



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Informe

Número:

Buenos Aires,

Referencia: EX-2024-32065360-GCABA-DGR

MOTIVO: [REDACTED] S.R.L. - CUIT N° 30-[REDACTED]-0 - S/ REINTEGRO DE IMPUESTO DE SELLOS - DACIÓN EN PAGO- COMPRAVENTA DE INMUEBLE A CONSTRUIR EN EXTRAÑA JURISDICCIÓN.

SEÑORA JEFA

DEPARTAMENTO DICTÁMENES FISCALES

Visto la intervención propiciada por la Dirección Administración y Control de Impuestos Autodeterminados a tenor de la remisión efectuada por la División Gestión y Control del impuesto de Sellos mediante el IF-2025-[REDACTED]-GCABA-DGR, a fin que se emita opinión en relación a la solicitud de reintegro en el impuesto de Sellos presentada por el Sr. [REDACTED], en carácter de gerente de la empresa [REDACTED] S.R.L. – CUIT N° [REDACTED] - conforme obra en el IF-2024-[REDACTED]-GCABA-DGR, se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES

Por la presentación mencionada agregada en el IF-2024-[REDACTED]-GCABA-DGR, la contribuyente de marras solicita el reintegro de la suma abonada en concepto de impuesto de Sellos con fecha 08/08/2024, manifestando haber incurrido en un error involuntario, toda vez que el instrumento se encuentra relacionado con un inmueble sito en la Provincia de Buenos Aires.

La División Gestión y Control del Impuesto de Sellos en el IF-2025-[REDACTED]-GCABA-DGR, informa que la suma abonada en concepto de impuesto impactada en la **posición N° 2024-024** por un monto total nominal de \$ 379.191,80.- corresponde a un instrumento denominado **“Boleto o Boleto de Dación” celebrado en esta jurisdicción con fecha 24/01/2024, entre el FIDEICOMISO [REDACTED] CUIT [REDACTED] (DADOR O DEUDOR) y [REDACTED] S.R.L. (ADQUIRENTE)**, del cual surge que el DEUDOR es titular del dominio fiduciario del inmueble parcela 3 ubicado en la localidad de Villa Rosa -

Partido de Pilar, Pcia. de Bs. As., que le corresponde en carácter de aporte fiduciario realizado por parte de [REDACTED] Investment Management Group S.A (FIDUCIANTE) y se encuentra dentro del Emprendimiento Inmobiliario [REDACTED], cuya futura unidad funcional con destino vivienda es integrante de dicho emprendimiento y es objeto del “Boleto o Boleto de Dación” referido (IF-2024-[REDACTED]-GCABA-DGR).

El área mencionada agrega que se procedió a consultar la declaración jurada por la Posición N° 2024-024 y se verificaron los siguientes datos declarados: un instrumento de transferencia de inmueble sin posesión celebrado con fecha 24/01/2024 entre [REDACTED] SRL y FIDEICOMISO [REDACTED] CUIT N° [REDACTED] por una base imponible de \$ 37.919.180.- a una alícuota del 1% y un impuesto nominal de \$ 379.191,80.-

TRATAMIENTO

Adentrándonos de lleno en el tratamiento de la cuestión traída a consulta, corresponde remitir a la descripción del hecho imponible contenida en el artículo 305 del Código Fiscal TO. 2025 y ccs. de años anteriores, que reza: *“Están sujetos al Impuesto de Sellos, de conformidad con las disposiciones del presente Capítulo, los actos y contratos de carácter oneroso, siempre que: a) Se otorguen en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como también los otorgados fuera de ella en los casos especialmente previstos en esta ley. b) Se formalicen en instrumentos públicos o privados, o por correspondencia en los casos previstos en el artículo 314 así como los que se efectúen con intervención de las bolsas o mercados de acuerdo con lo que se establece a dichos efectos”*.

Por lo tanto, puede colegirse que a fin de que se configure el hecho imponible contenido en la norma precitada deben reunirse necesariamente los siguientes requisitos: A) Existencia de actos jurídicos onerosos; B) Que dichos actos jurídicos se formalicen mediante instrumentos públicos o privados, plasmando así el Principio de Instrumentalidad, en virtud del cual se requiere “la existencia de un instrumento público o privado que contenga acto o contrato es el elemento determinante para la configuración del hecho imponible. En otras palabras, el hecho generador de la obligación es el documento o instrumento que exterioriza actos jurídicos de contenido económico”. (Conf. “Tratado de Tributación”, Derecho Tributario, Director: Horacio A. García Belsunce. Tomo I, Volumen 2. Capítulo VIII, Pág. 842), y C) Que sean otorgados en la jurisdicción que ostenta la potestad tributaria o tenga efectos en ella.

Complementando lo hasta aquí vertido -vale recordar- el carácter instrumental que se le atribuye al gravamen que nos ocupa, el cual encuentra reflejo en las previsiones de los artículos 299 y 301 del Código Fiscal vigente y ccdtes de años anteriores, a cuyo texto se remite.

Por lo expuesto, se advierte que el legislador ha pretendido gravar una determinada expresión de capacidad contributiva llevada a cabo por los contribuyentes mediante la celebración de determinados negocios jurídicos, los que, plasmados en instrumentos públicos o privados darán lugar al nacimiento de la obligación tributaria respectiva en relación al gravamen de marras.

En base a los lineamientos normativos reseñados, corresponde señalar que de los antecedentes obrantes en el Anexo A titulado “Boleto de Dación en Pago (Futura Unidad Funcional) “Emprendimiento [REDACTED]” -Condominio N° 1-”, se deja constancia que la empresa [REDACTED] S.R.L. es proveedora de materiales de construcción, y con fecha 06/02/2023 emitió una factura a nombre de “Fideicomis [REDACTED]”, por la suma de \$ 37.919.180.- la cual no fue abonada por acuerdo de las partes.

Conforme obra en su Cláusula Segunda sobre su “OBJETO”, se estipula que el “EL DADOR o DEUDOR”, CEDE y TRANSFIERE, AD CORPUS a favor del ADQUIRENTE, la futura unidad funcional a construirse con destino VIVIENDA/LOCAL COMERCIAL/OFICINA que se identifican provisoriamente como Edificio N° ■, Piso 1º, Unidad N° ■. del futuro CONDOMINIO 1, integrante del EMPRENDIMIENTO ■ -ubicado en la localidad de Pilar, Pcia. de Buenos Aires-, tal como se especifican en el Anexo 6... Conjuntamente, se asigna al ADQUIRENTE un espacio guardacoches, ubicado en entorno del referido edificio. Y conforme el valor asignado en su CLAUSULA CUARTA, el valor asignado por las partes se pacta en la suma de \$ 37.919.180.-).

Finalmente, en las Cláusulas 5.3 y 6.1 se establece las cuestiones referidas a la futura entrega de posesión y otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

De lo expuesto, se observa la configuración de una dación en pago, cuya definición se encuentra en el artículo 942 del Código Civil y Comercial de la Nación, que establece: “*La obligación se extingue cuando el acreedor voluntariamente acepta en pago una prestación diversa de la adeudada*”. En efecto, en el instrumento traído a análisis, se produce la dación en pago del inmueble referido dado como contraprestación de una suma de dinero adeudada.

En este punto, resulta oportuno transcribir el artículo 943 del Código de fondo mencionado, en cuanto dispone: “*La dación en pago se rige por las disposiciones aplicables al contrato por el que tenga mayor afinidad. El deudor responde por la evicción y los vicios redhibitorios de lo entregado; estos efectos no hacen renacer la obligación primitiva, excepto pacto expreso y sin perjuicio de terceros*”.

De tal modo, tal como fuera expuesto por el Dr. Federico S. Carestia en su comentario a dicho artículo: “*La ley dispone que se apliquen a la dación en pago las reglas del contrato con el que tenga mayor afinidad...se aplicarán las reglas de la compraventa (art. 1123 CCyC) si este modo extintivo importa la entrega de una cosa. En este escenario, el deudor revestirá la calidad de vendedor a la par que el acreedor, el carácter de comprador que paga el precio, compensándolo con su crédito*” (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Tomo III - Directores Gustavo Caramelo; Sebastián Picasso; Marisa Herrera. - 1a ed. – C.A.B.A., Infojus, 2015, pag. 315).

Sentado cuanto antecede, siendo el objeto de la dación de pago un boleto de compraventa cuyo objeto es la transferencia de un inmueble a construir ubicado en la Provincia de Buenos Aires, deviene pertinente tener en consideración que si bien conforme fuera expuesto ut-supra, el principio general de sujeción establecido para el impuesto que nos ocupa lo constituye el lugar de celebración del acto y/o contrato, tiene excepciones al efecto de evitar doble imposición entre distintas jurisdicciones, las cuales se hallan dispuestas de manera taxativa por artículo 319 del Código Fiscal vigente y ccs.

En efecto, dicha normativa dispone – en su parte pertinente- que: “*Los actos, contratos y operaciones instrumentados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, no tributan el Impuesto de Sellos, en los siguientes casos: a) Cuando los bienes objeto de las transacciones se encuentren radicados o situados fuera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...*”

De tal modo, el boleto de dación de pago mentado, tiene como objeto la transferencia de una unidad funcional a construirse en un predio ubicado en la localidad de Pilar, Provincia de Buenos Aires, por ende queda fuera del ámbito de imposición de esta jurisdicción.

CONCLUSIÓN

En virtud de lo expuesto, es opinión de esta área que, toda vez que el instrumento agregado en el IF-2024-██████-GCABA-DGR no se encuentra alcanzado por el Impuesto de Sellos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme los términos del inciso a) artículo 319 del Código Fiscal vigente y ccs de años anteriores, se estima procedente la devolución del monto abonado en concepto de impuesto de Sellos por dicho instrumento solicitada por ██████ S.R.L., en la medida en que se cumplan los demás requisitos establecidos por la normativa vigente en materia de reintegros y/o compensaciones.

El presente informe resulta de aplicación para el caso concreto objeto de tratamiento, no siendo pasible de extensión a otros supuestos no contemplados en este expediente ni susceptible de interpretación o aplicación analógica alguna.

En mérito de los argumentos vertidos se elevan los presentes actuados, solicitándose que de compartir la Sra. Directora General de Rentas el temperamento delineado precedentemente, se disponga la devolución de los mismos a esta área para la toma de conocimiento de rigor y posterior giro a la Dirección Administración y Control de Impuestos Autodeterminados, para la notificación de los términos del presente.

vd