



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
Año de la Grandeza Argentina

**Informe firma conjunta**

**Número:**

**Referencia:** SENTENCIA; Expediente N° 41.041-I; Michigan Avenue S.A.

---

En la fecha se reúne la Sala D del Tribunal Fiscal de la Nación, integrada por la Dra. Edith Viviana Gómez (Vocalía de la 10° Nominación), la Dra. Agustina O'Donnell (Vocalía de la 11° Nominación) y el Dr. Daniel Alejandro Martín (Vocalía de la 12° Nominación) para resolver el Expediente N° 41.041-I caratulado "Michigan Avenue S.A. s/ recurso de apelación".

**La Dra. O'Donnell dijo:**

I.- Michigan Avenue S.A. interpuso el recurso de apelación que prevé el art. 76, inc. b) de la ley 11.683 contra la Resolución N° 86/2014 emitida en la Dirección Regional Palermo de la entonces Administración Federal de Ingresos Públicos en la que se determinó de oficio su obligación en el impuesto a las ganancias del período fiscal 2009, intimándole el ingreso de \$18.368.364,33, más intereses resarcitorios (art. 37, ley).

En su presentación ante este Tribunal explica que su actividad es la prestación de servicios inmobiliarios y que el 2 de marzo de 2009 vendió 4 fracciones de campo de 2850 has. ubicadas en el Partido de General Belgrano, Prov. de Bs.As. a las empresas Fer Mar S.A., Productores Agrícolas Ram S.A. y El Tolita S.A. por un total de U\$S2.400.000, equivalente a U\$S841,83 por ha. Menciona que dicha operación fue instrumentada en la Escritura Pública N° 100 sobre la cual el juez administrativo aplicó la presunción establecida en el inc. b) del art. 18 de la ley citada.

Agrega que el origen del procedimiento de fiscalización fue una denuncia penal que hizo una persona, el Sr. Raúl Alberto Baum, que le acercó una oferta de venta y que pretendía por ello cobrar una comisión. Según la denuncia, el precio de la Escritura era irrisoriamente inferior al real ya que ascendía a U\$S6.000.000

Acusa de malintencionada a la fiscalización al no haber requerido información al Tribunal de Tasaciones de la Nación creado por la ley 21.626 y pedirle en cambio a otras entidades sin competencia ni aptitud como la Cámara Inmobiliaria de la Prov. de Bs.As., el Colegio de Martilleros de la Prov. de Bs.As. y el de La Plata, así como el Instituto de Tasación Provincial, cuyo informe de valuación del 26 de noviembre de 2013 el juez administrativo adoptó para valorar el precio de la operación y aplicar la presunción legal.

Alega que en la instancia administrativa previa adjuntó tasaciones de prestigiosos martilleros públicos que informaron valores de venta entre U\$S700 y U\$S900 la ha., es decir, valores próximos al de la venta- Sres. Sabina Suelsa, Juan Alberto Aranda y Federico Nordheimer-, así como otros elementos tendientes a poner en crisis el valor de venta adoptado

por el Fisco Nacional por U\$S17.105.590,80, equivalente a U\$S6000 la ha.

Entre ella, la nota del Instituto de Tasación Provincial del 11 de agosto de 2014 firmada por su Presidente en la que se aclara que el precio informado el 26 de noviembre de 2013 *corresponde exclusivamente al momento en que fue realizada la tasación* y que por ende no podía ser utilizado para el año 2009, ni para ningún otro año. En definitiva, cuestiona la tasación efectuada por dicho ente, entre otras causas, porque lo hizo en el año 2013 según información existente a esa fecha y retrotrajo sus efectos al 2009, período fiscal comprendido en la determinación de oficio.

Se agravia así de la presunción aplicada por no darse los recaudos de procedencia previstos en el inc. b) del art. 18 y da cuenta de falencias e inconsistencias varias en el procedimiento.

Agrega, por otro lado, que acreditó el valor del inmueble con tasaciones de profesionales idóneos que no fueron consideradas.

Invoca, por último, la falta de relación de la tasación adoptada por el juez administrativo en su determinación que era 3 veces mayor al dado por el denunciante en sede penal y 44 veces mayor a la valuación fiscal y cuestiona que no se haya circularizado a los compradores del inmueble para que justificaran su capacidad para pagar el precio determinado de oficio por el juez administrativo.

Adjunta prueba documental, ofrece prueba informativa y testimonial y, solicita, que se revoque la Resolución, con costas.

II.- A su turno, a fs. 140/153 el Fisco Nacional contesta el traslado del recurso de apelación. Allí opone la excepción de improcedencia formal del mismo, reitera los fundamentos técnicos del ajuste y solicita que se confirme la Resolución, también con costas.

III.- Por sentencia de esta Sala obrante a fs. 168/170 se hace lugar a la excepción de improcedencia formal, decisión que oportunamente decide revocar la Cámara en la sentencia agregada a fs. 301/305, en la que se imponen las costas al Fisco Nacional.

A fs. 338 se ordena la apertura a prueba, en la que se admite únicamente la prueba informativa al Instituto de Tasación Provincial de la Provincia de Buenos Aires que responde a fs. 387.

A fs. 339/350 y 412/422 obran las sentencias dictadas en la causa penal tributaria. A fs. 427 se clausura el período probatorio y por PV-2025-143444538-APN-VOCXI#TFN se eleva el Expediente a la Sala. A continuación, se ponen a disposición de las partes para que presenten sus alegatos, derecho que ejerce la recurrente a fs. 452/458 y a fs. 460/462 la representación fiscal.

A fs. 464 se dictan autos a sentencia

IV.- Corresponde resolver sobre la legitimidad de la Resolución N° 86/2014 para lo cual debe estarse a las pruebas aportadas y rendidas en esta instancia y demás elementos obrantes en el Expediente y en las act. adm.

Para ello cabe tener en cuenta que el origen de la fiscalización fue la denuncia presentada por una persona que tramitó en el Juzgado Federal de Primera Instancia en lo Criminal y Correccional N° 3 de La Plata, “Baum Raúl Alberto s/ denuncia”, que dijo haber tomado conocimiento de la venta de un inmueble por monto inferior al real con el objetivo de evadir el pago de impuestos.

A partir de ello y por indicación del juez interviniente se dio inicio al procedimiento de fiscalización para verificar la situación de la empresa en el impuesto a las ganancias en el período fiscal 2009, en el marco del cual se objetó el precio consignado en la Escritura N° 100 del 2 de marzo de 2009 al considerarlo *significativamente inferior al vigente en plaza*, al que se le aplicó la presunción de ingresos omitidos prevista en el art. 18, inc. b) de la ley 11.683.

Para ello cabe recordar que el inc. b) del art. 18 de la ley 11.683 establece que la estimación de oficio de la obligación tributaria procede: "...b) Cuando los precios de inmuebles que figuren en las escrituras sean notoriamente inferiores a los vigentes en plaza, y ello no sea explicado satisfactoriamente por los interesados, por las condiciones de pago, por características peculiares del inmueble o por otras circunstancias, la ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS podrá impugnar dichos precios y fijar de oficio un precio razonable de mercado".

Sobre la norma en cuestión este Tribunal ha dicho que "...que la facultad fiscal de impugnación procede cuando los precios sean notoriamente inferiores a los vigentes en plaza, lo que exige naturalmente que la diferencia sea advertida sin necesidad de mayores constataciones pues la palabra 'notorio' precisamente significa que advertir tal diferencia puede ser algo posible aun para, personas que no tienen un conocimiento especial en cuanto a valuaciones de inmuebles sino que con su simple experiencia pueden darse cuenta en qué caso se trata de un precio no ajustado a los valores normales de plaza. Que dicha condición de 'notoriedad' implica a su vez que la diferencia de precio debe surgir con nitidez y sin dudas sobre la misma, de forma que la presunción se presente con solidez frente a la prueba en contrario que admite la norma, ya que si dicha prueba alcanza a poner en duda la misma se estima que ello es suficiente como para derribarla" –conf. "El Privanero SRL", sentencia del 12/6/1997-.

A la hora de impugnar el precio declarado, la fiscalización circularizó a la Cámara de Inmobiliarias de la Provincia de Buenos Aires y al Colegio de Martilleros y Corredores de la misma provincia que informaron que no estaba entre sus funciones hacer tasaciones. También al Colegio de Martilleros y Corredores de La Plata que elevó el pedido al Instituto de Tasación Provincial, el que el 26 de noviembre de 2013, con la firma de su entonces Presidente, Mart. Marcelo Chiappessoni, produjo su Informe de Valuación en el que asignó un valor de venta del inmueble de US\$6000 la ha.

Dicho valor fue ratificado, también por su Presidente, en el Acta labrada por la fiscalización en el Instituto el 9 de enero de 2014, oportunidad en la que aclaró que el valor no había variado en dólares entre 2009 y 2013, por lo que se podían retrotraer los valores a esa fecha.

Fue a partir de estos elementos que al correr la vista de los ajustes del art. 17 de la ley 11.683, el juez administrativo impugnó el valor de venta declarado en la Escritura N° 100 de \$8.560.800 por \$61.015.642,38 y notificó la pretensión fiscal resultante, que mantuvo en la Resolución N° 86/2014 recurrida ante este Tribunal.

Al analizar la legitimidad de la misma y su encuadramiento en la presunción legal aplicada, no puede perderse de vista que en una nota posterior, del 11 de agosto de 2014, también con firma de su Presidente, Mart. Marcelo Chiappessoni, se informó a pedido de Michigan Avenue S.A. que el precio consignado en el Informe de Valuación del 26 de noviembre de 2013 *correspondía exclusivamente al momento en que fue realizada la tasación* y que por ende no podía ser utilizado para el año 2009, ni para ningún otro año. Se aclara allí también que en dicho Informe no se analizó la situación del mercado inmobiliario en el año 2009 y se hace referencia a la complejidad de hacer una tasación de un inmueble en forma retroactiva. Dicha nota fue presentada en las actuaciones administrativas el 14 de agosto de 2014 cuando ya se había dictado la Resolución N° 86/2014 el día anterior (fs. 367, Cpo. Imp. Ganancias II).

Entre la prueba producida en esta instancia, resulta de relevancia la respuesta al oficio que se librara al Instituto de Tasación Provincial, agregada a fs. 387. Allí quien era su Presidente a dicha fecha, Mart. Rafael Ricardo Como, ratifica la respuesta dada por el anterior Presidente, Mart. Marcelo Chiappessoni, quien también firma la respuesta, en la nota del 11 de agosto de 2014 obrante a fs. 367 de las act. adm. (Cpo. Imp. Ganancias II).

De ello se sigue que el único elemento en el que se apoyó el juez administrativo para cuestionar el precio de venta declarado en la Escritura N° 100 fue el Informe de Valuación del Instituto de Tasación Provincial, del 26 de noviembre de 2013, es decir una única tasación, que si bien fue ratificada ante la fiscalización el 9 de enero de 2014, luego sus alcances fueron desconocidos por el propio Instituto primero ante el juez administrativo en la nota del 11 de agosto de 2014 y luego ante este Tribunal en la respuesta obrante a fs. 386/387. En el primer caso, por el Mart. Marcelo Chiappessoni que firmó el aludido Informe y luego por quien años después lo sucedió en el cargo.

Se advierte de ese modo que la valuación del 26 de noviembre de 2013, sobre la cual se erige la pretensión fiscal, no encuentra suficiente apoyo técnico y probatorio para constituirse como indicio de la presunción allí reglada, ni el precio allí informado puede ser considerado el *precio razonable de mercado* al que alude el inc. b) del art. 18 de la ley, ya que, como ya se dijo, sus efectos para el año 2009 fueron expresamente desconocidos por quien firmó el informe en el año 2013 y luego por sus máximas autoridades al informar a este Tribunal.

En definitiva, en los términos de la jurisprudencia de este Tribunal antes citada no se advierte que el precio determinado por el juez administrativo tenga la nitidez y la certeza que exige la norma.

Dicha conclusión no se ve enervada por la respuesta dada por el entonces Presidente del mismo Instituto en el Acta labrada por la fiscalización el 9 de enero de 2014, dada la generalidad de sus términos y la falta de precisión sobre lo que allí se afirma, esto es que si bien la estimación se había hecho sobre valores del año 2013 los precios de la propiedad inmobiliaria medidos en dólares se mantuvieron sin variaciones al año 2013.

Si bien en ocasión de alegar, la representación fiscal cuestiona la nota del Instituto del 11 de agosto de 2014 por carecer de membrete y de firma certificada de su Presidente, además que fue presentada en el expediente administrativo el mismo día de la notificación de la Resolución N° 86/2014 recurrida –el 14/8/2014–, lo cierto es que la información allí brindada fue ratificada por el propio Instituto, a través de su Presidente, ante este Tribunal. Por otra parte, la misma información había sido dada a la fiscalización en el Acta labrada el 25 de abril de 2014 (fs. 284/286, Cpo. Imp. Ganancias II) en ocasión de darse cumplimiento a la medida para mejor proveer ordenada por el juez administrativo.

Por otro lado, las tres tasaciones adjuntas por Michigan Avenue S.A. como prueba documental a las actuaciones administrativas fueron entre U\$S700 y U\$S963 la ha (fs. 253/279, Cpo. Imp. Ganancias II), es decir muy alejadas del valor de U\$S6.000 la ha. asumido en la determinación de oficio

En tales condiciones, no se advierte que en el caso se haya configurado la prueba que exige la presunción del inc. b) del art. 18 de la ley 11.683 para aplicar la presunción allí prevista.

Sin perjuicio de ello, cabe tener en cuenta que a fs. 339/351 obra agregada la copia de la sentencia dictada el 14 de septiembre de 2016 por el Juzgado Nacional en lo Penal Económico N° 10 en los autos "Michigan Avenue S.A. y otros s/ infracción ley 24.769" en la que, en lo que aquí interesa, a partir de las tasaciones presentadas por el Cuerpo de Perito Tasadores de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, se concluyó que “...*el monto de la venta declarado no se condice con el verdadero valor por el cual se realizó dicha operación*”.

La sentencia fue dictada a partir del dictamen pericial del In. Agrónomo Acuña obrante a fs. 177/189 de este Expediente. Allí se da cuenta que en el informe pericial del Ing. Agrónomo Sonzini se concluyó que el valor del inmueble era de \$19.445.124,18, mientras que en un informe presentado por el perito designado por Michigan Avenue S.A., el Ing. Nordheimer, se informó como valor de la venta \$9.798.959,20. El Ing. Acuña, por su parte, luego de describir los precios en la actividad agropecuaria y analizar las dos pericias, adopta como precio de venta del inmueble \$17.121.600, equivalente a U\$S1360 la ha, que es el monto que el Juzgado acepta a la hora de dictar el procesamiento de los directivos de Michigan Avenue S.A. por el delito de evasión fiscal (art. 1°, ley 24.769).

Allí también se aclara que el monto de la Escritura basado en un valor de U\$S841,83 la ha, tampoco había sido convalidado por el perito de parte designado por ella misma en dicha instancia penal, el Ing. Nordheimer que dictaminó como valor U\$S963,90 la ha.

La sentencia fue confirmada por la Cámara Nacional en lo Penal Económico el 30 de junio de 2017.

En dicha oportunidad el Tribunal sostuvo que “En este sentido, la realidad económica y fáctica que surge del análisis de la documentación y de las pruebas producidas en el expediente principal demuestran que la intención real de los imputados habría sido la de omitir pagar parcialmente el monto del Impuesto a las Ganancias debido por el período investigado, que

habría correspondido ingresar en concepto de la utilidad obtenida por la venta efectuada el día 2 de marzo de 2009 de un campo situado en la provincia de Buenos Aires, que se encontraba afectado como “Bien de uso” al momento de la enajenación de aquél, y que generaba ingresos operativos en concepto de arrendamientos para la empresa”.

Se agregó allí que los precios que arrojaron los tres informes periciales presentados eran similares entre sí y que Michigan Avenue S.A. no había dado motivos para apartarse de los mismos.

Aun cuando surge acreditado en este Expediente que, con posterioridad a la sentencia, Michigan Avenue S.A. solicitó la suspensión del juicio a prueba, en los términos del art. 76 bis del CP, y se declaró extinguida la acción penal –fs. 412/422-, no puede desconocerse el resultado de las pericias llevadas a cabo en dicha sede, en particular el dictamen pericial presentado por el Ing. Acuña que obra a fs. 177/189 de este Expediente a partir del cual el juez de primera instancia analizó su culpabilidad y dictó el procesamiento de los directivos de Michigan Avenue S.A por el delito de evasión fiscal, el que fue a su turno confirmado por la Cámara, según la cual el precio de venta del inmueble fue de \$17.121.600.

Por lo expuesto, corresponde confirmar parcialmente la Resolución N° 86/2014, con costas según los respectivos vencimientos, y ordenar a la Agencia de Recaudación y Control Aduanero que en el plazo de treinta (30) días reliquide el monto de la pretensión fiscal, de acuerdo con los antecedentes reseñados en los Considerandos precedentes.

**El Dr. Martín y la Dra. Gómez dijeron:**

Que adhieren al voto precedente.

En atención al resultado de la votación que antecede, **SE RESUELVE:**

- 1) Confirmar parcialmente la Resolución N° 86/2014, con costas en proporción a los respectivos vencimientos.
- 2) Ordenar que en el término de 30 días ARCA-DGI practique la reliquidación de pretensión fiscal.
- 3) Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes hasta que se apruebe la reliquidación ordenada en el punto 2).

Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvanse los antecedentes administrativos y archívese.

