



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

"AÑO 2010 BICENTENARIO DE LA REVOLUCION DE MAYO"

Registro N° 532855 -DGANFA-2010

INFORME N°06-759-DGANFA-2010.-

Buenos Aires, 26 de mayo de 2010.-

MOTIVO: S/Consulta sobre Impuesto de Sellos. COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

SEÑOR DIRECTOR GENERAL
DIRECCION GENERAL DE ANALISIS FISCAL

1. Tratan estas actuaciones sobre consulta efectuada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en relación al criterio aplicable en materia de Impuesto de Sellos respecto de dos operaciones o actos concretos, a saber, a) cesiones sin posesión de boletos de compraventa celebrados en el marco de subastas judiciales y b) actos de adjudicación de inmuebles a beneficiarios de un fideicomiso de construcción al costo.

a) Con relación al primer supuesto, esto es, si resulta aplicable la exención prevista en el art.407 inc.1° del CF vigente a las cesiones de un boleto de compraventa de un inmueble adquirido en subasta, previo a obtener la posesión del mismo y su ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, se estima que si el cedente no tiene la posesión del inmueble en cuestión, difícilmente el cesionario pueda ampararse en la liberalidad fiscal mencionada.

Ello pues, cabe preguntarse ¿cómo se puede destinar un inmueble para vivienda única y permanente cuando no se tiene la posesión del mismo?

Por ende, se considera improcedente la aplicación de la exención referida en el caso puntual comentado.

b) Con respecto a la segunda de las operaciones mencionadas, se consulta sobre el criterio para determinar la base imponible del Impuesto de Sellos al momento de celebrar la escritura o

instrumento de adjudicación de las unidades funcionales del inmueble construido como consecuencia de un fideicomiso de construcción al costo, ya que en dicho acto no se expresa valor alguno de dinero ni hay entrega de dinero; así como también, cuál es el criterio aplicable cuando el adjudicatario declara bajo juramento que destinará la citada unidad funcional a su vivienda familiar, siendo su único inmueble.

En primer término, cabe considerar que los denominados fideicomisos de construcción al costo, se caracterizan generalmente porque los fiduciantes entregan un terreno en fiducia para que el fiduciario, con los fondos que ellos mismos entregan en idénticas proporciones a las que tienen en el terreno, construya un edificio, cuyas ulteriores unidades funcionales sean adjudicadas a los mismos fiduciantes-beneficiarios.

Se estima que siendo el acto de adjudicación el que se erige como corolario de la operatoria pactada en el contrato de fideicomiso, tales actos se encuentran gravados con el Impuesto de Sellos, ello de conformidad con lo dispuesto por el art.393 del Código Fiscal vigente (TO 2010), el que expresamente establece en su parte pertinente, que: *"En los contratos de fideicomisos celebrados al amparo de las disposiciones de la Ley 24.441- Título I,...No están alcanzados por el impuesto los instrumentos por medio de los cuales se formalice la transferencia de bienes que realicen los fiduciantes a favor de los fiduciarios. Los actos, contratos y operaciones de disposición o administración que realice el fideicomiso quedarán sometidos al impuesto en la medida que concurren los extremos de gravabilidad establecidos en este título en cada caso."*

Respecto de la base imponible, resultaría procedente la aplicación de lo dispuesto en el art.373 del Código Fiscal vigente, que establece que en los actos de transferencia de dominio de inmuebles o de otorgamiento de su posesión, el impuesto se liquidará sobre el precio, monto o valor asignado a la operación o su valuación fiscal, el que fuera mayor. A lo cual cabe agregar la aplicación de lo establecido en el art.375 del CF, que establece el valor inmobiliario de referencia, aplicable en dichos supuestos. En este sentido, se ha pronunciado la Dirección Técnico Tributaria en un caso similar al presente, mediante Dictamen N°478-DAT-DTT-2006, cuya copia se acompaña.

Sin embargo, se advierte que la aplicación del criterio de la valuación fiscal de cada unidad funcional adjudicada o de su valor inmobiliario de referencia, resulta de difícil aplicación en los hechos, toda vez que si bien para realizar las citadas adjudicaciones, el plano de



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

“AÑO 2010 BICENTENARIO DE LA REVOLUCION DE MAYO”

mensura y subdivisión en propiedad horizontal está aprobado por la Dirección General de Obras y Catastro, lo cierto es que la incorporación de tales datos al padrón inmobiliario a fin de establecer las valuaciones de cada una de las unidades funcionales resultantes demora un cierto lapso de tiempo, lo que impediría la determinación del valor de referencia o la valuación fiscal de cada unidad en el momento de su adjudicación.

Lo expuesto nos lleva a sostener la posibilidad de la determinación de dicho valor, consignando como monto susceptible de apreciación pecuniaria asignado a dicha operación, los aportes dinerarios efectuados por cada fiduciante-beneficiario, criterio éste último que se compadece con el principio de la realidad económica de la operación por aplicación de lo establecido en el art. 9 del Código Fiscal vigente. Este criterio ha sido sostenido por cierta doctrina especializada en la materia con relación a diversos tributos que gravan la figura del fideicomiso.¹

Una vez definido el criterio a aplicar a los efectos del cálculo de la base imponible del impuesto, se estima que atento ser una norma específica en la materia, resulta aplicable la exención prevista en el inciso 1º del art.407 del CF vigente, en tanto se configuren los requisitos exigidos por dicha norma para su procedencia.

2.

Se elevan para su consideración.

Dra. CLAUDIA MORCILLO
A/C DEPTO. DE NORMATIVA FISCAL
DIRECCIÓN DE ASUNTOS LEGALES Y NORMATIVA FISCAL
DIRECCION GENERAL DE ANALISIS FISCAL
ADMINISTRACION GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PUBLICOS

¹ “Aspectos controvertidos en fideicomisos sobre inmuebles” Liliana Molas. Práctica Profesional. LL. N°52. agosto/2007.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"AÑO 2010 BICENTENARIO DE LA REVOLUCION DE MAYO"

Registro N° 532055 -DGANFA-2010

INFORME N°04-933-DGANFA-2010.-

Buenos Aires, 26 MAY 2010

MOTIVO: S/Consulta sobre Impuesto de Sellos. COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

SEÑOR ADMINISTRADOR
ADMINISTRACION GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PUBLICOS

En virtud del informe precedente y prestando conformidad al mismo, se elevan las presentes para su intervención y en caso de prestar conformidad, su posterior remisión a las áreas competentes para su comunicación.
cm

Dr. RICARDO JUAN LUSZYNSKI
DIRECTOR GENERAL
DIRECCION GENERAL DE ANALISIS FISCAL
ADMINISTRACION GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PUBLICOS



A.G.
7

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
ADMINISTRACIÓN GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PÚBLICOS
Año 2010 Bicentenario de la Revolución de Mayo
C. Reg. N° 532855/DGANFA/2010.-

Buenos Aires, - 1 JUN 2010

PROVIDENCIA N° 1992-AGIP-10

MOTIVO: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires S/ Consulta Impuesto de Sellos.-

SEÑORA SUBDIRECTORA GENERAL

De conformidad a lo manifestado precedentemente por la Dirección General de Análisis Fiscal, en atención a la consulta formulada a fs. 1/2 por la Entidad de marras, se remite la presente para su conocimiento y posterior intervención del Área competente a su cargo.

ld

Lic. Carlos G. Weber
Administrador Gubernamental
de Ingresos Públicos
AGIP-028A

Dra. LEONOR LOIS
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE RECAUDACIÓN
Y ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE
S. / D.