SELLOS. EXENCIONES. REQUISITOS QUE DEBE REUNIR EL BENEFICIO. EXENCIÓN PARA LA ADQUISICIÓN

|  |  |
| --- | --- |
| INFORME: | 13452349/2016 |
| ORGANISMO: | Dir. Gral. Análisis Fiscal - Bs. As. Cdad. |
| FECHA: | 20/05/2016 |

Vienen los presentes actuados con motivo de la intervención solicitada por el Departamento de Sellos obrante en el Orden N° .. a efectos emita opinión este Departamento, con motivo de la solicitud de anulación del débito generado por el apoderado de la contribuyente ...... obrante en el Orden N° ...

2.- En el marco de dicho trámite, el contribuyente de marras acompaña los siguientes instrumentos obrantes en el Orden N° ..:

-a) Págs. ... - Boleto de compraventa de inmueble sin posesión: de fecha ...2012 referente a .... del inmueble sito en ..... (en calidad de vendedora) y ..... (en calidad de compradores), por la suma de ....., equivalentes a la suma de .... según cotización del dólar billete tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina del día hábil anterior a la fecha (.....) que fuera de $ ...., haciéndose constar en la cláusula ........ que "........ declara bajo juramento que la unidad adquirida es el único inmueble que posee en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la destinará a vivienda única, familiar y de ocupación permanente".

-b) Págs. ... - Pago de refuerzo y Entrega de Posesión: signado en fecha ...2013 entre las mismas partes en el cual constan que las compradoras hacen entrega de ciertas sumas de dinero, y la vendedora hace entrega de la posesión real y efectiva del inmueble de referencia.

Finalmente a los efectos fiscales las partes manifiestan que "se establece el monto de la presente compraventa en la suma de $ .... (pesos .......) según cotización del dólar billete tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina del día hábil anterior a la fecha (...... 2013) que fue de $ ... por dólar". De la compulsa del referido instrumento no surge la existencia de cláusula alguna referida al carácter de la vivienda.

-c) Págs. ... - Primera copia de la Escritura de Compraventa N° .. pasada ante el folio N° .. del escribano ......., Matrícula N° ...., celebrada en fecha ....2014 en donde las mismas partes escrituran la compraventa de la propiedad de referencia, dejando constancia el notario escribano actuante que retiene la suma de $ ....., a fin de completar la suma de $ tomando como pago a cuenta las sumas anteriormente ingresadas por el Impuesto de sellos tanto en el Boleto de Compraventa ($ ...) y acta de posesión ($ .....), ello teniendo en consideración la declaración jurada del Sr. ..... en relación a la exención de referencia.

3. Sentado cuanto antecede, y a fin de dar comienzo al tratamiento de la consulta efectuada por el Departamento de Sellos, comenzaremos por referir que la misma gira en torno al alcance de la exención dispuesta en el inc. 1 del art. 430 del Código Fiscal TO 2012, respecto del instrumento luciente en las Págs. .. del Orden N° .. denominado "Pago de .... y entrega de Posesión", por cuanto dicha área constató que el contribuyente tributó "el impuesto sobre el excedente del importe de la franquicia liberatoria en mención, deduciéndose a su vez de la cifra a abonar la erogación efectuada como consecuencia del reseñado boleto de compraventa" (Orden N° ..).

En este sentido, corresponde remitimos al art. 430 inc.1° T.O. 2012, vigente al momento de la generación del hecho imponible, el cual dispone que se encuentran exentas “Las transferencias de dominio y los contratos de compraventa, que tengan por objeto una vivienda única, familiar y de ocupación permanente y que constituyan la única propiedad en cabeza de cada uno de los adquirentes, extremo este último que también se hará constar en el instrumento respectivo con carácter de declaración jurada del interesado; siempre que la valuación fiscal, el valor de la operación o el valor inmobiliario de referencia, el que resulte mayor, no supere el monto que fije la Ley Tarifaria, debiendo en caso de discrepancia tributar sobre el que fuera mayor. Las operaciones y actos que excedan el monto fijado en la Ley Tarifaria, tributarán sobre el excedente".

Es decir, la norma exige como requisito indispensable para acceder al beneficio tributario la transcripción con carácter de declaración jurada en el cuerpo del instrumento el carácter de vivienda única, familiar y de ocupación permanente del inmueble adquirido, ella dado el carácter instrumental de la gabela de marras.

En tal sentido, debe decirse que conforme ha sostenido destacada Doctrina en la materia "las normas que establecen exenciones y beneficios tributarios son taxativas y deben ser interpretadas en forma estricta. No es admisible la interpretación extensiva ni tampoco la integración por vía de la analogía" (Conf. Héctor Belisario Villegas - Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario - Pág. 368 - Ed. Astrea - 9na. Edición 2005), y por lo tanto, conforme tiene dicho el más alto Tribunal de la Nación siguiendo ésta línea argumental "...cuando la ley establece una condición a cargo de quien goza de un beneficio tributario, teniendo en cuenta su situación de privilegio –art. 67 inc. 16 de la CN (actualmente, art. 75, inc. 18)- cabe exigir por parte de éste el estricto cumplimiento que aquella supone, de modo de alcanzar sus fines..." (CSJN, Fallos 314:1824 "Auto latina Argentina S.A. C. Resolución 54/90¬ subsecretaría de Transportes Marítimos y Fluviales").

En virtud de lo expuesto, es opinión de este Departamento que no corresponde la aplicación del beneficio tributario mencionado, atento que el instrumento de marras no reúne la totalidad de los requisitos exigidos por la normativa vigente al momento de la configuración del hecho imponible para acceder a la mentada exención.

4. Por otro lado, debe decirse que, contrariamente a lo manifestado por la contribuyente respecto a que el contrato en cuestión es un mero instrumento de pago, en el mismo claramente consta que su objeto consiste en la entrega de la posesión del inmueble y el pago de ciertas sumas de dinero conforme lo oportunamente acordado en el Boleto de Compraventa anterior.

En sentido, cabe referirse que el Código Fiscal TO 2013, vigente al momento de la celebración del referido instrumento, es claro al respecto, por cuanto dispone en su 405 que: "En toda transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles, incluida la transmisión de la nuda propiedad y los instrumentos por los cuales se otorgue la posesión de inmuebles, se liquidará el impuesto sobre el precio, monto o valor susceptible de apreciación dineraria asignado a la operación, la valuación fiscal o el valor inmobiliario de referencia, el que fuere mayor".

5. Asimismo, el área consultante informa que al momento de la liquidación del Impuesto de marras del instrumento motivo de consulta, la contribuyente procedió a deducir "de la cifra a abonar la erogación efectuada como consecuencia del reseñado boleto de compraventa" (Orden Nº ..).

En este sentido, comenzaremos por decir que la normativa aplicable únicamente autoriza el "pago a cuenta" en los siguientes casos: "En los casos de transferencias de inmuebles y buques se computará como pago a cuenta, el impuesto de esta Ley pagado sobre los boletos de compraventa, siempre que:

a) en la escritura traslativa de dominio el escribano autorizante deje constancia de la forma de pago efectuada en el boleto;

b) que el acto escriturario se celebre dentro de los ciento veinte días (120) corridos de la celebración del respectivo boleto de compraventa. No será de aplicación este último requisito cuando el adquirente que haya suscripto el boleto de compraventa suscriba la escritura traslativa de dominio en el mismo carácter" (art. 415 Código Fiscal TO 2013).

En relación a este punto, corresponde remitirse al criterio emanado por este Departamento en ......, en relación a una situación de análogas características, por cuanto se sostuvo que: "Por aplicación del art. 415 del Código Fiscal T.O. 2013 con las modificaciones introducidas por la Ley N° 4807 (B.O.C.B.A. N° 4306), el boleto de compraventa sin entrega de posesión estará alcanzado por el gravamen de marras debiendo aplicarse la alícuota del 1 % fijada por el art. 107 de la Ley N° 4808 (Ley Tarifaria para el año 2014, B.O.C.B.A. N° 4306) sobre el monto de la compraventa. A su turno, al momento de instrumentar la entrega de la posesión deberá completarse el pago con el importe que surja de aplicar al monto de la operación, Valuación Fiscal o al Valor Inmobiliario de referencia (el que sea mayor) la alícuota especial del 3,6% art. 111 de la Ley N° 4808 (Ley Tarifaria para el año 2014, B.O.C.B.A. N° 4306), pud iendo computarse como "pago a cuenta" el importe abonado sobre el boleto de compraventa".

6. A la postre, en relación a la liquidación de la gabela de marras, conforme ya fuera expuesto por este Departamento resulta de observancia el criterio establecido en ....., por cuanto se consideró que para el caso de "dos compradores intervinientes en un mismo acto, cumpliendo sólo uno de ellos con los requisitos de la exención, que adquirirían entre ambos la totalidad del dominio del bien (por ej. 50% y 50%, 60% y 40%, 20% y 80%, etc.) (...) el comprador que cumpla con los recaudos necesarios para gozar de la exención, bajo las circunstancias expuestas se encontraría exento del Impuesto de Sellos, en la medida del porcentaje de dominio que le corresponda; debiendo considerarse en forma proporcional que la valuación fiscal, el valor de la operación o el valor Inmobiliario de referencia correspondiente al porcentaje de dominio adquirido, no supere el monto establecido en el art. 114 la Ley N° 4807 (B.O.C.B.A. N° 4306, Ley Tarifaria para el año 2014), debiendo eventualmente abonar sobre el excedente en el caso de superarlo".

7. Dicho lo cual, se deja constancia que el análisis hasta aquí efectuado, fue realizado en base a la documentación obrante en autos, realizando por lo tanto la presente opinión para el caso en concreto, respecto de los instrumentos aportados en autos y en los términos de la consulta efectuada por el organismo requirente.

8. Con lo expuesto, se remiten lo presentes para su intervención, estimando pertinente su remisión a la Dirección General de Rentas.

Editorial Errepar - Todos los derechos reservados.

Editorial Errepar - Todos los derechos reservados



Editorial Errepar - Todos los derechos reservados.