

GANANCIAS EVENTUALES

Interpretación de casos "especiales"

VICENTE OSCAR DÍAZ

Atentas las reiteradas consultas planteadas sobre la tipología impositiva de determinados presupuestos jurídicos, se ha estimado oportuno practicar el análisis de aquellos que, por sus particularidades, y confuso tratamiento en la ley de la materia, prima facie pueden resultar de encontrada interpretación.

El presente trabajo tiene como meta clarificar al notariado y a los contribuyentes en general la temática vigente, a fin que la imposición, de corresponder, sea tributada en su justa cuantía. En su orden, y con dicho alcance se tiene:

1) REVENTA A SU PRIMITIVO DUEÑO DE UN INMUEBLE POR FALTA DE PAGO

No resulta inusual que, vendido un inmueble, con parte del precio en pago diferido, y practicada la escritura traslativa de dominio, el comprador no pueda satisfacer las obligaciones de pago a su cargo. En ciertos casos tal situación genera que el adquirente vuelva a vender el bien al primitivo propietario, por un precio similar al de compra, sin haberle efectuado mejoras. A los efectos fiscales no existe materia imponible, dado que la escritura que exterioriza la reventa del inmueble debe efectuarse tomando el mismo precio de costo y de venta.

2) VENTA DE UN INMUEBLE AFECTADO POR EL PROPIETARIO A LA ACTIVIDAD COMERCIAL

Si un contribuyente practica la venta de un bien raíz que tiene afectado a la actividad comercial que desarrolla, para la construcción de un edificio en propiedad horizontal, percibiendo parte del precio en efectivo y parte en especie (departamento o locales), la utilidad obtenida en dicha transacción es ajena a la imposición de ganancias eventuales, debiendo tributar la misma la tasa del impuesto a los réditos correspondiente, dado el uso que tenía el bien enajenado (art. 4º, inciso "a", ley 11682, y art. 100 de su decreto reglamentario). Ello no obsta para que el notario interviniente exija a la parte vendedora la entrega del certificado de no retención que expide para estos casos la Dirección General Impositiva, caso contrario procederá a efectuar la retención conforme a las normas de la resolución general 970 (G.E.) (L.I. IX, 218).

3) VENTA DE LA NUDA PROPIEDAD DE LA MITAD INDIVISA DE UN INMUEBLE CON RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO Y CON DERECHO A ACRECER A FAVOR DEL CÓNYUGE

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Esta típica operación, en la cual la venta se refiere a los derechos con relación al dominio pero no al goce de la cosa, la dificultad estriba en la determinación del costo computable, dificultad más aparente que real, dado que el mismo viene definido por los siguientes importes referidos a la mitad indivisa:

- a) Precio de costo según escritura (art. 2º, R.G. 970);
- b) Mejoras posteriores a la fecha de compra (art. 2º, inc. b], R.G. 970);
- c) Gastos de compras, reales o presuntos, conforme sea el sistema por el que opte el contribuyente.

4) VENTA DE INMUEBLE CON SALDO DE PRECIO GARANTIZADO CON CLÁUSULA DE DIVISA FORÁNEA

La determinación del precio de venta computable a efectos del impuesto en el presente supuesto tiene un alcance en función del monto realmente percibido por el vendedor.

De darse el caso planteado, debe tomarse como precio de venta el que resulta de actualizar cada uno de los pagos al tipo de cambio vigente al momento en que se efectúan.

El monto realmente percibido por el enajenante debe ser objeto de un especial cuidado para efectuar la retención del gravamen al momento de la cancelación de la hipoteca. Ello así resulta teniendo en cuenta que los importes cobrados con cláusula "divisa extranjera" superan, en la generalidad de los casos, los precios pactados originalmente en el acto escriturario, de donde el exceso percibido por desvalorización monetaria acrecienta el precio de venta y, por ende, es integrante del hecho imponible.

5) COMPENSACIÓN DE QUEBRANTOS PRODUCIDOS POR CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO A MENOR PRECIO

El artículo 8º de la ley de la materia legisla sobre la forma; y tiempo de imputación de los quebrantos impositivos, presupuesto remitido a su vez por artículo 17 del decreto reglamentario.

La ley ha adoptado el sistema de compensación hacia adelante, o sea, para ejercicios futuros, desechando la imputación para ejercicios fiscales anteriores.

Un ejemplo ilustrará sobre el particular:

En el año 1969 se realiza la venta de un bien raíz cuyo monto es satisfecho mitad al contado en el momento de la escrituración (dicho año) y el saldo con garantía hipotecaria a dos años de plazo.

Por aplicación del artículo 8º del decreto reglamentario, el período fiscal de imputación del beneficio habido es el año 1969, y en dicho acto el notario, acorde a lo prescripto por el artículo 11 de la resolución general 970 (G.E.), solamente calculó la retención sobre la proporción de la utilidad cobrada hasta la escrituración. Consecuentemente, el contribuyente es deudor por la suma del impuesto correspondiente al cobro del gravamen hipotecario.

Si antes del vencimiento de la hipoteca el vendedor cede el crédito por un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

precio inferior al pactado en el instrumento público, va de suyo que obtiene un quebranto, pero que debe imputar a futuras operaciones y bajo ningún concepto puede compensarlo con operaciones de ejercicios anteriores. En resumen, no obstante resultar disminuido el precio efectivo de venta, el contribuyente, al ceder el crédito, debe ser objeto de la retención diferida en el año de la venta (form. 4948/a), no pudiendo ser reajustada ésta por el quebranto de la cesión. Ello no implica que dicha pérdida no pueda compensarse, sino que debe hacerse tal arbitrio fiscal con otros beneficios producidos en el año y alcanzados por el gravamen o con utilidades netas correspondientes a los diez ejercicios siguientes.

6) VENTA DE UN BIEN PROVENIENTE DE UN SUCESORIO ACEPTADO CON BENEFICIO DE INVENTARIO

La utilidad proveniente de la realización de un bien raíz que es parte de una sucesión aceptada con beneficio de inventario no enerva la existencia del hecho imponible tipificado por la ley, no obstante que el activo fuera sustancialmente inferior al pasivo. El mero principio de existir superávit impositivo hace que proceda la tributación, más teniendo en cuenta que para la determinación del resultado del beneficio de inventario se aplican bases legales ajenas al régimen de la ley de ganancias eventuales. (Dictamen 50/48 de jurisprudencia administrativa).

7) SUCESIÓN CON PRESUNCIÓN DE VACANCIA

El artículo 1º del decreto reglamentario tipifica a los contribuyentes del impuesto, hallándose el presente supuesto concordado con las normas del Código Civil. En efecto, si durante el período de presunción de vacancia se enajena un bien, siendo el Estado curador, de acuerdo al artículo 18 de la ley 1420, se considera contribuyente a la sucesión indivisa (Jurisprudencia administrativa, dictamen 269/50).

8) CÁLCULO DEL IMPORTE ABONADO POR TRANSFERENCIA DE BOLETO DE COMPRAVENTA

El artículo 27 de la resolución general 970 impone determinadas condiciones para adicionar al precio original de compra el valor de transferencia de boleto, con el fin de determinar la utilidad de la venta del bien.

Empero, si bien la falta de agregación a la escritura del documento en que se ha exteriorizado la transferencia del boleto de compraventa impide al escribano computar dicha transferencia, ello no extingue el derecho del contribuyente de efectuarlo. Tal situación podrá contemplarla en la liquidación provisional o en la final del impuesto, a expresa condición que se acredite fehacientemente por ante la Dirección General Impositiva el importe abonado por la transferencia (Jurisprudencia administrativa 108/48).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

9) ADJUDICACIÓN DE BIENES EN LA DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

Este acto jurídico no se encuentra contemplado como imponible en la ley de la materia. Viene dada dicha exclusión por carecer la sociedad conyugal de personería ante la ley.

Independientemente, el interesado puede pagar el impuesto en el momento de la partición, si opta por ello, para actualizar valores en vista a futuras enajenaciones.

10) VENTA A DESCENDIENTES

Se reputa gratuita la venta de bienes a descendientes, aunque tenga la forma de compraventa, siempre que no se pruebe lo contrario y dicho acto haya oblado el impuesto a la transmisión gratuita. En tal orden, la escritura respectiva debe considerarse juris et de jure como liberalidad, siendo aplicable la doctrina dictada por el artículo 3604, y concordantes del Código Civil.

Consecuentemente, esta clase de actos son ajenos al ámbito del impuesto a las ganancias eventuales, conforme la cita del artículo 4º, inciso b), de la ley.

En cambio, no se presume la gratuidad en la parte que los descendientes se hacen cargo de la deuda hipotecaria que grava el inmueble, en cuyo caso procede verificar que se han dado los principios de nacimiento del hecho imponible (Jurisprudencia administrativa, 373/54).

11) FORMA DE LIQUIDACIÓN DE LOS BIENES EN LA DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

El presente ejemplo difiere en cuanto a su esencia, de lo tratado en el punto 9), dado que se dan causales distintas.

Si en la disolución de la sociedad conyugal el marido entrega a la mujer el importe del costo del bien con más una diferencia, proveniente esta última de la revaluación del bien practicada a la fecha de iniciación del juicio de divorcio, pagando tal diferencia con dinero propio que no figura en el haber de la sociedad conyugal, se tipifica un presupuesto para la vigencia del tributo, en orden que existe circulación de riqueza en carácter de transferencia proveniente de fuente distinta a la sociedad en cuestión.

Corresponde, conforme a lo que precede, que, al computar el referido costo se incluya en el mismo el importe abonado a la mujer por diferencia de revaluación. (Jurisprudencia administrativa, 120/33).

12) RESPONSABILIDAD DE LOS ESCRIBANOS POR LAS MEJORAS DECLARADAS

La permanente controversia que ocasiona el alcance interpretativo del artículo 2º, inc. b), de la resolución general 970 impone sostener que las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mejoras consignadas por el contribuyente en la declaración jurada (form. 4948/a) se colocan bajo la exclusiva responsabilidad del sujeto pasivo (contribuyente).

El notario sólo debe verificar su detalle, siendo su responsabilidad por sólo eso, pero no está incurso en ninguna sanción por los datos que se suministren en las mejoras (Jurisprudencia administrativa, 1/6/59).

13) VENTA DE INMUEBLES DE INTEGRANTES DE SOCIEDADES A FAVOR DE ESTAS Y VICEVERSA

La enajenación de inmuebles efectuados por algunos de los integrantes de una sociedad de responsabilidad limitada a favor de la misma, como así también los casos inversos, se encuentran alcanzados por el impuesto a las ganancias eventuales, en lo que respecta al beneficio obtenido, salvo que los bienes raíces estén afectados a la actividad comercial, en cuyo caso rige la imposición de réditos (art. 4º, inc. a], ley 11682, y art. 100, decreto reglamentario).

Cabe tener presente que los socios no revisten el carácter jurídico de condóminos de los bienes que integran el patrimonio social, sino que sólo poseen un derecho, representado éste por sus cuotas sobre una parte alícuota del capital social.

Ello implica, para el caso que la sociedad venda el inmueble a uno de sus socios, que se exterioriza una transferencia de dominio de la totalidad del bien, generando el objeto del impuesto que señala el artículo 3º del decreto reglamentario.

Carece de razonabilidad, para evitar la imposición, oponer el argumento que la operación antes merituada es análoga a la venta a uno de los condóminos de una de varias partes indivisas de los otros, porque en ésta se transfieren a favor del adjudicatario, las cuotas partes de los demás condóminos.

14) DEVOLUCIÓN DE RETENCIONES POR ANULACIÓN DE LA CESIÓN DE CRÉDITO QUE LA ORIGINARA

En la cesión de los derechos y acciones sobre créditos y sumas a percibir en un juicio de expropiación iniciado por el Estado, del que posteriormente desiste el expropiante (Estado), no corresponde el ingreso del gravamen, que previamente había sido retenido por el escribano actuante.

Procede su devolución por aplicación del artículo 1405, 2ª parte, del Código Civil, el cual dice que si el crédito no llegase a existir, no habrá venta por falta de objeto, debiendo el vendedor restituir el precio, si lo hubiera recibido (Jurisprudencia administrativa, 172/61).

15) DEDUCCIONES ADICIONALES SOBRE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN NO HABILITADAS

Ningún artículo de la ley, ni de su decreto reglamento, exige que la construcción esté finalizada como condición única para que proceda la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

deducción adicional sobre obras.

Debe interpretarse que aun cuando la construcción no esté terminada deberán computarse las deducciones adicionales desde la fecha de paralización de las obras. Para ello dicha fecha estará dada por la del comprobante fehaciente más próximo a la fecha de venta que obre en la documentación aportada para probar el costo de la construcción (Jurisprudencia administrativa, 5/5/68).

16) INDEMNIZACIONES ABONADAS SOBRE DAÑOS PROVENIENTES DE REALIZACIONES CONTRACTUALES O EXTRACONTRACTUALES AJENAS A LA VOLUNTAD DEL QUE LAS RECIBE

Para interpretar el presente capítulo se debe partir de las normas del artículo 2º de la ley y 3º de su decreto reglamentario.

De su exégesis se advierte que el gravamen a título genérico procede de una causa fundamental: que el enriquecimiento provenga de la realización a título oneroso de cualquier actividad, y que dichos beneficios reconozcan el siguiente encasillamiento:

- 1) Deriven de la realización de un acto de disposición a título oneroso.
- 2) Mediante el cual se extingue un capital fuente existente.

De acuerdo con estos postulados se tiene:

a) Daño contractual (art. 519 del Código Civil)

Los importes abonados para resarcir esta clase de daños sufridos, o daños emergentes, escapan a la tributación de ganancias eventuales, porque no se trata de actos voluntarios tendientes primaria o secundariamente a la obtención de un lucro.

Si bien prima facie el lucro cesante resulta gravado a criterio de la Dirección General Impositiva (dictamen 128/62) en orden a que resarcía las obligaciones emergentes de un contrato por un acto voluntario y lícito del acreedor, a partir del fallo de la Corte Suprema recaído en la causa "Grisaleña, Zacarías y otros" tal criterio fiscal merece serios reparos y origina una nueva corriente doctrinaria que sustenta:

a - 1) No está sujeta al impuesto a las ganancias eventuales la indemnización pagada al inquilino por el desalojo para construir nuevo edificio, pues la indemnización tiende a compensar el perjuicio que resulta de la pérdida de bienes o ventajas, entre los que se incluyen los dejados de percibir, colocando a quien sufre el daño en igual condición en que se encontraba antes de producirse el hecho que le dio origen, por lo que no puede admitirse como principio, que se trate de un beneficio, ni que genere enriquecimiento.

a - 2) El hecho de que algunas indemnizaciones estén exentas expresamente del gravamen no significa que las de otro tipo se hallen sujetas al mismo, pues basta para la exclusión general la circunstancia de no constituir beneficio.

a - 3) No obsta a la improcedencia del impuesto la circunstancia de no haberse fijado la indemnización en forma judicial y previa prueba del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

daño sufrido por el inquilino, porque no está vedado a las partes fijar el monto resarcible de común acuerdo.

El fallo que data del 13 de setiembre de 1968 (L.I. XIX, 557, y XVIII, 1242) fue acatado por el fisco como alcance jurisprudencial para casos análogos, mediante un pronunciamiento administrativo del 17 de setiembre de 1969 (dictamen 143/69).

b) Daño extracontractual: "delitos y cuasidelitos"

Artículo 1086 del Código Civil y concordantes:

Las reparaciones emergentes de actos ilícitos no están alcanzadas por la ley, por cuanto el hecho que genera la indemnización es ajena a la voluntad del que la recibe. Consecuentemente, no existiendo acto voluntario en la reparación del daño, el impuesto no gravita.

17) CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS

Esta figura está encuadrada en las previsiones de los artículos 1º y 5º de la ley; así debe entenderse si se observa que la cesión de esta clase de derechos no pretende gravar el hecho de colocar al cesionario en el lugar del cedente, sino que incide sobre la ganancia realizada por el heredero cuando enajena su porción hereditaria.

18) RESCATE ANTICIPADO DE TÍTULOS O BONOS DE CAPITALIZACIÓN

No se encuentran incluidos en las exenciones a que se refiere el artículo 4º, inciso c), de la ley. Su gravabilidad viene definida por el artículo 29º del mismo ordenamiento, teniendo en cuenta que la amortización o rescate anticipado, por sorteo, genera un beneficio o diferencia asimilable a un premio de lotería.

19) RECOMPENSA GOZADA EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 2535 Y 2536 DEL CÓDIGO CIVIL

Tal recompensa carece de los atributos que requieren los artículos 2º de la ley y del decreto reglamentario para tenerla como imponible.

El hecho generador no se produce porque la recompensa en cuestión, que se abona a quien encuentra un objeto perdido, carece de la sustancia de nacer del ejercicio de un acto oneroso.

20) VENTA DE BIENES PARA PAGAR LEGADOS

Hallándose en juego la norma del artículo 4º, inciso b), de la ley, corresponde afirmar que la exención que fija dicho artículo alcanza a la transmisión hereditaria misma, pero no a las ventas posteriores de los bienes así adquiridos, aunque las enajenaciones tengan por objeto pagar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

legados dispuestos por el testador. Repútese a la sucesión sujeto del impuesto hasta el dictado de la declaratoria de herederos o, en su defecto, hasta el auto judicial que declara la validez del testamento.

21) PARTICIÓN DE HERENCIA

Siempre que se trate de una división de herencia propiamente dicha y que no intervengan nuevas operaciones en virtud de las cuales se perciba riqueza proveniente de fuente distinta al acervo hereditario, no se exterioriza un presupuesto gravable, con prescindencia que el modo de división libremente convenido entre los interesados presuponga el enriquecimiento de un coheredero. Rige para la dispensa del impuesto la norma consignada por el artículo 4°, inciso b), antes referido.

22) DEDUCCIÓN ADICIONAL A APLICAR A LA VENTA DE LANCHAS

Resulta inequívoco que la deducción adicional que permite el artículo 5° de la ley procede de puro derecho, teniendo en cuenta que el vocablo automotor empleado en la ley es genérico y amplio.

23) RETENCIÓN DEL IMPUESTO EN LOS CASOS DE JUICIOS DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS

Dado lo reiterado que se presenta para el notariado este supuesto, corresponde analizar el criterio a observar a la luz de las disposiciones del Código Civil:

- a) El crédito del acreedor hipotecario tiene preferencia respecto del crédito por impuesto a las ganancias eventuales.
- b) Los créditos por gastos de remate y escrituración tienen prioridad respecto de cualquier otro crédito.
- c) El crédito por impuesto a las ganancias eventuales se halla en el mismo orden de prelación que los demás créditos por impuestos (se paga a prorrata).

Pese a lo dispuesto por el artículo 15 de la ley de la materia, existe imposibilidad de practicar retención del gravamen cuando el producido de la enajenación, aunque arroje beneficio impositivo para el deudor, no alcance a cubrir el crédito hipotecario.

De resultas, el escribano deberá efectuar la escritura respectiva sin practicar ninguna clase de retención, informando los detalles de la operación y sus particularidades.

Para el caso de haberse efectuado en autos afectaciones de importes distintos a los que reconocen privilegio expreso, corresponde que el notario informe cuáles fueron ellos y bajo qué responsabilidad se hicieron.

No obstante el carácter de agente de retención de que se encuentra investido el funcionario público, en casos como el comentado no le corresponde a él efectivizar el crédito fiscal, sino que la Dirección General Impositiva debe tomar los recaudos necesarios para lograr la percepción

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del tributo.

24) IMPUESTO TOMADO A SU CARGO POR EL COMPRADOR (GROSSING UP)

La ley de la materia y su decreto reglamentario no contienen normas fijando el procedimiento en este caso especial. Para su solución debe tenerse en cuenta la cita del artículo 33 del decreto reglamentario y remontarse al artículo 28 del decreto reglamentario de la ley de réditos que dice: "cuando el pago del impuesto se encuentre a cargo de un tercero, la renta se acrecerá en el importe abonado por aquél, sin perjuicio de que el beneficiario considere dicho pago como un ingreso a cuenta del impuesto definitivo anual".

En otras palabras, si bien para la Dirección General Impositiva el contribuyente sigue siendo el vendedor, no obstante que el comprador se transforma en responsable por acuerdo de partes, el mayor beneficio obtenido por el primero con motivo de este acuerdo, acrecienta la ganancia eventual imponible.

El coeficiente a aplicar cuando medie "grossing - up" se determina de la siguiente manera:

$$\text{Coeficiente} = \text{Tasa} / (100 - \text{Tasa})$$

25) COSTO COMPUTABLE EN LA TRANSFERENCIA DE CUOTAS SOCIALES ADQUIRIDAS ANTES DEL AÑO 1946

El gravamen de la especie entró a regir a partir del día 1º de enero de 1946 (art. 1º de la ley). Va de suyo que las ganancias generadas con anterioridad a dicha fecha se encuentran marginadas de toda incidencia impositiva.

Por lo expuesto, en el caso de la transferencia de cuotas sociales adquiridas antes del año 1946, sólo puede gravarse la diferencia entre el valor atribuible al 1º/1/46 y aquel que posea a la fecha de enajenación (Jurisprudencia administrativa, 533/54).

26) VENTA EN BLOCK DE INMUEBLES

Si bien a la fecha esta tipología carece de especial importancia, teniendo en cuenta que el artículo 13 de la ley fija idéntica tasa de impuesto para venta de inmuebles y loteos, ello no obsta que para operaciones ya realizadas en años aún no prescriptos, se indique el tratamiento a dispensar.

Atento lo expuesto, corresponde afirmar que, tratándose de una venta en block en la que no media ninguna tarea de urbanización ni división en lotes, la utilidad se encuentra sujeta al impuesto de ganancias eventuales.

El hecho de que el vendedor autorice al comprador a gestionar la subdivisión de la tierra no basta para alterar el carácter de venta global.

27) CONCEPTO DE GASTOS NECESARIOS EN LAS VENTAS PRACTICADAS POR SUCESIONES INDIVISAS

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En los apartados 7 y 20 se consignó el carácter de contribuyente que reviste la sucesión indivisa en la temática del impuesto.

Cabe ahora interpretar la hermenéutica del artículo 15, inciso b), del decreto reglamentario. Resulta necesario así establecerlo porque el dictado reglamentario antes citado puede inducir a computar en forma errónea gastos que no son tales.

Con prescindencia que el artículo 15 (decreto reglamentario) se refiere al impuesto a la transmisión gratuita de bienes como gasto necesario computable, debe concluirse que éste no es deducible en la liquidación que grava la ganancia a cargo de una sucesión indivisa con motivo de una operación efectuada cuando aún no se había dictado la declaratoria de herederos, toda vez que el pago del impuesto a la transmisión gratuita no recae sobre la sucesión sino separadamente sobre cada una de las hijuelas. (Fallo 467 del Tribunal Fiscal confirmado por la Corte Suprema in re "Mauricio Kiess, su sucesión").

28) AÑO DE IMPUTACIÓN AL MAYOR VALOR DADO A INMUEBLES APORTADOS A SOCIEDADES

Frecuentemente se observa que al constituirse sociedades con aportes de bienes inmuebles, si bien se satisfacen los requisitos normados por el artículo 1184 del Código Civil, se omite inscribir la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad, situación que tiempo después se regulariza otorgando una escritura ratificativa de la anterior al solo efecto de fijar la titularidad jurídica respectiva.

Si a la fecha que se practican ambas escrituras la tasa impositiva es la misma, el evento no arroja mayor duda; en cambio, así sucede cuando la alícuota ha variado. Por ello la definición del tiempo adquiere primordial importancia en la especie. Una adecuada formulación de los principios que integran la estructura de esta imposición indica que el hecho imponible se produce en el ejercicio de constitución de la sociedad con prescindencia de la fecha de escrituración (Jurisprudencia administrativa, 16/1/57).

29) PLAZOS PARA PAGO DEL GRAVAMEN

La norma que los regula corresponde al artículo 31 del decreto reglamentario, relacionado con casos especiales numerados por el mismo. Su alcance, puede sostenerse, abarca aquellas operaciones gravadas que, por su naturaleza y características, trasuntan la falta de disponibilidad para hacer frente al ingreso del gravamen. En este sentido resulta inequívoco que la legislación adopta el criterio de que el impuesto se abone con el producido de las operaciones que lo originan (caso del pago del precio parcialmente en efectivo), contemplando además el aspecto financiero en aquellos hechos sometidos al gravamen y que no suponen disponibilidad para hacer frente al pago del mismo (supuesto de la permuta y la dación en pago) (Jurisprudencia administrativa, 61/67).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

30) OPCIÓN PARA AFECTAR LA UTILIDAD DE VENTA DEL BIEN SUBASTADO JUDICIALMENTE AL PRECIO DE COMPRA DEL BIEN DE REEMPLAZO

En presencia de la franquicia que establece el primer apartado del artículo 14 de la ley, y ante el silencio de la misma y de su reglamentación respecto del momento en que debe formularse, en los casos de subasta judicial, la opción respectiva, el segundo apartado de dicho artículo debe interpretarse de manera tal que no se deja de cumplir la finalidad propuesta al estatuirse dicho beneficio, o sea, en el sentido de que en los supuestos de ventas de inmuebles en los que no sea necesaria la escritura pública para perfeccionarse la misma, no existe más limitación en el tiempo, para formular la opción de que se trata, que la que lógicamente resulta de operarse el vencimiento del plazo para el pago de la obligación tributaria, pago que es precisamente uno de los dos extremos sobre los que versa la facultad de elegir que acuerda la ley.

Es decir, que en tales casos la opción debe formularse necesariamente antes de que se produzca la exigibilidad del impuesto. Y ello siempre que con anterioridad no se otorgue escritura pública - ya que el remate judicial no es óbice para que la misma pueda tener lugar - , en cuyo caso deberá estarse a lo prescripto expresamente en dicho apartado. (Dictamen 114/66 de jurisprudencia administrativa).