

# Sindicato queda exento de Ingresos Brutos y Sellos por venta de lotes a afiliados a precio de costo



¿Es útil? (0) (0)

**Dictamen/Resolución:** 92/2025  
**Organismo:** Adm. Prov. Impuestos  
**Fecha:** 01/07/2025  
**Jurisdiccion:** Santa Fe

VISTO:

El expediente N° ... del registro del Sistema de Información de Expedientes, y

RESULTA:

Que a fs. 01/08 se presentan los Sres. ... en carácter de Tesorero, y ... en carácter de Secretario General ... CUIT N° ..., con domicilio en calle ..., de la ciudad ...; correo electrónico: ...; y realiza la presente consulta bajo el régimen de 'Consulta Vinculante' (artículo 38 y cc. del Código Fiscal t.o. 2014 y modif.);

Que el motivo de la consulta, según sus dichos, es obtener confirmación sobre la correcta interpretación y aplicación de la exención del Impuesto sobre los Ingresos Brutos e Impuesto de Sellos, respecto de las operaciones de escrituras de ventas de lotes efectuados por el Sindicato a sus propios afiliados;

Que manifiestan que ... es una entidad gremial debidamente autorizada con Personería Gremial N° ..., que ha adquirido un terreno ubicado en la localidad ..., para subdividirlo y destinarlo para la venta de lotes a sus afiliados;

Que señalan que la referida compra fue decidida por sus propios afiliados en asamblea de fecha 21 de abril de 2017, dándose inicio al proyecto urbanístico que fuera ejecutado mediante Plano N° ...;

Que expresan que, de dicho proyecto, resultó la planificación de '...', con 100 lotes para construcción de viviendas familiares de los afiliados, un lote propio donde el Sindicato construyó el edificio de su Obra Social, y otros lotes propios reservados para la construcción de la 'Proveeduría' y 'Jardín de Infantes';

Que agregan que, en todo ese proceso, el Sindicato invirtió fondos propios para el desarrollo del referido proyecto urbanístico, con el único propósito de devolver a sus afiliados trabajadores el producto de sus propios esfuerzos, y el beneficio de obtener un lote diferencial con todos los servicios;

Que añaden que, para dicho fin, el Sindicato organizó e instrumentó un 'PROGRAMA VIVIENDA PROPIA' con Bases y Condiciones que los afiliados debieron cumplimentar; hecho que fuera realizado en fecha 19 de junio de 2024;

Que en el marco descripto, dicen que la Institución que representan procedió a la adjudicación de dichos lotes a sus afiliados a 'estricto precio de costo', con cobranza del monto inicial de reserva estipulado, a valores inferiores a los del mercado actual y sin que implique ningún fin de lucro, sino con el único objetivo de brindar acceso a la vivienda a sus propios afiliados;

Que de acuerdo a lo manifestado, interpretan que de la Ley Impositiva Provincial y el Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe, las operaciones realizadas por esta entidad gremial se encontrarían exentas del Impuesto sobre los Ingresos Brutos e Impuesto de Sellos;

Que concretamente, solicitan a esta Administración que confirme si el Sindicato ... se encuentra exento del Impuesto sobre los Ingresos Brutos e Impuesto de Sellos, respecto de las operaciones de escritura de

venta de lotes mencionadas a 'estricto precio de costo', en función de la naturaleza jurídica de la organización gremial, la naturaleza de la operación y del carácter no lucrativo de la entidad;

Que a fs. 10 acompañan constancia de la Personería Gremial otorgada por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación;

Que a fs. 12/32 obra copia de Estatuto del Sindicato;

Que a fs. 38/48 anexan copia de la Escritura de Compraventa del Lote N° 1 - Plano de la localidad ..., celebrada en fecha 24/04/2017 ante el Escribano Público ..., titular del Registro Notarial N° ...;

Que a fs. 50/52 adjuntan copia de Escritura de Constatación del sorteo y adjudicación de los lotes a los socios, efectuada en fecha 19/07/2024;

Que a fs. 53/55 acompaña copia de las Bases y Condiciones estipuladas por ... en el Programa 'Vivienda Propia';

Que a fs. 57 acompaña copia de Constancia de Exención en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, emitida por esta Administración, encuadrada en la normativa establecida por el artículo 212 inc. b) del Código Fiscal (t.o. 2014 y modif.);

#### CONSIDERANDO:

Que a fs. 58 la Dirección de Asesoramiento Fiscal de la Administración Regional Rosario, declara la admisibilidad de la Consulta Vinculante, siendo comunicada a la contribuyente en fecha 14/11/2024, expidiéndose a fs. 65/66 mediante Informe N° 252/2024;

Que analizada la presente consulta, en primer lugar cabe exponer lo que dispone la normativa aplicable al caso, a saber:

ARTÍCULO 212 – Están exentas del pago de este gravamen:

'(...)

b) las asociaciones, entidades de beneficencia, de bien público, asistencia social, de educación e instrucción, científicas, artísticas, culturales y deportivas, instituciones religiosas y asociaciones gremiales, siempre que los ingresos obtenidos sean destinados exclusivamente al objeto previsto en sus estatutos sociales, acta de constitución o documentos similares, y en ningún caso se distribuyan directa o indirectamente entre los socios.

En todos estos casos se deberá contar con personería jurídica o gremial o reconocimiento por autoridad competente, según corresponda.'

Esta disposición no será de aplicación en los casos en que las entidades señaladas desarrollen la actividad de comercialización de combustibles líquidos y gas natural, que estarán gravadas de acuerdo a lo que establezca la Ley Impositiva (...)"

Que de la lectura del objeto social del Estatuto del Sindicato (fs. 14), se advierte que la actividad desarrollada por la entidad gremial que motiva la consulta se encuentra comprendida dentro del mismo:

'(...) 10. Gestionar y habilitar la compra de inmuebles para loteos destinados a sus afiliados/as para facilitar el acceso a una vivienda al alcance de sus posibilidades económicas, promover la construcción de viviendas a sus afiliados, procurando la aplicación integral de las leyes que autorizan a organismos nacionales, provinciales o municipales a acordar créditos personales a tales fines'.

Que conforme surge de las actuaciones, el Sindicato ... cuenta con personería gremial (fs. 10); asimismo, ha quedado acreditado que la operación de compra de inmueble para la realización de loteos destinados a sus afiliados se encuentra prevista en el objeto social de su Estatuto;

Que en consecuencia, los ingresos por la venta de lotes realizados por el ... no se encuentran alcanzados por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, dado que la dispensa consagrada en el mencionado inciso b) del artículo 212 del Código Fiscal, alcanza a las entidades gremiales como tales, en tanto los ingresos obtenidos refieran exclusivamente al objeto social contenido en el Estatuto Social, y cuenten con la personería correspondiente;

Que dicho, se informa que a fs. 57 obra constancia de exención de Ingresos Brutos N° ..., con fecha de validez hasta el día 20/09/2025, y conforme el art. 212 inc. b) del Código Fiscal;

Que en relación a la consulta efectuada respecto al Impuesto de Sellos, resulta oportuno traer a colación lo dispuesto por el artículo 235 del Código Fiscal (t.o. 2014 y modif.):

'Personas exentas. ARTÍCULO 235 – Estarán exentos del Impuesto de Sellos: (...) 2) Las asociaciones obreras, de empresarios o profesionales y las asociaciones o centros de jubilados y pensionados; siempre que cuenten con personería jurídica o gremial (...)'

Que de allí se colige que el Sindicato ..., se encuentra comprendido dentro de la exención prevista en el artículo 235 inciso 2) del Código Fiscal (t.o. 2014 y modificatorias), respecto del Impuesto de Sellos;

Que es dable destacar que, en el precitado artículo 235 del {código Fiscal vigente, se encuentran enumeradas las exenciones en materia de Impuestos de Sellos calificadas como subjetivas; en dicha norma se detallan los sujetos exentos del pago del tributo en razón de su condición personal, estando, como se expuso, el Sindicato ...comprendido en el inciso 2) de dicha normativa;

Que conforme a lo previamente expuesto, se debe mencionar que la firma solicitante ha iniciado oportunamente en fecha 10/10/2024 expediente Administrativo N° ... en el cual solicita la exención en el Impuesto de Sellos;

Que conforme lo estipula el artículo 11 inciso b) del Código Fiscal vigente, en su parte pertinente, 'Las exenciones subjetivas ... serán declaradas sólo a petición del interesado a partir de la fecha de su solicitud'; con lo cual, el Sindicato ... deberá solicitar ante este Organismo la respectivamente a los fines de que se emita el acto administrativo que lo declare exento del pago del tributo; tal como lo exige la norma;

Que criterio previamente desarrollado, se sujeta a las condiciones expuestas en la consulta analizada, circunscribiéndose al objeto de la misma, y subsistiendo en la medida en que aquellas no se modifiquen;

Que a fs. 68/69 la Dirección General Técnica y Jurídica emite Dictamen de su competencia N° 040/2025;

POR ELLO:

LA ADMINISTRADORA PROVINCIAL DE LA ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL DE IMPUESTOS

RESUELVE:

ARTÍCULO 1° – Hágase saber a los consultantes los Sres. ..., en carácter de Tesorero, y ... en carácter de Secretario General del ... , CUIT N° , con domicilio en calle ..., de la ciudad ...; correo electrónico: ...; que respecto a los ingresos por la venta de lotes realizados por ..., no se encuentran alcanzados por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, dicha dispensa se consagra en el artículo 212, inciso b) del Código Fiscal, en tanto los ingresos obtenidos refieran exclusivamente al objeto social contenido en el Estatuto Social, y cuenten con la personería correspondiente.

Además, dicho Sindicato se encuentra comprendido dentro de la exención prevista en el artículo 235 inciso 2) del Código Fiscal (t.o. 2014 y modificatorias), respecto del Impuesto de Sellos.

Por ello, dichas exenciones calificadas como subjetivas, son receptadas en el artículo 11 inciso b) del Código Fiscal vigente, el cual menciona en su parte pertinente: "Las exenciones subjetivas ... serán declaradas solo a petición del interesado a partir de la fecha de su solicitud", con lo cual, el Sindicato ... deberá solicitar ante este Organismo la respectiva exención a los fines de que se emita e acto administrativo que lo declare exento del pago del tributo; tal como lo exige la norma.

Todo ello de conformidad a los considerandos precedentes y siempre que se mantengan las condiciones establecidas, objeto de la presente consulta.

ARTÍCULO 2° – Se hace saber que conforme lo dispuesto por Ley N° 12.071, le asiste el derecho de interponer formal recurso de apelación en los términos del art. 42 del Código Fiscal dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente.

ARTÍCULO 3° – Regístrese, comuníquese y pase a Administración Regional Rosario para su conocimiento, notificación y demás efectos.