



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL
SALA II

Expte. Nro. 11114/2026.-

“I.R.S.A. Inversiones y Representaciones S.A. (TF 66304724-I) c/Dirección General Impositiva s/recurso directo de organismo externo”.

///nos Aires, 19 de mayo de 2026.- AMD

Y VISTOS, CONSIDERANDO:

I.- Que, por medio del pronunciamiento del 29/10/2025, la Sala “D” del T.F:N. resolvió, por unanimidad, rechazar la excepción de prescripción articulada por la recurrente, con costas.

Asimismo, confirmó la resolución apelada en todas sus partes, con costas.

Finalmente, reguló en conjunto los honorarios de los profesionales intervinientes por el Fisco Nacional (cfr. pp. 4851/4859 del [PDF obrante en el DEO N.º 22220469](#)).

Para decidir de tal modo, inicialmente reseñó los antecedentes del caso y las posiciones de las partes. Luego, se avocó al tratamiento del planteo de prescripción formulado por la actora, respecto de las facultades del Fisco para determinar el Impuesto al Valor Agregado en los períodos correspondientes al año 2018.

Sobre el punto, recordó que el acto determinativo había sido dictado el 23/05/2025; que la prescripción para los impuestos por los períodos de enero a noviembre de 2018 había comenzado a correr el 1/01/2019 y, para diciembre de 2018, el 1/01/2020.

Así, citó el artículo 17 de la ley 27.562 y sostuvo: “[q]ue de ello, se advierte que la suspensión por el término de un año a que hace referencia alcanza a la totalidad de los contribuyentes o responsables. En tal sentido, nótese que dicha ley entró en vigencia el mismo día de su publicación, es decir el 26/8/2020 y, por lo tanto, a tenor de lo expresado, no cabe duda que resulta aplicable en el caso de marras. En tal sentido, la suspensión de la prescripción consiste en la detención del tiempo útil para prescribir por causas concomitantes o sobrevinientes al nacimiento de la acción en curso de prescripción, y toda vez que en autos la entrada en vigencia de la ley referida fue durante el curso del plazo de la prescripción y no cuando tal término se había agotado, es decir no se trataba de un derecho adquirido por el recurrente, no se advierte afectación alguna a derecho de la apelante por la aplicación de tal ley.

A su vez, cabe aclarar que la ley citada estableció que la suspensión del plazo era de carácter general, es decir comprensiva de la totalidad de los contribuyentes y responsables, interpretación ha sido receptada por la C.S.J.N. en





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL
SALA II

la causa "Distribuidora del Plata S.R.L.", fallo de fecha 26/11/91, al resolver respecto del art. 49 de la ley 23.495, situación que resulta análoga a la aquí planteada [...] (sic).

De igual forma, entendió que debía considerarse la suspensión establecida en la última parte del artículo agregado a continuación del 65 de la ley 11.683 y expresó que: *"[D]el cotejo de las actuaciones y no siendo objeto de controversia, surge que la vistas del art. 17 de la ley de rito fue dictada el 11/11/2024 y notificada el mismo día (vides constancias fs. 21/22 en Informe GDE IF-2025-00160170-AFIP-SED8DVDEOC#SDGOIGC, incorporado mediante IF-2025-98330986-APN-DTD#JGM) dentro de los 180 días corridos anteriores a la fecha en que se produciría la prescripción de los periodos bajo examen, correspondiendo computar la citada suspensión por 120 días. Es decir, que una vez que se reanudó el plazo luego de cumplirse la suspensión fijada por la ley 27652, antes referida el plazo vuelve a suspenderse por efecto de la norma citada en el párrafo precedente, dictándose el acto determinativo en fecha 23/5/2025, cuando aún no se habían cumplido el plazo de prescripción. A ello cabe agregar, que el artículo 4 de la ley de rito fiscal expresamente establece que para todos los términos establecidos en dicha norma se computaran únicamente los días hábiles administrativos [...] (sic).*

Por ello, concluyó que el Fisco se encontraba facultado para dictar el acto cuestionado.

En cuanto al fondo de la cuestión, recordó que la contribuyente declaraba como actividad principal la prestación de "servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados N.C.P." y que cerraba sus ejercicios comerciales el 30 de junio de cada año.

A su vez, advirtió que la fiscalización se había iniciado con el objeto de verificar el cómputo indebido de créditos fiscales, vinculados directamente con facturas tipo "A" emitidas por consorcios de propietarios y cuyos gastos se relacionaban con las actividades propias de los consorcios en las declaraciones juradas de la contribuyente del Impuesto al Valor Agregado por los periodos fiscales 1/2018 a 12/2018.

En ese orden, también destacó que la contribuyente aportó documentación respaldatoria de la que surgía que los consorcios emitieron facturas bajo el concepto de "recupero de gastos directos y recupero de gastos por expensas" discriminados en distintas alícuotas, percepciones de I.V.A. y conceptos no gravados y que la fiscalización procedió a circularizar a los consorcios requiriendo informen la prestación de los servicios alcanzada en el Impuesto al Valor





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL
SALA II

Agregado que realizó cada uno de ellos a la contribuyente IRSA, cumpliendo con el requerimiento solo dos de ellos.

También remarcó que: “[d]e la información recabada y su posterior análisis, la fiscalización sostuvo que los tres consorcios no prestaron servicios gravados en IVA a IRSA ANTECESORA, por ende, la misma concluye que se trató de gastos correspondientes a mantenimiento y conservación de los edificios (servicios prestados por terceros a los consorcios) y que los mismos resultaron refacturados con el solo fin de trasladar los créditos fiscales a IRSA ANTECESORA, procediendo en consecuencia a impugnar los créditos fiscales computados por la contribuyente [...]” (sic).

Frente a ese contexto, aludió a posición de la actora con sustento en el artículo 4 de la ley del Impuesto al Valor Agregado y a la demandada respecto del indebido cómputo del crédito fiscal, para posteriormente delinear las características y funciones de las figuras del “consorcio de propietarios” y del “administrador” que surgían del Código Civil y Comercial de la Nación.

Refirió a las respuestas brindadas a la fiscalización por los consorcios de propietarios “Working Ocampo” y “Edificio Moreno 877”, relacionadas con la prestación de servicios a la actora. A su vez, puntualizó que el consorcio de propietarios “Torre Boston” no había dado respuesta al requerimiento formulado por el Fisco.

Detalló el contenido de las facturas emitidas por los consorcios referidos a la contribuyente y sostuvo que: “[e]n el caso del consorcio Working Ocampo, si bien este especifica cuales fueron las actividades prestadas a la aquí recurrente, lo cierto es que de las facturas por este emitidas los conceptos corresponden a “recupero de gastos por expensas”, lo que imposibilita saber con certeza cuál es el servicio que se factura a IRSA y que, en su caso difiera con aquellas que hacen a los gastos habituales relacionados con la conservación y mantenimiento de las partes comunes del consorcio [...]” (sic).

Por otra parte, indicó que la respuesta dada por el consorcio “Edificio Moreno 877” se limitaba a señalar que: “[l]os recuperos de gastos realizados por este se vinculan a operaciones gravadas conforme lo establece el artículo 12 de la ley del gravamen, pero sin especificar cuales [...]” (sic). En este sentido, consideró que de las facturas en cuestión no surgía de forma concreta cuales eran los servicios prestados por los consorcistas a la contribuyente y que debía ponerse: “[d]e relieve que la recurrente ni siquiera ofreció prueba para otorgarle un sustento a sus defensas, ni aportó documental alguna -copias de los comprobantes sujetos a reintegro- que sirva para conocer con certeza a qué responden los gastos cuyo





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL
SALA II

recupero se consigna en los comprobantes en análisis, ni se aportó una rendición de cuentas a tal fin [...]” (sic).

Además, recordó que la propia actora había manifestado y reconocido que los consorcios de propietarios referidos no eran entidades con fines de lucro, motivo por el cual no correspondía que ellos se inscribieran como responsables en el Impuesto al Valor Agregado, al solo efecto de transmitir los créditos fiscales de las expensas.

Refirió a las facultades del Tribunal Fiscal en torno al esclarecimiento de los hechos y a la presunción de legitimidad de las “estimaciones de impuestos” efectuadas de oficio, así como a los lineamientos establecidos por el artículo 12 de la ley del tributo.

En ese contexto concluyó que, en el caso, *“[n]o ha quedado acreditado que los consorcios hayan prestado servicios gravados en el IVA a la aquí recurrente sino que los gastos efectuados se corresponden con la propia actividad de los consorcios, esto es el mantenimiento y conservación de las partes comunes sujetas a un régimen de propiedad horizontal, no resultando procedente el cómputo del crédito fiscal que sostiene la recurrente y admitiendo el ajuste practicado en el acto apelado [...]”.*

Por último, confirmó los intereses fijados en el entendimiento de que ellos se ajustaban a lo prescripto en el artículo 37 de la L.P.T. y, respecto de la multa impuesta por los períodos enero a junio de 2018, consideró demostrados los elementos requeridos por los artículos 46 y 47 de la L.P.T. y agregó que no se había producido prueba tendiente a subvertir las conclusiones del Fisco.

II.- Que, disconforme con lo resuelto, el 15/12/2025 apeló la parte actora, quien fundó su recurso el 2/02/2026 y cuyo traslado fue contestado por el Fisco Nacional el 27/02/2026 (cfr. pp. 4872/4888 y 4897/4914 del [PDF obrante en el DEO N.º 22220469](#)).

Inicialmente, cuestionó el rechazo de la prescripción planteada, por considerar que mediaba un error en el cómputo de los plazos y una aplicación extensiva e irrazonada de las normas de suspensión de la prescripción.

En particular señaló que, si bien no cuestionaba que el plazo de 120 días previsto por el artículo agregado a continuación del 65 en la L.P.T. había comenzado a correr el 12/11/2024, lo cierto era que el “día hábil administrativo número 120” se había cumplido el 15/05/2025.

Para fundar esta posición, alegó que el artículo 3º de la Resolución General 1983 (que regulaba la feria administrativa) vedaba expresamente que sus disposiciones modificaran los términos de la prescripción, razón por la cual no





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL
SALA II

podía detenerse el cómputo durante ese lapso. Además, manifestó que una disposición de carácter reglamentario no podía extender una suspensión de naturaleza legal.

Postuló la invalidez de la aplicación retroactiva de la ley 27.562 (que extendía el plazo de prescripción a través de una suspensión anual) tanto para las potestades determinativas como para la multa aplicada (para este último caso, arguyó que ninguna de las suspensiones invocadas por el Fisco resultaba aplicable).

Citó jurisprudencia que consideró favorable a su posición, recordó que, a partir del 2/01/2026 se había derogado el artículo 65.1 de la L.P.T. y aludió al principio de “ley penal más benigna”.

Por otra parte, entendió que la sentencia incurría en una interpretación manifiestamente errónea del régimen del Impuesto al Valor Agregado y en una valoración dogmática y fragmentaria de los hechos. Particularmente, postuló que el Tribunal Fiscal partía de una premisa equivocada, exigiendo como condición necesaria para la procedencia del crédito fiscal la acreditación de una prestación gravada directa del consorcio a su parte (requisito inexistente en la ley del gravamen).

En ese sentido, remarcó que la decisión del Tribunal Fiscal desconocía la propia doctrina administrativa del organismo fiscal (particularmente el Dictamen DATyJ 41/85 de la D.G.I. que, manifestó, indicaba que la inscripción del consorcio en el IVA no desnaturalizaba el hecho de que el crédito fiscal generado por los gastos facturados a su nombre pertenecía, desde el inicio, a los condóminos - verdaderos titulares económicos de impuesto-).

A su vez, insistió en el hecho de que los consorcios eran sujetos del impuesto (y, por ende, sujetos inscriptos como responsables en el tributo que realizaban operaciones alcanzadas por el tributo y que facturaban con I.V.A.).

Por otra parte, alegó que el Tribunal Fiscal, al sostener que de las facturas no surgiría con certeza la individualización de los servicios facturados, había construido “ex post” un nuevo fundamento del ajuste (en tanto el Fisco Nacional no desconoció los gastos involucrados, sino que cuestionó su tratamiento fiscal). Por ello, calificó al pronunciamiento de arbitrario.

También manifestó que se había prescindido de la realidad económica y que se produjo una indebida inversión de la carga de la prueba.

Finalmente, cuestionó la sanción aplicada, en el entendimiento de que no mediaba en la especie una conducta dolosa de su parte y que la confirmación de la pretensión fiscal no implicaba, automáticamente, la existencia de defraudación.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL
SALA II

Asimismo, reiteró las consideraciones conectadas con la aplicación del principio de ley penal más benigna.

III.- Que, efectuada la reseña que antecede, resulta oportuno recordar que los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas y cada una de las argumentaciones que se pongan a consideración del Tribunal, sino tan solo en aquellas que sean conducentes para decidir el caso y que basten para dar sustento a un pronunciamiento válido (cfr. *Fallos*: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 278:271; 291:390; 297:140; 301:970, entre muchos otros y esta Sala, *in re*, “Massuh S.A. c/D.G.I.”, expte. N.º 38.066/2011, del [17/11/2021](#) y “HSBC Argentina Holdings S.A. -TF 48911-I c/D.G.I.”, expte. N.º 19.801/2021, del [1/07/2022](#), pronunciamiento confirmado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en fecha [27/12/2024](#), entre muchos otros).

IV.- Que, frente a estas circunstancias, corresponde avocarse al tratamiento de la prescripción planteada por la parte actora respecto de las facultades del Fisco para emitir la resolución bajo estudio.

Preliminarmente debe destacarse que no se encuentra controvertido que el inicio del cómputo, para los períodos de enero a noviembre de 2018, comenzó el 01/01/19 y, para diciembre de 2018, el 1/01/2020.

Así, en primer lugar, cabe atender al planteo articulado respecto de los períodos fiscales enero a noviembre de 2018.

Para decidir acerca de esta cuestión, es determinante evaluar la consideración que el Tribunal Fiscal le otorgó a la suspensión anual introducida por el artículo 17 de la ley 27.562, que resulta necesaria para sostener la pretensión fiscal (según la cual esa norma produjo un desplazamiento que implicaba que el plazo de prescripción no se encontrara cumplido al momento de emitirse la Resolución N.º 39/25 (DV RRG) -dictada el 23/05/2025 y notificada el 28/05/2025).

En estas condiciones, y de acuerdo con la posición adoptada por este Tribunal, por un lado, *in re*, “Banco Patagonia SA (TF 47079-I) c/Dirección General Impositiva”, expte. N.º 3012/2021, [sentencia](#) del 10/12/2021, reiterada en el Considerando VII de: “HSBC Argentina Holdings S.A. -TF 48911-I c/D.G.I.”, esta última, como se expresó y citó en el Considerando III, confirmada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación y, por el otro, *in re*, “Granos y Semillas S.R.L. c/Dirección General Impositiva”, expte. N.º 38212/2017, [sentencia](#) del 10/10/17, que se encuentra [firme](#)); “Zalesky, Juan José (TF 32829-I) c/D.G.I.”, expte. N.º 3361/2024, [sentencia](#) del 1/04/2025 y sus citas y “Vaickers S.A. (TF 34044-I)





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL
SALA II

c/D.G.I.", expte. N.º 22.908/2025, [sentencia](#) del 22/12/2025 y sus citas; es que corresponde adelantar que este aspecto del planteo de la actora ha de prosperar.

En efecto, y en concordancia con la lógica que emana de los precedentes citados, la suspensión prevista en el artículo 17 de la ley 27.562 no puede ser interpretada de manera aislada ni desvinculada del régimen excepcional en el cual fue incorporada. En tales condiciones, este Tribunal ha entendido que dicha previsión normativa no resulta aplicable respecto de contribuyentes que no hubieran adherido al régimen instaurado por la ley mencionada, pues lo contrario importaría extender de manera generalizada los efectos de una norma excepcional concebida en el marco de un sistema específico de regularización y exteriorización fiscal.

Desde esa perspectiva, no corresponde computar en el caso la suspensión anual considerada por el Tribunal Fiscal para concluir que las facultades determinativas del organismo recaudador, respecto de los períodos enero a noviembre de 2018, se encontraban subsistentes al momento del dictado de la Resolución N.º 39/25. En efecto, una vez prescindido de dicho desplazamiento temporal, el esquema de cómputo efectuado por el organismo fiscal pierde sustento, toda vez que la suspensión de 120 días prevista en el artículo agregado a continuación del artículo 65 de la ley 11.683 no resulta suficiente, por sí sola, para mantener vigente la acción fiscal respecto de los períodos referidos.

En consecuencia, corresponde concluir que al momento del dictado de la resolución determinativa ya se encontraba cumplido el plazo de prescripción respecto de las facultades del Fisco para determinar el tributo discutido por los períodos enero a noviembre de 2018.

Idéntica solución corresponde adoptar respecto de la multa aplicada (que comprendió a los períodos fiscales enero a junio de 2018 -ver artículo 5º de la Resolución bajo examen-) y de la reserva realizada en el artículo 7º del acto apelado, desde que la pretensión sancionatoria tampoco podía considerarse subsistente una vez descartada la aplicación de la suspensión anual contemplada en el artículo 17 de la ley 27.562. A todo evento, cabe señalar que dicha conclusión también se compadece con la doctrina sentada por este Tribunal en los precedentes “Granos y Semillas”, “Zalesky” y “Vaickers” citados, en los que se destacó la necesidad de efectuar una interpretación restrictiva de las normas suspensivas de la prescripción en materia infraccional, particularmente frente a institutos vinculados con el principio de ley penal más benigna.

V.- Que, sin embargo, aun descartando la aplicación de la suspensión prevista en el artículo 17 de la ley 27.562, debe advertirse que el plazo de





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL
SALA II

prescripción correspondiente al período fiscal diciembre de 2018 no se encontraba cumplido al momento del dictado de la resolución determinativa.

En efecto, respecto de dicho período, el curso de la prescripción comenzó el 01/01/2020 y su vencimiento natural habría operado el 31/12/2024. Ello no obstante, la vista prevista en el artículo 17 de la ley 11.683 fue dictada y notificada el 11/11/2024; esto es, dentro de los 180 días corridos anteriores al momento en que habría de producirse la prescripción, circunstancia que determinó la operatividad de la suspensión de 120 días hábiles administrativos contemplada en el artículo agregado a continuación del artículo 65 de la ley de rito.

En tales condiciones, al momento de producirse dicha suspensión restaban aproximadamente cincuenta días para el agotamiento del plazo originario, los cuales debían continuar computándose una vez finalizado el período suspensivo referido. Consecuentemente, al dictarse la Resolución N.º 39/25 (DV RRG), el 23/05/2025, las facultades del organismo recaudador respecto del período fiscal diciembre de 2018 se encontraban vigentes.

A mayor abundamiento, cabe señalar que aun cuando se siguiera el criterio propiciado por la actora respecto del alcance de la Resolución General AFIP N.º 1983 y se entendiera que el período de feria administrativa no podía proyectar efectos sobre el cómputo de la suspensión mencionada, ello no alteraría la solución expuesta, pues incluso tomando como fecha de finalización de la suspensión el día 15/05/2025 -tal como lo postula la recurrente-, al organismo fiscal todavía le restaba un lapso significativo del plazo quinquenal originario para ejercer válidamente sus potestades determinativas respecto del período referido.

VI.- Que, sentado lo anterior, corresponde analizar la cuestión de fondo respecto del período fiscal diciembre de 2018, debiendo adelantarse que no se verifica, a partir de las constancias obrantes en la causa, que el Tribunal Fiscal de la Nación hubiera efectuado una valoración arbitraria de la cuestión bajo estudio.

En efecto, la controversia se desarrolló sobre la base de comprobantes emitidos bajo conceptos genéricos vinculados con “expensas” y “recupero de gastos”, sin que de las respuestas brindadas por los consorcios involucrados surgiera una identificación concreta y suficientemente circunstanciada de prestaciones gravadas realizadas a favor de la recurrente.

A ello se suma que uno de los consorcios no contestó el requerimiento cursado por el organismo fiscal, mientras que las restantes respuestas exhibieron un grado de generalidad que razonablemente pudo ser considerado insuficiente para respaldar el tratamiento fiscal pretendido por la actora.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL
SALA II

En ese contexto, tampoco se advierte que la recurrente hubiera desplegado una actividad probatoria eficaz tendiente a complementar dichas respuestas, esclarecer concretamente el alcance de los servicios involucrados o aportar documentación adicional que permitiera vincular los conceptos facturados con operaciones alcanzadas por el Impuesto al Valor Agregado. Antes bien, los agravios formulados en esta instancia se concentran principalmente en cuestionar el criterio interpretativo seguido por el Tribunal Fiscal y en sostener una lectura alternativa del régimen jurídico aplicable, sin demostrar de qué manera las constancias efectivamente incorporadas a las actuaciones imponían arribar a una conclusión distinta.

En tales condiciones, los planteos relativos a una supuesta incorporación “ex post” de fundamentos ajenos al ajuste, a la alegada inversión de la carga probatoria o a la invocación de criterios de realidad económica y doctrina administrativa no resultan suficientes para descalificar el pronunciamiento apelado, desde que no logran evidenciar un apartamiento manifiestamente irrazonable respecto de los elementos comprobados en autos.

Estas circunstancias precedentemente descriptas determinan el rechazo de los argumentos de la actora y la confirmación, en este aspecto, del pronunciamiento apelado.

VII.- Que, con respecto a las costas de la instancia de origen, en atención al modo en que se resuelve, corresponde adecuar la distribución efectuada en el Tribunal Fiscal de la Nación y disponer que las mismas se encuentren en un 20% a cargo de la actora y en un 80% en cabeza de la demandada (cfr. artículos 68, segunda parte, 71 y 279 del C.P.C.C.N., de aplicación supletoria en los términos del artículo 197 de la ley 11.683).

Por otro lado, y en lo que concierne a las costas de esta instancia, cabe apuntar que la naturaleza de la cuestión decidida y las particularidades del caso justifican el apartamiento del principio objetivo de la derrota y la distribución de ellas en el orden causado (cfr. artículo 68, segunda parte y 71 del C.P.C.C.N., de aplicación supletoria en los términos del artículo 197 de la ley 11.683).

Como corolario de lo expuesto, este Tribunal **RESUELVE:** 1º) admitir parcialmente el recurso de la actora y, en consecuencia, revocar el pronunciamiento apelado con el alcance expuesto en el Considerando IV y confirmarlo con el que surge de los Considerandos V y VI; 2º) adecuar la distribución de las costas efectuada en el Tribunal Fiscal de la Nación y disponer que las mismas se encuentren en un 20% a cargo de la actora y en un 80% en cabeza de la demandada (cfr. artículos 68, segunda parte, 71 y 279 del





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL
SALA II

C.P.C.C.N., de aplicación supletoria en los términos del artículo 197 de la ley 11.683) y 3º) distribuir las costas de esta instancia en el orden causado (cfr. artículo 68, segunda parte y 71 del C.P.C.C.N., de aplicación supletoria en los términos del artículo 197 de la ley 11.683).

Regístrese, notifíquese y, oportunamente, devuélvase.

JOSÉ LUIS LOPEZ CASTIÑEIRA

LUIS MARÍA MÁRQUEZ

MARÍA CLAUDIA CAPUTI

