

AFIP – DGI. DICTAMEN NÚMERO 8/2002

SUMARIO

La constitución de un fideicomiso de administración, más allá de que se considere que a través del mismo sólo se transmite un dominio desmembrado y no pleno, a título gratuito, no se encuentra alcanzado por el impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas.

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL FIDEICOMISO EN GARANTÍA. CASO SUJETO A DICTAMEN*

Por **Nelly A. Taiana de Brandi**

Se trata de una escritura de mutuo garantizada con un fideicomiso de administración, en el que el fiduciario –S. R. L.– recibe del fiduciante –deudor– el dominio fiduciario –desmembrado– con cargo de alquilarlo y, una vez concluido el fideicomiso, transmitirlo gratuitamente al fideicomisario, persona distinta del fiduciante y del beneficiario. Éste último, a su vez, en su carácter de acreedor, recibirá del fiduciario el producido del alquiler en amortización del préstamo.

*Especial para *Revista del Notariado*.

Impuesto a la transmisión de inmuebles a título oneroso

En la consulta, el peticionante se presenta a la delegación del organismo de su domicilio y sostiene que no corresponde el pago del impuesto por tratarse de una operación a título gratuito, cuyo encuadre adolece de vacío legal.

Con carácter vinculante para el presentante, la Dirección de Asesoría Legal de la AFIP emitió dictamen N° 8/2002, con fecha 5 de febrero de este año, en el que resuelve la no gravabilidad del negocio.

Recordemos que el impuesto procede cuando concurren los siguientes requisitos:

Se trata de una transferencia o acto de disposición por el que se transmite el dominio de un inmueble.

La transmisión debe ser de carácter oneroso.

Para el dictaminante no existe un vacío legal sino un supuesto que se encuentra fuera del ámbito de imposición del tributo.

En primer término, hay transmisión de dominio y resulta irrelevante que se trate de un dominio desmembrado o imperfecto con contenido acotado a la manda. El transmitente no recibe una contraprestación por el traspaso. Más allá del dictamen, se trata no de un acto a título gratuito sino de un acto jurídico neutro, o sea, sin significación económica.

Con posterioridad, se prevé una transferencia de dominio a título gratuito a favor del fideicomisario. Respecto de este acto, no concurre el segundo de los requisitos enumerados en el apartado b). Nuevamente no se está ante un vacío legal, sino frente a un supuesto de exención por encontrarse la transmisión fuera del ámbito de aplicación del tributo.

Igual criterio corresponde aplicar respecto del impuesto a las ganancias, ya que, a más de la falta de significación económica de la operación, el fideicomiso no consta como sujeto pasivo del impuesto en la resolución DGI 3026/89.

Impuesto de sellos

Respecto del impuesto de sellos, el Tribunal Fiscal de la Nación, Sala B, con fecha 22 de octubre de 2001, se ha pronunciado por su procedencia por considerar que la onerosidad se desprende de la existencia del mutuo.

En nuestra opinión, aquí habrá de estarse al destino del inmueble escriturado; corresponderá la exención si el inmueble es vivienda y no corresponderá si se trata de un inmueble comercial. De todos modos, resulta conveniente interponer consulta ante el organismo, la que deberá concretarse en la fecha correspondiente prevista para el depósito del impuesto.

Por su parte, Provincia de Buenos Aires ha mantenido el criterio de la exención, dado el carácter no oneroso de la transmisión del dominio por la que el fiduciante no recibe contraprestación alguna. Esta jurisdicción grava con el 1% los honorarios del fiduciario en el contrato de fideicomiso, cuya onerosidad no tiñe la transmisión del bien. De todos modos, conviene hacer el seguimiento respecto del criterio del organismo, el que a veces resulta difícil conocer, con anterioridad, de manera indubitable.