructo o uso, debe declarar el producido del inmueble sin derecho a deducción de alquileres. Art. 47

Curiosidades de la norma



Venta de inmueble: renta cedular 15%



Constitución derecho real de superficie: escala progresiva y devengado



Cesion de derecho de superficie: renta cedular 15%



Empresas unipersonales y sociedades simples

- Se encuentran alcanzadas por el impuesto si han incorporado el inmueble al patrimonio de la explotación.
- Parte de la doctrina –minoritaria- sostiene que quien vende es la persona física y no la empresa unipersonal ni la sociedad de hecho.
- Criterio de apropiación del resultado: devengado
- Art. 157 del DR las excluye del impuesto cedular

empresas
unipersonales
no
comprendidas
en impuesto
cedular

- *Los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, obtenidos por las empresas unipersonales, no quedan comprendidos en los términos del quinto artículo incorporado sin número a continuación del artículo 90 de la ley.*
- **Art. 157 DR**

Definición de enajenación

- **Art. 3** - venta, permuta, cambio, expropiación, aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso.
- Tratándose de inmuebles,
- boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se diere *u obtuviere -según el caso-* la posesión o,
- en su defecto, en el momento en que este acto tenga lugar, aun cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio.



alicuota

- Venta de inmuebles ubicados en el país: gravados por art. 99 15 % impuesto cedular
- Venta de inmuebles ubicados en el exterior propiedad de residentes: gravados art. 94, 15% no es impuesto cedular

vigencia

- **Art. 86 L. 27430/17**
- tributarán en tanto el enajenante o cedente que hubiera adquirido el bien a partir del 1 de enero de 2018
- en caso de bienes recibidos por herencia, legado o donación, cuando el causante o donante lo hubiese adquirido con posterioridad a esta última fecha. En tales supuestos, las operaciones no estarán alcanzadas por el ITI.

transferencia de derechos sobre inmuebles

- Derechos reales que recaigan sobre esos bienes
- Las cesiones de boletos de compraventa u otros compromisos similares.
- Cesión de tenencia o posesión

Configuración de la adquisición Dto. 976/18

Cuando a partir del 1 de enero de 2018 inclusive:

- a) se hubiere otorgado la escritura traslativa de dominio;
- b) se suscribiere boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se obtuviere la posesión;
- c) se obtuviere la posesión, aun cuando el boleto de compraventa u otro compromiso similar se hubiere celebrado con anterioridad;
- d) se hubiese suscripto o adquirido el boleto de compraventa u otro compromiso similar -sin que se tuviere la posesión- o de otro modo se hubiesen adquirido derechos sobre inmuebles; o
- e) en caso de bienes o derechos sobre inmuebles recibidos por herencia, legado o donación, se hubiere verificado alguno de los supuestos previstos en los incisos a) a d) de este artículo respecto del causante o donante (o, en caso de herencias, legados o donaciones sucesivas, respecto del primer causante o donante).



Configuración de la adquisición

- Cuando se trate de obras en construcción sobre inmueble propio al 1 de enero de 2018, la enajenación del inmueble construido quedará alcanzada, de corresponder y en los términos del [Título VII de la ley 23905](#), por el impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas.
- No esta gravada la enajenación de un inmueble respecto del cual, al 31 de diciembre de 2017, se hubiere suscripto un boleto de compraventa u otro compromiso similar y pagado a esa fecha, como mínimo, un setenta y cinco por ciento (75%) del precio, aun cuando se verificara alguno de los supuestos contemplados en la diapositiva anterior –se avanza sobre la ley-.

Cuadro venta inmuebles personas humanas

Renta	Sujeto	Categoría	imputacion	Tasa
Venta de inmueble	Sujeto empresa	3ª	Devengado	Progresiva
Venta de inmueble	PH	2ª	Percibido	15%
Cesión de derecho real	PH	2a	Percibido	15%
Constitución de derecho real	PH	1a	Devengado	Progresiva
locación	PH	1a	Devengado	Progresiva
Venta de inmueble recibido en cancelac. De un servicio	PH que lo vende dentro de los dos años	4a	Percibido	Progresiva

Bienes recibidos
por herencia
legado o
donación


- **Art. 4 - LIG**
- valor de adquisición = el **valor impositivo que tales bienes tuvieron para su antecesor** a la fecha de ingreso al patrimonio de los herederos/donatarios y como fecha de adquisición esta última.
- En caso de no poderse determinar, *el **valor de plaza** del bien a la fecha de esta última transmisión en la forma que determine la reglamentación.*

Bienes recibidos por herencia legado o donación

- El valor impositivo en tales supuestos será el que resulte de aplicar las normas referidas a la determinación del costo computable, para el caso de venta de bienes, establecidas en los artículos 52 a 65 de la ley, fecha de incorporación al patrimonio:
- declaratoria de herederos
- declaración de validez del testamento que cumpla la misma finalidad
- tradición del bien donado.
- *Valor de plaza:*
- *1. Valor de plaza de bienes ubicados en el país:*
- *a) Inmuebles: no podrá ser inferior al que surja de la constancia emitida por un corredor público u otro profesional matriculado cuyo título lo habilita a emitirla, pudiendo suplirse por la elaborada por una entidad bancaria perteneciente al Estado Nacional, Provincial o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.*
- *2. Valor de plaza de bienes ubicados en el exterior:*
- *a) Inmuebles, automotores, aeronaves, naves, yates y similares: se acreditará con la constancia emitida por profesionales habilitados residentes en el país donde se hallan radicados o ubicados los bienes o extendida por una compañía aseguradora allí domiciliada.*
- **Art. 7 - DR**

Valor de plaza

- **Art. 4 dto 976/18** - ...deberá surgir de una constancia emitida y suscripta por: (i) un corredor público inmobiliario, matriculado ante el organismo que tenga a su cargo el otorgamiento y control de las matrículas en cada ámbito geográfico del país, o (ii) por otro profesional matriculado cuyo título habilitante le permita dentro de sus incumbencias la emisión de tales constancias, o (iii) por una entidad bancaria perteneciente al Estado Nacional, Provincial o a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Tratándose de inmuebles ubicados en el exterior, la valuación deberá surgir de dos (2) constancias emitidas por un corredor inmobiliario o por una entidad aseguradora o bancaria, todos del país respectivo. A los fines de la valuación, el valor a computar será el importe menor que resulte de ambas constancias.



Venta de inmuebles pertenecientes a no residentes

- **Art. 6** - La ganancia de las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el exterior, por venta de inmuebles o transferencia de derechos sobre inmuebles, situados en el país, quedara alcanzada por el art. 99, pudiendo computar, solo aquellos gastos realizados en el país.
- El adquirente o cesionario residente en el país deberá retener el impuesto con carácter de pago único y definitivo o, cuando ambas partes no sean residentes en el país, el impuesto deberá ser ingresado directamente por el enajenante o cedente, en forma personal o a través de su representante legal en el país.

Determinación de la ganancia bruta

- *La ganancia bruta se determinará en base a las siguientes pautas:*
- *Deduciendo del precio de enajenación:*
- *el costo de adquisición, **actualizado** mediante la aplicación del índice mencionado en el segundo párrafo del artículo 93, desde la fecha de adquisición hasta la fecha de enajenación o transferencia.*
- *gastos (comisiones, honorarios, impuestos, tasas, etc.) directa o indirectamente relacionados con las operaciones a que se refiere el presente artículo.*
- *En caso de que el inmueble hubiera estado afectado a la obtención de resultados alcanzados por el impuesto, al monto obtenido de acuerdo a lo establecido precedentemente, se le restará el importe de las amortizaciones admitidas que oportunamente se hubieran computado y las que resulten procedentes hasta el trimestre inmediato anterior a aquel en que proceda su enajenación.*
- *Que pasa con gastos de mantenimiento, acondicionamiento y mejoras del inmueble son a su vez deducibles?*

Exención casa habitación

- Casa habitación del contribuyente inciso o) art. 20
- Deberá entenderse como inmueble afectado a “casa habitación” a aquel con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del contribuyente. Art. 83 DR
- Exento valor locativo
- Exento el resultado derivado de la enajenación
- No exento: la constitución y transferencia de derechos sobre la casa habitación

Quebranto

- Art. 19 lig carácter específico
- *solo podrán computarse contra las utilidades netas de la misma fuente y que provengan de igual tipo de operaciones en el año fiscal o en los cinco (5) años inmediatos siguientes*
- *Los quebrantos se actualizarán por índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM), operada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se originaron y el mes de cierre del ejercicio fiscal que se liquida.*
- Por ejemplo, el resultado proveniente de la venta de un inmueble no puede compensarse con el quebranto por venta de acciones (están en “clases” diferentes: en un caso, en el [art. 98](#), y en otro caso, en el [art. 99, LIG](#), respectivamente). Pero sí se puede compensar el resultado por la venta de un inmueble con el quebranto por la cesión de un derecho sobre este (están en la misma “clase”, es decir, el [art. 99 LIG](#)).



Inmuebles dentro de una empresa unipersonal

Cese de
actividades
de una
unipersonal
o sociedad
Art. 133 DR

- Cuando las *sociedades* o empresas unipersonales, de los incisos b), d), e) y en el último párrafo del artículo 53 de la ley cesen en sus actividades, se entenderá que a los efectos del impuesto continúan existiendo hasta que:
- realicen la totalidad de sus bienes o
- estos puedan considerarse definitivamente incorporados al patrimonio individual *de los socios* o del único dueño, circunstancia que se entenderá configurada cuando transcurran más de dos (2) años desde la fecha en la que la *sociedad*, empresa o explotación realizó la última operación comprendida dentro de su actividad específica.

Cese de actividades unipersonal

- Cual será la filosofía del fisco?
- La lógica: considerar el inmueble que vuelve a incorporarse al patrimonio individual de la ph, con la fecha de adquisición original
- La recaudatoria: considerar que el inmueble se adquiere cuando se cumplen los dos años, por ende con posterioridad al 1/1/18

Jurisprudencia Relevante

Furnari, Roberto Vicente y otros -Trib.
Fiscal Nac. - SALA: A 25/10/2006:
Contribuyente que consigna inmueble
inexplotado dentro del patrimonio de
la empresa unipersonal.

25 Oct. 2006

19 Dic. 2007

“Salerno, Nelly Hilda y otros” - CNFed.
Cont. Adm. - Sala III

Amortizaciones

- La tierra no se amortiza
- Otros bienes como edificios, galpones, molinos, aguadas e instalaciones, que conforman el inmueble si
- Importante contabilizar el valor de esos bienes por separado a efectos de hacer mas eficiente la determinación.
- Por articulo 93 LIG se pueden actualizar las amortizaciones de los inmuebles adquiridos a partir del primer ejercicio iniciado con posterioridad al 1/1/18

La venta del inmueble rural

Efectos en Impuesto a las Ganancias e Impuesto al Valor Agregado



Impuesto a las Ganancias

Algunas consideraciones

VENTA DE UN INMUEBLE RURAL

Distintos supuestos según el vendedor sea:

- Persona humana que lo mantiene inexplorado
- Persona humana arrendador
- Persona humana que lo destina a aparcería
- Persona humana que lo explota personalmente
- Sociedad anónima o S.R.L.
- fideicomiso
- Persona humana que lo afecta al patrimonio de una Sociedad de Hecho

VENTA DE INMUEBLES ALCANZADAS POR GANANCIAS

ALGUNAS ALTERNATIVAS

- **Opción de venta y reemplazo**
(Art. 71 de la ley, 159 del DR y RG 2140/2006 AFIP)
- **Devengado exigible** (Art. 24 ley y 65 de DR)
- **Venta de la sociedad**
- **Reorganización societaria**
- **Adjudicación por distribución de dividendos, Disolución o reducción de capital con adjudicación (ver dictamen 71/04)**
- **Planteo Judicial para aplicar el Ajuste por Inflación**

VENTA DE INMUEBLE RURAL EN CUOTAS

- Art. 52 LIG segundo párrafo:
- Cuando no se determine en forma expresa el tipo de interés, ...devenga un tipo de interés no menor al fijado por el Banco de la Nación Argentina para descuentos comerciales, excepto el que corresponda a deudas con actualización legal, pactada o fijada judicialmente, en cuyo caso serán de aplicación los que resulten corrientes en plaza para ese tipo de operaciones...
- **Si la deuda proviene de ventas de inmuebles a plazo, la presunción establecida en el párrafo anterior rige sin admitir prueba en contrario, aun cuando se estipule expresamente que la venta se realiza sin computar intereses.**



Distribución de resultados

- Dividendos en Especie:
- Art. 49...
- Los dividendos en especie se computarán a su valor corriente en plaza a la fecha de su puesta a disposición.
- **Disolución o reducción de Capital:**
- Dict. (DAT [DGI - AFIP]) 71/2004: Disolución de sociedad anónima, liquidación, adjudicación de inmueble rural, asimilación a permuta, onerosidad, gravado.

VENTA DE INMUEBLE RURAL O VENTA ACCIONES SOCIEDAD

- Si el titular es persona física, venta de acciones gravada al 15%
- Problemas para comprador (Auditoría de compra, perdida de amortización)
- Aplicación del principio de la realidad económica Causa Vignes CSJN
- Régimen de retenciones IG aplicable venta de acciones
- Retenciones venta campo IG (venta y reemplazo)

Venta de inmuebles e inflación

- El resultado impositivo está alcanzado por el gravamen
- Las normas actuales no permiten la actualización del costo por inmuebles adquiridos con posterioridad a marzo de 1992, hasta las adquisiciones que se hagan a partir de ejercicios iniciados a partir del 1/1/18. art. 93 LIG
- Si se hubiera realizado el revalúo impositivo de la ley 27,430, los valores se hubieran actualizado, y quedaría habilitada la posibilidad de actualización anual a futuro.

Venta y reemplazo



Venta y Reemplazo

- Plazo para ejercer la opción
- Diferencias entre opción bienes muebles amortizables y bienes inmuebles
- Antigüedad en el destino como bien de uso
- Arrendamiento, cuestiones a tener en cuenta
- Información de la opción RG 2140
- Consecuencias de no reemplazar

Ampliación a
inmuebles
afectados a
locación, u otros.
Art. 71

- Se aplica a Bienes inmuebles afectados a:
 - Locación o arrendamiento
 - Cesiones onerosas de usufructo
 - Uso
 - Habitación
 - Anticresis
 - Superficie
 - otros



Condiciones para que prosperere la opción

- El destino mencionado anteriormente (locación, etc.) debe tener como mínimo dos años de antigüedad al momento de la enajenación
- En la medida que el importe se reinvierta en el bien de reemplazo o en otros bienes de uso afectados a cualquiera de los destinos mencionados, incluso si se tratara de terrenos o campos
- Excedentes no reinvertidos se deben reintegrar debidamente actualizados en la determinación en la cual venza plazo
- A efectos de verificar la completa reinversión el monto debe actualizarse desde enajenación hasta la compra de nuevo bien, si se reinvierte en bienes adquiridos con anterioridad se debe actualizar este importe también.



Aclaración agro – doctrina TFN-

- Dicha opción será también aplicable cuando el bien reemplazado sea un inmueble afectado a la explotación como bien de uso *o afectado a locación o arrendamiento o a cesiones onerosas de usufructo, uso, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales*, siempre que tal destino tuviera, como mínimo, una antigüedad de dos (2) años al momento de la enajenación y en la medida en que el importe obtenido en la enajenación se reinvierta en el bien de reemplazo o en otros bienes de uso *afectados a cualquiera de los destinos mencionados precedentemente, incluso si se tratara de terrenos o campos (art. 67 Ley y 96 dr)*

Venta y reemplazo –sanciones por no reemplazar–

- la utilidad obtenida por la enajenación, debidamente actualizada, deberá imputarse al ejercicio en que se produzca el vencimiento de los plazos
- *sin perjuicio de la aplicación de intereses y sanciones, de conformidad a lo previsto por la ley 11683.*
- Si el reemplazo fuera parcial, no se completa el importe comprometido, se debe actualizar el monto no reinvertido e ingresar el impuesto en el ejercicio en que venza la opción, aquí pareciera no preverse sanciones.

Actualización de valores – inmuebles-

- **A los efectos de verificar si el importe obtenido en la enajenación de inmuebles ha sido totalmente reinvertido,**
- comparar el importe invertido en la adquisición
- con el que resulte de actualizar el correspondiente a la enajenación,
- **Reemplazo con bien adquirido con anterioridad, comparar:**
- el importe obtenido en la enajenación con
- el que resulte de actualizar el monto invertido en la adquisición
- **En los casos de obras, comparar**
- importe obtenido en la enajenación, debidamente actualizado hasta el mes en que se concluyan las obras respectivas y
- el que resulte de la suma de las inversiones parciales efectuadas, debidamente actualizadas, *aplicando las disposiciones del artículo 89 de la ley* desde la fecha de la inversión hasta el mes de terminación de tales obras.

VENTA Y REEMPLAZO

Es posible para venta o compra de animales que revistan el carácter de bien de uso o activo fijo.

- Art. 71 LIG.
- Art. 159 [DR](#)
- Art. 184 [DR](#)
- **RG AFIP Nº 2140/2006** - Boletín Oficial: 09 de Octubre de 2006

Fadenburg SA
s/ganancias -
Trib. Fiscal
Nac. - Sala B -
06/02/2017

- **INMUEBLE RURAL. REQUISITOS. PLAZOS. PERÍODOS FISCALES:**
- El reemplazo pretendido se peticiona fuera del año calendario para realizar la opción.
- En efecto, se manifiesta que los fondos obtenidos de la venta del inmueble rural no fueron destinados a la compra de otro inmueble o terreno, o para la construcción sobre terreno adquirido previamente, sino que se destinaron a la compra del paquete accionario de otra sociedad.

Moroni, omar
Ernesto
5/5/16 – TFN
sala a

- Venta de un campo afectado a explotación agropecuaria
- Compra dos inmuebles uno en Santa Rosa (La Pampa), el otro en Lago Puelo (Chubut)
- Problema 1: Santa Rosa se compra dentro del año, pero no puede acreditarse de manera veraz que esté alquilado, no hay facturas ni contrato o los mismos no cumplen con la autenticidad pertinente.
- Problema 2: Chubut se escritura fuera del plazo legal, se adjunta boleto sin fecha cierta, planos y compras, que serían indicios de una adquisición anterior, como así tampoco el hacer constar en escritura que hubo pagos anteriores a la misma es una prueba fehaciente de la existencia de posesión anterior. A esto se agrega que se señalan dos testigos, uno no comparece, y el otro dice que no los conoce.
- Es extraño, que en este fallo no se mencione que los bienes adquiridos serían inversiones y no bienes de uso, característica esta que haría decaer el beneficio de acuerdo al texto legal vigente en dicha época.

Concepto de Construcción de edificio

- Las Palmitas Argentinas B SRL (TF 36126-I) c/
Dirección General Impositiva s/recurso directo de
organismo externo
- TRIBUNAL: Cám. Nac. Cont. Adm. Fed. SALA: IV
- FECHA: 13/06/2023 JURISDICCIÓN Nacional

Construcción desde la óptica de Venta y reemplazo

- Posición del Fisco (no convalidada por el TFN)
- El fisco solo admite como construcción las obras y adquisiciones realizadas durante el año posterior a la venta.
- Si bien admite que las mismas revisten el carácter de inmueble ya que valida la amortización del 2%, no las considera inicio de construcción de edificio
- No es construcción de edificio toda vez que es una inversión en un Proyecto Agrícola ganadero.
- El fisco considera gasto al movimiento de suelo y no un activo fijo
- En consecuencia desconoce las inversiones realizadas con posterioridad al plazo anual, y lleva el ajuste a 2008 y no a 2012 cuando se cumpliría la finalización del plazo para construcción.

Construcción desde la óptica de Venta y reemplazo

- El fisco había convalidado el tratamiento de inmuebles otorgado a las inversiones realizado por el contribuyente, lo cual constituye la base de habilitación de una obra.
- No corresponde darle tratamiento de edificio solo a la construcción bajo el régimen de propiedad horizontal
- Prueba pericial (que el fisco pretendió impugnar) plantea que el emprendimiento forestal en principio, se transformara mediante un plan de inversiones en un campo ganadero y Agrícola.
- Los peritos plantean que al 2012 se realice cerca del 80% de la inversión del Proyecto.
- La empresa fue autorizada a llevar adelante un plan de desmonte por una superficie de 450 hectáreas con fines agrícolas y 4.000 hectáreas de desarbustado en el predio “Fracción de Terreno de Campo Lote Nº 1” por resolución 25/08 emitida por la Dirección de Recursos Forestales y Medio Ambiente de la provincia de Santiago del Estero
- El Plan de desmonte incluía obras y construcciones diversas.

Construcción desde la óptica de Venta y reemplazo

- En este punto, se observa que en ocasión de responder la consulta vinculante 12/15 (SDG TLI), la Dirección de Asesoría Técnica de la AFIP-DGI sostuvo que: (i) “destacada doctrina menciona como parámetros razonables, a ser tomados como guía por parte de los contribuyentes, a los previstos por el `...anterior reglamento aplicable al caso de venta y reemplazo de bienes inmuebles en el impuesto a los beneficios eventuales -la citada resolución general 2.278- disponía en su art. 7º: Se entenderá que existe iniciación de las obras cuando, una vez aprobado los planos respectivos, se acredite -mediante elementos de juicio que resulten fehacientes para cada caso-, la concurrencia de las siguientes circunstancias: **a) adquisición de los materiales básicos para la iniciación de la obra a construir; b) contratos celebrados con las empresas contratistas; c) efectivización de las tareas de construcción iniciales sobre el terreno (nivelación, excavación, etc)**` (La venta y reemplazo de inmuebles en la ley de impuesto a las ganancias, Guillermo Michel, La Ley Online”); y (ii) “**las demoliciones necesarias, así como ciertos movimientos de tierra, bases, armado de instalaciones centrales, rampas y pozos de cocheras comunes a los bloques A, B y C se han realizado con una anticipación mayor al año al momento de la venta**” (el destacado es propio) (conf. art. 7º de la resolución general 2278/1980, derogada por el art. 8º de la resolución 2140/2006 a partir del 1º/12/06).

Construcción desde la óptica de Venta y reemplazo

- Doctrina:
- La empresa acreditada no solo el movimiento de suelo en el plazo del año sino otras obras vinculadas al plan de desmonte.
- El fisco no impugna el tratamiento como inmuebles de dichas inversiones
- Que la falta de conclusión de la obra en el plazo de cuatro años, no indica que el ajuste deba hacerse en 2008 sino de acuerdo a la normativa aplicable (2012)
- Se valida la Pericia
- Se rechaza la apelación del fisco



ALGUNAS OPINIONES FISCALES SOBRE VYR

- Consulta vinculante (SDG TLI) 70 (del 4/10/2019), *las ganancias provenientes de la enajenación de un bien de uso que estuvo afectado a la actividad agrícola podrán imputarse al costo de otros bienes de uso que se destinarán a la actividad pecuaria, en el caso, ganado reproductor de pedigrí o puros por cruce*
- Consultas y respuestas frecuentes del sitio web de la AFIP (ID 1209679) –en el mismo sentido de la CV 70/2019
- (Dir. Asesoría Técnica - AFIP DGI) 45/2006: No se puede reemplazar un inmueble rural mediante la compra de una sociedad tenedora de otro.
- Dictamen 43/2004 (DI ATEC) Venta y reemplazo no aplicable si el reemplazo se lleva a cabo en el exterior

¿puede un profesional utilizar el sistema de venta y reemplazo?

- Bonus track
- Art. 184 DR
- Las normas de los artículos 71 de la ley, y 159 del DR, son también de aplicación para los contribuyentes que obtengan ganancias de la cuarta categoría, en tanto los resultados provenientes de la enajenación de los bienes reemplazados se encuentren alcanzados por el presente gravamen.

AXI: impacto sobre las operaciones con inmuebles rurales y VyR

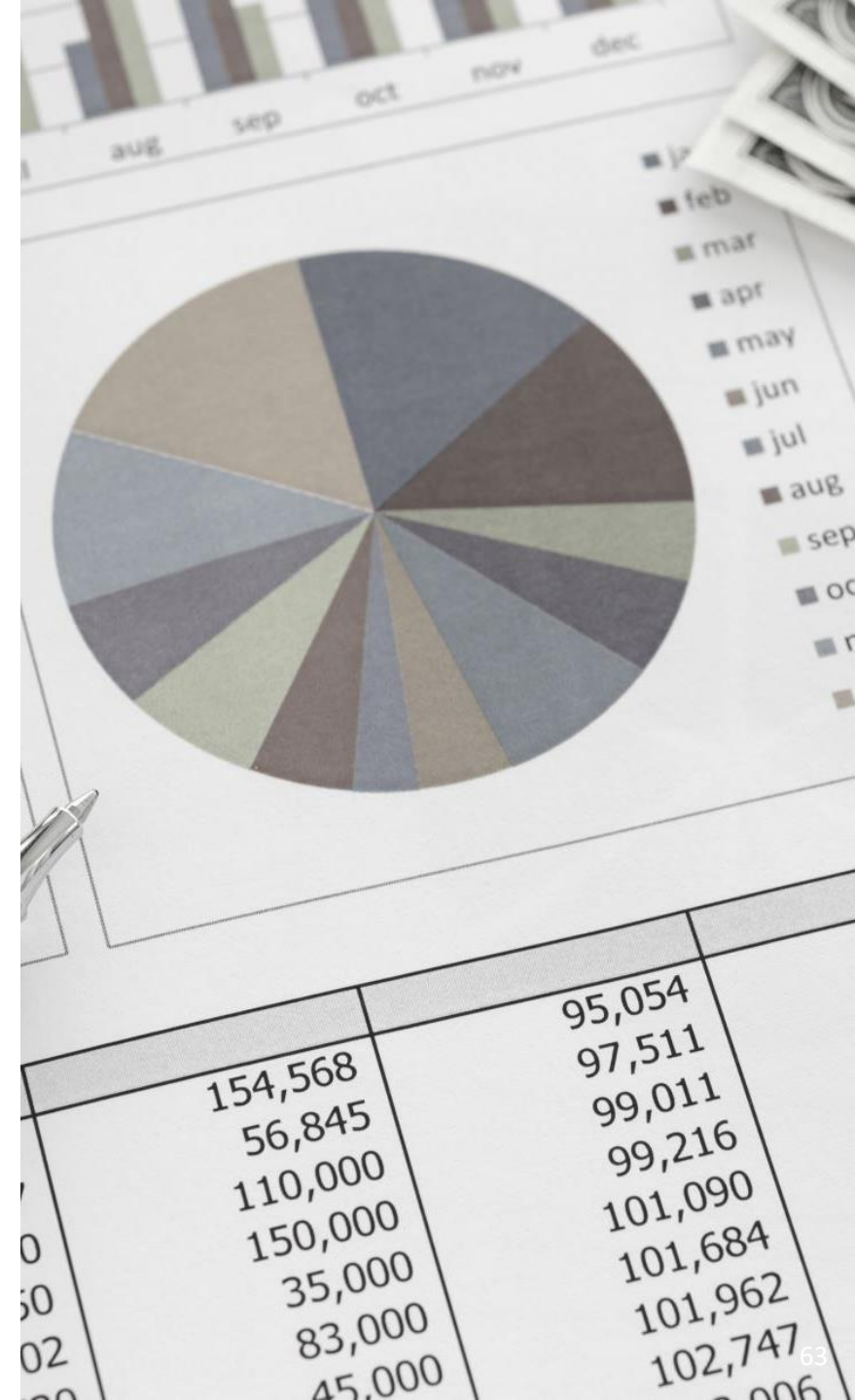


Venta de Inmueble y AXI

- a) Si el bien inmueble fue adquirido en un ejercicio iniciado a partir del 1/1/2018: el costo de adquisición se actualiza hasta la fecha de cierre del ejercicio anterior a aquel en que se realice la enajenación.
- b) Si el bien inmueble fue adquirido en un ejercicio iniciado a partir del 1/1/2018 y **no** se cumplen con los parámetros para que proceda la aplicación del ajuste por inflación: el costo de adquisición se actualiza hasta la fecha de enajenación.
- c) Si el bien fue adquirido en un ejercicio iniciado antes del 1/1/2018: el costo de adquisición no se actualiza

Devengado exigible art. 24 lig, 65 DR

- Opción: imputar las ganancias en el momento de producirse la respectiva exigibilidad,
- Cuando las ganancias se originen en la venta de mercaderías realizadas con plazos de financiación superiores a diez (10) meses,
- en cuyo caso la opción deberá mantenerse por el término de cinco (5) años DR. Establece que esta obligación sería solo para vta. De mercaderías
- Se debe exteriorizar si bien el fisco no ha establecido la forma – el decreto limita la exteriorización para el caso de venta de mercaderías-



Devengado exigible art. 24 lig, 65 DR

El art. 65 del DR, agrega lo siguiente:

- b) enajenación de bienes no comprendidos en el inciso a) – mercaderías-, cuando las cuotas de pago convenidas se hagan exigibles en más de un período fiscal;
- la ganancia bruta devengada por las operaciones que el mismo contempla se atribuirá proporcionalmente a las cuotas de pago convenidas.
- Contabilización en **cuentas separadas**: Cuando se efectúe la opción, las operaciones, deberán contabilizarse en cuentas separadas,
- Comunicación: En los casos en que las operaciones objeto de la opción sean las enunciadas en el inciso a) del citado párrafo, la misma deberá exteriorizarse dentro del vencimiento correspondiente a la declaración jurada relativa al primer ejercicio en ella comprendido (*si bien pareciera que las operaciones que nos ocupan no debieran comunicarse, recomendamos hacerlo*)

Caso de reorganización para evitar vender el campo solución sucesoria

Resolución N° 17/18 (SDG TLI) 20/03/2018 – Bol DGI N° 253 – Pag. 2516

Las sociedades que se van a quedar con el campo y otros activos fijos, se crearon antes de la reorganización, no deberán tener asociado ningún atributo impositivo, quebrantos, costos impositivos, créditos, es decir que debieran tener una situación análoga a una sociedad nueva que se crea por la división del patrimonio.

De verificarse que la totalidad de las actividades desarrolladas por la firma AA S.A. –escidente serán continuadas por ésta y/o por las sociedades A, B y C -escisionarias- por DOS (2) años posteriores al proceso de reorganización, el requisito de mantenimiento de la actividad de la antecesora, previsto en el primer párrafo del Artículo 77 de la Ley del gravamen y en el apartado II del segundo párrafo del Artículo 105 de su Decreto Reglamentario, deberá considerarse cumplido, ello sin perjuicio de que dicha actividad se ejerza en forma directa y/o mediante contratos agropecuarios de carácter asociativo. Teniendo en cuenta lo informado por la presentante, siempre que DD, EE y FF, titulares de la predecesora conserven, por lo menos el OCHENTA POR CIENTO (80%) del capital de aquélla y de las sociedades nuevas A, B y C, considerados en conjunto, durante el plazo legal fijado, la reorganización planteada cumplirá con lo previsto por el octavo párrafo del precitado Artículo 77 y por el inciso b) del primer párrafo del referido Artículo 105.

REGÍMENES DE RETENCIÓN APLICABLES

- Impuesto a las Ganancias
 - RG AFIP 2139/06. Vigencia 01/11/2006
 - Tasa 3%
 - La retención es un pago a cuenta del gravamen
 - Auto-retención y otras modificaciones
- Impuesto a la Transferencia de inmuebles
 - Tasa 15 por mil. Es decir la totalidad del gravamen
 - El escribano normalmente retiene el mismo y no existe una presentación de declaración jurada de este impuesto
 - Ver RG 2141/06. Vigencia 01/11/2006 y sus modificaciones.

Otras
opciones para
que la utilidad
sea más real

- Ajuste por inflación impositivo/Acción judicial.

CUESTIONES POSTERIORES A LA VENTA



Tratamiento del producido de la enajenación en sociedades: otro problema

- DESTINO DE LOS FONDOS
- DIVIDENDOS
- RETIROS DE LOS ACCIONISTAS O SOCIOS
- DISOLUCION O REDUCCION DE CAPITAL
- CUENTAS EN EL EXTRANJERO
- REDUCCIÓN DE ANTICIPOS

VENTA DE CAMPO A
TRANQUERA CERRADA

IMPUESTO
AL VALOR
AGREGADO



Bienes de Cambio que se enajenan en forma conjunta

- **Art. 2** - A los fines de esta ley se considera venta:
- a) Toda transferencia a título oneroso, ... y la enajenación de aquéllos, que siendo susceptibles de tener individualidad propia, se encuentren adheridos al suelo al momento de su transferencia, en tanto tengan para el responsable el carácter de bienes de cambio.
- Ejemplos
 - La sementera
 - Las plantaciones forestales (Bo. DGI 505, pag. 133)
- El valor de estos bienes es el convenido con las partes, siempre que superen al valor que les corresponde según LIG

Cosas muebles e instalaciones

- Art. 4 LIVA
- Adquirido el carácter de sujeto pasivo del impuesto en los casos de los incisos a), b), d), e) y f), serán objeto del gravamen todas las ventas de cosas muebles relacionadas con la actividad determinante de su condición de tal... , incluidas las instalaciones que siendo susceptibles de tener individualidad propia se hayan transformado en inmuebles por accesión al momento de su enajenación.
- Nota: Según el CCyCN art. 226, son inmuebles por accesión, las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable. En este caso, los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario.

Instalaciones: individualidad propia

- Opiniones tendientes a esclarecer el concepto:
- Determinar si estaba fabricado antes de incorporarse al inmueble (Aire acondicionado, instalaciones eléctricas, etc.)
- Cuando el bien pueda ser separado del inmueble conservando individualidad funcional propia, es decir ser objeto de comercialización en condiciones normales de mercado
- Ej. Bienes sin individualidad propia: alambrados –desarmado son solos postes y alambres-, tinglados, ciertos silos y molinos
- Ej. Bienes con individualidad: tanques, bebederos, silos móviles

Base imponible bienes de uso

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

Resumen

- — Bienes muebles amortizables: maquinarias e implementos, rodados, reproductores vacunos, y similares.
- — Bienes de cambio: hacienda, cereales y oleaginosas, sementeras, etc.
- — Bienes inmuebles por accesión con individualidad propia: Como por ejemplo: tanques, aguadas, bebederos, silos móviles.



Sementeras – Alícuota-

- Si bien gran parte de los cereales sembrados cuando se venden como granos están gravados por la alícuota del 10,5%
- NO hay definiciones con relación a la alícuota aplicable a una sementera con lo cual la doctrina se inclina por utilizar la del 21%

Venta de inmuebles rurales: Obra sobre inmueble propio

- Según el decreto reglamentario, se entenderá por obras "a aquellas mejoras (construcciones, ampliaciones, instalaciones) que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetas a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente
- Son obras construidas sin propósito de lucro con su enajenación, Galpones, tinglados, ampliaciones del casco.
- Si no transcurrieron mas de 10 años desde la construcción se debe:

Devolver los créditos fiscales oportunamente computados, adicionándolos al debito fiscal del momento de la venta.

Al no estar previsto el ajuste por inflación, estos valores tienden a ser poco significativos.

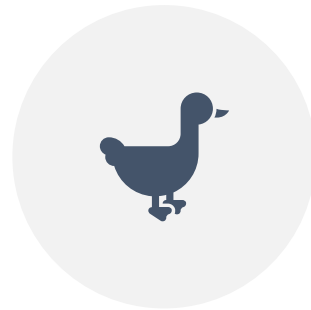
Recordatorio: venta de inmuebles a sujetos no residentes

- Ley de tierras rurales en la Republica Argentina, L. 26.737/2011, reglamentada por Dto. 274/2012 y 820/2016
- Ley de fronteras o tierras limitrofes

IMPUESTOS TERRENOS INEXPLOTADOS



ART. 92 D) LIG PROHÍBE LA DEDUCCIÓN DE IMPUESTOS SOBRE TERRENOS BALDÍOS:



PREDIOS EN BARBECHO



PREDIOS VACANTES, OFRECIDOS EN VENTA O LOCACIÓN



PREDIOS DESERTIFICADOS

Jurisprudencia administrativa

- Dictamen 41/2004 Dir. Asuntos Técnicos - DGI – AFIP (30-6-2004):
- **Inmuebles inexplorados. Deducción de gastos:** Se plantea en el siguiente caso la duda con relación a la deducibilidad de los gastos (expensas, gas, luz, etc.) y amortizaciones de un inmueble de una persona física que durante el año 2002 no estuvo alquilado, habiendo declarado ingresos de alquiler del inmueble años anteriores.
- Los gastos correspondientes a un inmueble que no estuvo afectado a locación y que no generó ingresos gravados durante un período anual completo, no resultan computables en la determinación del impuesto a las ganancias

Arrendamientos y cesiones a título gratuito



8
2

Impuesto a las Ganancias

125,058	154,568	95,054	125,000
125,487	56,845	97,511	154,000
124,000	110,000	99,011	95,000
150	150,000	99,216	154,200
	35,000	101,090	110,000
		101,684	89,000
		101,962	50,000
			700

CESIÓN DE PREDIO A TÍTULO GRATUITO/ con o sin comodato



Persona física: Renta de primera categoría – Art. 44 LIG- se tributa de acuerdo a su valor locativo



Sujeto empresa: Disposición de bienes a favor de terceros –Art. 76 LIG- tributa un rendimiento presunto



Usufructo (sujeto a discusión)

Valor locativo

- **Art. 107** DR- ...se considera valor locativo el alquiler o arrendamiento que obtendría el propietario si alquilase o arrendase el inmueble o parte del mismo que ocupa o que cede gratuitamente o a un precio no determinado.

Disposición de bienes a favor de terceros

- **Art. 76** - Toda disposición ...bienes efectuada a favor de terceros por parte de los sujetos comprendidos en el inciso a) del artículo 49, que no responda a operaciones realizadas en interés de la empresa, hará presumir, sin admitir prueba en contrario, una ganancia gravada que será determinada conforme los siguientes parámetros:
- *b) Respecto de las disposiciones de bienes, se presumirá una ganancia equivalente al **ocho por ciento (8%) anual del valor corriente en plaza de los bienes inmuebles...***
- *Las disposiciones precedentes no se aplicarán en los casos en donde tales sujetos efectúen disposiciones de bienes a terceros en condiciones de mercado, conforme lo disponga la reglamentación.*

ARRENDAMIENTO

- Renta de primera categoría
- Criterio de lo devengado
- No aplicabilidad de gastos de mantenimiento presuntos
- Deducibilidad de los intereses por compra de predio

ARRENDAMIENTO - PAGO EN ESPECIE

Consecuencias:

- Declarar como ingreso de 1a. el valor de recibido:
- Realización (venta, afect. A otra actividad, consumo o donación) de la especie anterior 31/12 = Valor de venta de la especie
- Especie en Stock al cierre: precio en plaza a fin de año calendario –cuando se venda se genera ganancia o quebranto de 1a Categoría.
- Especie no recibida al cierre: idem anterior en proporción a meses devengados.

Gastos deducibles para determinar ganancia neta

- **Art. 60 - DR:**
- los impuestos y tasas que gravan el inmueble, estén pagados o
- las amortizaciones de edificios y demás construcciones
- los gastos de mantenimiento, de acuerdo con las normas establecidas en ley y dr
- las amortizaciones de los bienes muebles incluidos en el arrendamiento
- los intereses devengados por deudas hipotecarias y, en su caso, los intereses contenidos en las cuotas de compra de inmuebles a plazos, de pavimentación o de contribución de mejoras, pero no la amortización incluida en los servicios de la deuda;
- las primas de seguros que cubran riesgos sobre los inmuebles que produzcan ganancias.
- Las diferencias que se produzcan en concepto de gravámenes que recaen sobre inmuebles, en virtud de revaluaciones con efecto retroactivo, serán imputadas en su totalidad al año fiscal en cuyo transcurso fueran fijados los nuevos valores.



Retenciones RG. 830

- Mínimo No imponible (s/RG. 4525/19): \$ 11,200
- Tasa de retención: 6%
- No inscriptos: 28% directo (ojo los no empadronados en RG. 2820)
- Mínimos desactualizados
- Particularidad para arrendamiento de inmuebles rurales:
- Se computan tantos mínimos como meses abarque el contrato

IVA

Exención

Artículo 7,
inciso h),
punto 22, del
IVA

- La locación de inmuebles rurales afectados a las actividades agropecuarias
- Que pasa si el inmueble si la afectación no es exclusiva?
- Si se alquilan bienes muebles en conjunto? Cía. Industrial y Comercial Sanjuanina SA (hoy Cemento San Martín SA) TFN Sala A 17/07/02:
- «de la inspección realizada surge que los bienes relevados tanto maquinarias como inmuebles están perfectamente relacionados con el objetivo de la Planta, destacándose que los inmuebles o las construcciones civiles están en función de las maquinarias y éstas íntimamente ligadas con el proceso de producción siendo necesarias e imprescindibles para llevar a cabo el objetivo de la Planta que es la elaboración del cemento"

Exención

Artículo 7,
inciso h),
punto 22, del
IVA

- Cuando estamos frente a una actividad agropecuaria?
- R. general (AFIP) 1032:
- aquellas que “tengan por finalidad el cultivo y obtención de productos de la tierra, así como la crianza y explotación de ganado y animales de granja, tales como **fruticultura, horticultura, avicultura y apicultura**”.

Pastoreo y Pastaje

- **Art. 1** - El contrato de pastoreo que implique ceder el uso y goce de un predio rural por un precio determinado, con la finalidad de que el arrendatario lo utilice para alimentar su ganado, se encuentra comprendido en la exención dispuesta en el artículo 6º, inciso j), apartado 23, de la ley del impuesto al valor agregado, texto sustituido por la ley 23349 y sus modificaciones.
- **Art. 2** - Se encuentra gravado por el impuesto al valor agregado, de acuerdo con las disposiciones del artículo 3º, inciso e), apartado 20, de la ley del gravamen, el contrato de pastaje, negocio en el cual el titular del predio rural no cede el uso y goce del inmueble.

RG. 4933 –
Regimen de
información,
Ley 27.551
art. 16

- 1. Contratos por locaciones de bienes inmuebles urbanos,
- 2. Contratos por arrendamientos sobre inmuebles rurales,
- 3. Contratos por locaciones temporarias de inmuebles urbanos o rurales con fines turísticos, de descanso o similares
- 4. Contratos por locaciones de espacios, o superficies fijas o móviles, delimitadas dentro de bienes inmuebles,

SOCIEDAD CONYUGAL

- Fin por divorcio o muerte de uno de los cónyuges:
- Los bienes gananciales declarados por el marido se dividen en dos.
- Consecuencia:
- Divorcio: la Cónyuge debe inscribirse como contribuyente
- Consecuencia: dos nuevos contribuyentes la cónyuge supérstite y la sucesión Indivisa.
- Actualmente puede cambiarse el régimen de administración de los bienes conyugales, mediante la separación de bienes

IMPUESTO A LA TRANSMISIÓN GRATUITA DE BIENES

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Impuesto a la transmisión gratuita de bienes pba - exención

- **Art. 320** -Exención:
- La transmisión de una empresa,
- por causa de muerte,
- cualquiera sea su forma de organización incluidas las explotaciones unipersonales,
- cuando la valuación del patrimonio a transferir en el período fiscal anterior no exceda el monto establecido en la ley impositiva (\$ 66.845.493) y,
- cuando se produjere a favor del cónyuge, ascendientes y/o descendientes, incluidos hijos adoptivos, o los cónyuges de los mencionados, y
- los mismos mantengan la explotación efectiva de la misma durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, excepto que falleciese el adquirente dentro de este plazo.
- En caso contrario los mismos deberán pagar el impuesto reliquidado por los años que falten para gozar de la exención.
- La presente exención no alcanza a las explotaciones económicas a transferir cuyas rentas declaradas en la primera o segunda categoría del impuesto a las ganancias excedan el monto de \$ 1.374.443, para 2022

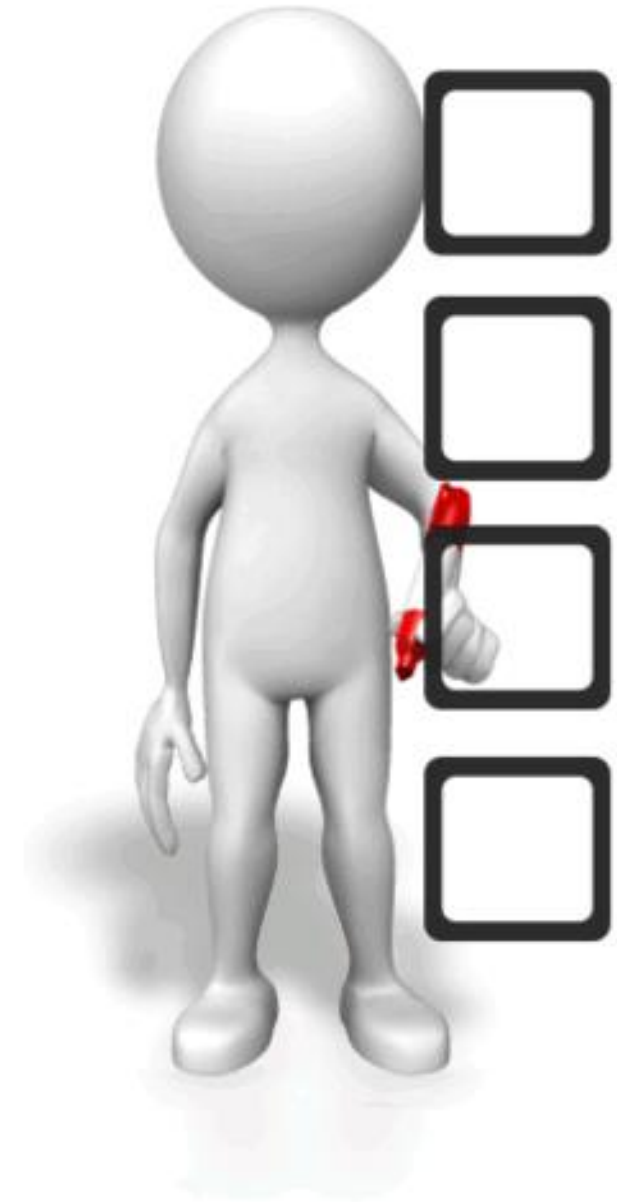
CESIÓN DE PREDIO A TÍTULO GRATUITO/ con o sin comodato

- Sino existe contrato de locación no hay impuesto de sellos
- Atención: sino se puede probar la existencia de un alquiler, la operación queda gravada con ITGB en Provincia de buenos aires

BIENES PERSONALES

Exención inmuebles rurales

- **Art. 21** - Estarán exentos del impuesto:
- f) *Los inmuebles rurales cuyos titulares sean personas humanas y sucesiones indivisas, cualquiera sea su destino o afectación;*
- *Condiciones para que opere la exención:*
- *El inmueble debe revestir el carácter de rural*
- *Sus titulares deben ser personas humanas o sucesiones indivisas*



Que se entiende por inmueble rural

- Genéricamente: un inmueble fuera del ejido urbano
- Según IGMP cuarto párrafo del art. 4, establecía lo siguiente:

“Se entenderá que los inmuebles revisten el carácter de rurales, cuando así lo dispongan las leyes catastrales locales”

Inmuebles rurales localizados en el exterior

- No vemos impedimento para que proceda el tratamiento de la exención
- Donde la ley no distingue, no puede distinguir el juez
- Argumentos en contra:
 - El Dr. IBP plantea que con relación a bienes inmateriales la exención aplica tanto a bienes en el país como en el exterior – expresión redundante, considerar lo contrario sería violar el principio de legalidad-
 - Dictamen 43/2004 (DI ATEC) Venta y reemplazo no aplicable si el reemplazo se lleva a cabo en el exterior



Martín R. Caranta · 18/9/22 ...

#ATENCION

#BienesPersonales

El Proyecto de Ley de Presupuesto confirma que los **inmuebles rurales** del exterior están exentos en **Bienes Personales**

IF-2022-98045138-APN-SHMMEC
Página 172 de 174

IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES Exenciones sobre depósitos en entidades financieras	Año 2022	\$25.928 0,03% PIB	Debe adicionarse la eventual pérdida de recaudación por la dispensa del impuesto con relación a los inmuebles rurales tanto del país como del exterior
	Año 2023	\$33.729 0,02% PIB	
REGIMENES DE PROMOCIÓN	Año 2022	\$290.309	Régimen vigente desde la década

1 14 47

IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES Exenciones sobre depósitos en entidades financieras	Año 2022	\$25.928 0,03% PIB	Debe adicionarse la eventual pérdida de recaudación por la dispensa del impuesto con relación a los inmuebles rurales tanto del país como del exterior
	Año 2023	\$33.729 0,02% PIB	
REGIMENES DE PROMOCIÓN	Año 2022	\$290.309	Régimen vigente desde la década

Proyecto de Ley para eliminar exenciones planteado en septiembre confirma la exención del inmueble rural en el exterior

Cesión de la nuda propiedad con reserva de usufructo

Cesión gratuita:

Declara el usufructuario



Cesión por contrato oneroso:
Declaran mitad y mitad

Exención sobre inmuebles cedidos en usufructo

La ley en su art. 22 inc. a) utiliza la noción titular para referirse a los usufructuarios

Si son personas humanas, entonces procede la exención

Jurisprudencia –exenciones–

- **Interpretación en materia de exenciones impositivas. Imposibilidad de denegar una exención en un supuesto alcanzado por el texto de la norma legal que la contempla. Fundamento dado por el principio de legalidad:** El principio de legalidad [arts. 4º, 17 y 75, inc. 1), CN] imposibilita que se excluyan de la norma que concede una exención situaciones que tienen cabida en ella según los términos del respectivo precepto.

Jurisprudencia – exenciones-

- **Interpretación de las normas tributarias. Interpretación literal e interpretación teleológica. Improcedencia de que el resultado obtenido por la interpretación teleológica signifique vulnerar el texto expreso de la norma:** La doctrina más autorizada admite que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 de la ley 11683 (t.o. 1968) y atendiendo a su fin y a su significación económica, los preceptos tributarios deben ser interpretados por su letra y por su espíritu o "ratio legis".
- Al respecto, debe señalarse que si bien el intérprete debe atender no sólo al texto literal, sino también a la necesidad que la ley quiere satisfacer -la cual en un bien ordenado sistema tributario no es sólo la de obtener recursos- para estar en condiciones de confrontar el resultado a que conduce la interpretación a través de la "ratio legis" con el que emerge de la meramente literal, no menos cierto es que aquella averiguación no puede traspasar el texto otorgándole un sentido que violente su contenido manifiesto

PARTE/S: Compañía Química SA

TRIBUNAL
: Cám. Nac. Cont. Adm.
 Fed.

SALA: II

FECHA: 02/10/1980

Bienes personales y Fideicomiso

- Obligado al pago: el fiduciario
- Tributan sobre los bienes
- Formato similar a persona física
- La exenciones serían las mismas
- Se tributa sobre todos los bienes integrantes del fideicomiso o solo sobre los fideicomitidos?
- Que pasa con el inmueble rural que en teoría es exento si su titular es una persona física o sucesión indivisa?

Inmuebles rurales fideicomitidos, procede la exención?

- Art. Agregado a continuación del 25, “los bienes integrantes de fideicomisos no comprendidos en el inciso i) de este artículo se valuarán de acuerdo con las disposiciones de la presente ley y su reglamentación”
- “En los casos mencionados en el párrafo anterior, se presume sin admitir prueba en contrario, que los bienes que integran el fideicomiso pertenecen de manera directa o indirecta sujetos pasivos del gravamen”
- Si el fiduciario es persona humana, al revestir el carácter de titular del inmueble, y ser el sujeto al que se le adjudica la propiedad presunta, pareciera encuadrar en la exención



EXPLOTACIONES FORESTALES

Ley. 25.080

- TRATAMIENTO EN GMP
- TRATAMIENTO EN BP
- TRATAMIENTO EN GANANCIAS
- LA VALUACION DE BOSQUES Y PLANTACIONES FORESTALES
- EXPLOTACIONES MIXTAS

MUCHAS GRACIAS

MARIANO@ggasoc.com

**– Twitter:
@mghirardotti**

