

CONTRAER



IMPRIMIR

EXPANDIR



# Consulta Vinculante N° 38/2021

SDG TLI

1 de Junio de 2021

---

## DATOS DE PUBLICACIÓN

## ASUNTO

IMPUESTO A LAS GRANANCIAS - IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

## **TEMA**

**IVA-CONSULTA VINCULANTE-GANANCIAS-  
FIDEICOMISO-CONSTRUCCION DE VIVIENDAS**

## **SUMARIO**

---

### **TEXTO**

#### **SÍNTESIS PARA SU PUBLICACIÓN**

I. Se consultó acerca del tratamiento que corresponde dispensar en el Impuesto a las Ganancias y en el Impuesto al Valor Agregado al desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Al respecto, se inquirió acerca de quién reviste la calidad de sujeto en el Impuesto a las Ganancias. En tanto que, con relación al Impuesto al Valor Agregado, se consultó sobre la forma en que debe determinarse la base imponible en los casos de adjudicación al costo al fiduciante beneficiario (adjudicación de metros cuadrados) y en los casos de venta a terceros (adjudicación del resultado).

II. El máximo servicio asesor legal del organismo concluyó que:

1.- De acuerdo al análisis jurídico efectuado del contrato de fideicomiso, los fiduciantes mantendrían la condición de beneficiarios, conforme los términos del artículo 53, inciso d), de la Ley de Impuesto a las Ganancias, t.o. en 2019 y sus modificaciones, por lo que serán estos últimos quienes deberán tributar en su calidad de sujetos pasivos del tributo.

Dicha tesitura no se ve desvirtuada por lo previsto en la Cláusula 5.4., mediante la cual se contempla la posibilidad de que el fiduciario autorice al fiduciante beneficiario la cesión de la participación, derechos y obligaciones, toda vez que ello implicaría la cesión de la posición contractual en el marco de un contrato que se encuentra en ejecución, donde el cesionario adquirirá el rol subjetivo de fiduciante-beneficiario debiendo tributar frente al impuesto a las ganancias.

3.- En lo concerniente al Impuesto al Valor Agregado, a fin de determinar la base imponible con arreglo a los términos previstos por el Artículo 10 de la ley del gravamen, deberá considerar como valor de transferencia en los casos de adjudicación de unidades funcionales a los fiduciantes-beneficiarios, la totalidad de los aportes efectuados por éstos al fideicomiso.

4.- En cambio, en el caso de producirse la venta de los inmuebles a terceros ajenos al fideicomiso, deberá utilizarse como base de cálculo el precio efectivamente abonado por el comprador, sobre el cual deberá aplicarse la proporción prevista por el precepto legal antes aludido.

---

### Referencias Normativas:

- [Resolución General N° 1948/2005](#)
  - [Instrucción General N° 7/2019](#)
- 

### **FIRMANTES**

---

---

**ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS**

