

CONTRAER



IMPRIMIR

EXPANDIR



Consulta Vinculante N° 41/2020

SDG TLI

30 de Septiembre de 2020

DATOS DE PUBLICACIÓN

ASUNTO

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO - IMPUESTO A LAS GANANCIAS

TEMA

IMPUESTO A LAS GANANCIAS-IMPUESTO AL VALOR AGREGADO-CONSULTA VINCULANTE-LOTEOS CON FINES DE URBANIZACION

SUMARIO

TEXTO

SÍNTESIS PARA SU PUBLICACIÓN

I. El contribuyente consultó, en su carácter de persona humana monotributista cuya única actividad es la de renta de inmuebles propios, acerca de la gravabilidad en el Impuesto a las Ganancias y en el Impuesto al Valor Agregado de las operaciones inherentes a las ventas de

los treinta y cinco lotes en que se subdividirá un inmueble de su propiedad sobre el que se realizarán mejoras.

Al respecto señala que de acuerdo con el nuevo Código Civil y Comercial los loteos quedan encuadrados bajo la forma Propiedad Horizontal-Conjuntos Inmobiliarios, y que como producto de los requisitos exigidos, se realizará la contratación de determinados trabajos para poner los lotes en condiciones de ser urbanizados; tales como apertura de calles, instalación de red de agua, gas y electricidad y las restantes obras de infraestructura. Y que, una vez finalizadas tales obras deberán ser cedidas y entregadas gratuitamente al Municipio y a los entes prestatarios.

II. 1) A partir del encuadre dado por las autoridades municipales, que es corroborado por la consultante, y de la realización de obras de infraestructura, se cuenta con todos los elementos necesarios para considerar que estamos ante la venta de un inmueble afectado al régimen de Propiedad Horizontal especial Conjuntos Inmobiliarios. Esto sumado a que la aprobación del respectivo fraccionamiento y, consecuentemente, también las ventas de los lotes, fueron y serán llevadas a cabo ya entrada en vigor la Ley 27.430, hace que resulte aplicable el inciso f) del Artículo 53 de la Ley Impuesto a las Ganancias, t.o. en 2019 y su modificación, de acuerdo a las previsiones del Artículo 152 del respectivo Decreto Reglamentario, y por lo tanto las ventas de dichos lotes estarán gravadas por el impuesto independientemente del número de unidades en que se haya fraccionado el inmueble.

2) Las cesiones forzosas del inmueble y las de las obras construidas en él -como las que se realizan a favor del Municipio-, se consideran realizadas a título gratuito y si bien tales construcciones darán valor a los lotes fraccionados y formarán parte de su costo, pasan a pertenecer, junto con el terreno transferido, a la entidad cesionaria. Por consiguiente, tales operaciones no estarán alcanzadas por el Impuesto al Valor Agregado, pues como lo establece la Ley del gravamen, t.o. en 1997 y sus modificaciones, dicho tributo sólo grava a las operaciones que se realicen a título oneroso. Por ello, corresponderá reintegrar en el período fiscal en que se produzcan esas cesiones a título gratuito, el crédito por impuesto que se hubiere computado por los bienes y/o servicios y/o locaciones, empleados en la obtención de las obras en cuestión.

No obstante, se interpreta que, en el caso de que existan obras que se transfieran al comprador de las fracciones junto con los terrenos, a los efectos del Impuesto al Valor Agregado se verifican los presupuestos a que se refiere el Artículo 3°, inciso b) de la ley del tributo, en cabeza de una empresa constructora -explotación unipersonal- en los términos del Artículo 4°, inciso d), de la misma norma, ya que en los hechos, la finalidad del desarrollador es la obtención de un lucro con la ejecución de obras sobre inmueble propio o con la posterior venta, total o parcial, del inmueble.

Con arreglo a lo dispuesto por el Artículo 5° del texto legal, el hecho imponible se perfecciona al transmitirse la propiedad de cada lote.

Referencias Normativas:

- Ley N° 23349
 - Ley N° 20628
 - Resolución General N° 1948/2005
 - Resolución General N° 4497/2019
-

FIRMANTES

ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS