

XXXVII Convención Notarial

CASO III - Construcción por Fideicomismo

Acquarone, María T.

Los emprendimientos inmobiliarios : marco jurídico y normativo : modelos
Buenos Aires : AD HOC , 2007

Acquarone, María T.; Novaro, Agustín Héctor

El fideicomiso inmobiliario. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: [Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires], [2008]. 13 p.

Contiene: Definición. El fideicomiso como herramienta para la estructuración de proyectos inmobiliarios. Ventajas frente a otras figuras. El patrimonio de afectación. Forma. Roles del fiduciario en los fideicomisos inmobiliarios.

Nombre del fideicomiso. Roles del fiduciante. Órganos del fideicomiso. Plazo. Jornada Notarial Iberoamericana, 13, Asunción, Paraguay, 26-28 junio 2008.

Administración Federal de Ingresos Públicos [AFIP]. Buenos Aires

[Compilación de dictámenes de la AFIP sobre operaciones de fideicomiso].

[Ciudad Autónoma de Buenos Aires]: s.e., [2006-2008]. p. v.

Contiene: Dictamen 16/06 [DAT]: Impuesto al valor agregado. Obra sobre inmueble propio. Adjudicación de las unidades funcionales y posterior venta. Act. Nº 585/05 (DI ATEC).

Dictamen 18/06 [DAT]: Impuestos varios. Fideicomiso de construcción.

Adquisición de terreno y construcción de edificio a afectar al régimen de propiedad horizontal. Consulta vinculante. Fideicomiso Nicholson F., Poggi A., Alonso G. y otros. Act. Nº 1952/05 (DI ATEC).

Dictamen 9/07 [DAT]: Impuesto a las Ganancias. Resolución General Nº 3.026 (DGI). Régimen de retención. Fideicomiso no financiero. Transferencia de unidad funcional. Retenciones impositivas. Permuta. Cesión de derechos.

Dictamen Nº 27/07 [DI ATEC]: Resolución General Nº 3.026 [DGI]. Régimen de retención. Fideicomiso no financiero. Adjudicación de unidades funcionales a los fiduciantes - beneficiarios. Consulta. Federico...; publicada en Boletín Impositivo de la AFIP, n. 125, diciembre 2007, pág. 2517-2519.

Dictamen 54/07: Impuesto a las Ganancias. Fideicomiso financiero. Cesión de Certificados de participación. Determinación del costo computable: "Y.Y." S.A. de Finanzas. Respuesta respecto a si es dable considerar como costo de la cesión de los Certificados de Participación A y B efectuada por la empresa del rubro, el valor impositivo de los bienes fideicomitados. Publicado en: Boletín Impositivo; Buenos Aires, AFIP, n. 130, mayo de 2008, pág. 1082-1083.

Dictamen 60/07 [DI ATEC]: Impuesto a las Ganancias. Resolución General Nº 3.130 (DGI). Régimen de retención. Fideicomiso no financiero. Transferencia de bienes inmuebles a los fiduciantes - beneficiarios. Respuesta a la consulta de un notario, sobre cuál es el tratamiento que corresponde aplicar en el Impuesto

a las Ganancias, a la transferencia de dominio de unidades de un edificio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, realizada por un fideicomiso en garantía a favor de los fiduciantes - beneficiarios, habida cuenta que además de lo expuesto no existen pagos de dinero en esos actos. Publicado en: Boletín Impositivo; Buenos Aires, AFIP, n. 130, mayo de 2008, pág. 1084-1085.

Dictamen N° 8/2008 (DAT-3/3/2008): Impuesto a las ganancias. Reorganización de la empresa. Fusión de sociedades. Fideicomiso.

Dictamen N° 29/2008 (DAT-11/04/2008): Impuesto a las Ganancias. Impuesto sobre los débitos y créditos en cuenta corriente bancaria. IVA. Impuesto a la ganancia mínima presunta. Exenciones impositivas. Fideicomiso. Gobierno de la provincia de Córdoba.

Dictamen N° 31/2008 (DAT- 12/06/2008): Impuesto al valor agregado, a las ganancias y a la ganancia mínima presunta Ley N° 24.441. Fideicomiso inmobiliario. Construcción de viviendas.

Dictamen M° 58/2008 (DAT-02/10/2008): Impuesto al valor agregado. Fraccionamiento y venta de lotes. Obras de infraestructura.

Dictamen N° 67/2008 (DAT - 04/11/2008): Impuesto al Valor Agregado. Exención. Ley N° 16.656. Caja de Previsión Social para el personal del Banco de la Pampa.

Dictamen N° 78/08 (DAT- 30-12-2008): Impuesto a la ganancia mínima presunta. Impuesto a las ganancias. Inmobiliario. Alcances. Resolución General N° 2.139. Retención F.F.

Dictamen N° 1/2009 (DAT- 06/01/2009): Impuestos varios. Público. fondo de inversión para el desarrollo de corrientes (FIDECOR) Banco de corrientes SA. IVA. Impuesto a la ganancia mínima presunta. Fideicomiso.

Dictamen N° 7/2009 (DAT- 23/01/2009): Impuestos nacionales. Fideicomiso. Río Negro. Impuesto a las ganancias. Impuesto a la ganancia mínima presunta. Impuesto sobre los debitos y créditos en cuenta corriente bancaria. IVA. Exenciones impositivas.

Dictamen N° 37/2009 (DAT- 11/06/2009): Impuestos varios. Para el acceso al financiamiento de las Pymes. Público. Provncia de Mendoza. De garantía. Banco .. S.A. Impuesto a la ganancia mímina presunta. IVA. Impuesto sobre los débitos y créditos en cuenta corriente bancaria-fideicomiso. Pymes. Mendoza.

Dictamen N° 49/2009 (DAT - 12/08/2009): Impuesto a las ganancias. Impuesto al valor agregado. Cesión de derechos. Cobro de cartera de deudores incobrables. De administración. Sociedad prestadora aguas de ... SA. Crédito fiscal. Deudores incobrables. Fideicomiso.

Adriné, seud.

Fideicomiso inmobiliario. [Córdoba]: [Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba], [2007]. 10 p.

Tema 1: Posibilidades en instrumentación para la comercialización de unidades a construir: fideicomiso, sociedad civil, sociedad comercial, prehorizontalidad, permuta. Coordinador: Not. María Eugenia Oliva.

Encuentro Nacional del Notariado Novel, 19, Córdoba, 18-20 octubre 2007.

Améndola, Manuel Alejandro

El fideicomiso y su gravabilidad por el impuesto a las ganancias, según el principio de la realidad económica. (En: Periódico Económico Tributario.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, año 16, n. 393, 22 abril 2008, p. 3-5)

Argentina. Jurisprudencia

Fideicomiso : fideicomiso inmobiliario. Responsabilidad del titular fiduciario del inmueble. Compraventa del inmueble. Vicios constructivos. Inoponibilidad al adquirente de las cláusulas de irresponsabilidad pactadas en el contrato de fideicomiso. Artículo 520 del Código Civil. Artículos 14 y 16 de la ley 24.441. Daños y perjuicios. (En: Revista del Notariado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, año 110, 888, abril-junio 2007, p. 167-172)
Fallo: CNCiv., sala G., agosto 9 de 2006. Ortiz, Pablo D. c. T.G.R. Hipotecaria S.A.; publicado en La ley del 25/10/2006.

Argentina. Jurisprudencia

Impuesto de sellos : inmueble : transferencia de dominio : fideicomiso : onerosidad. (En: Impuestos. Buenos Aires: La Ley, tomo 60-B, n. 15, agosto 2002, p. 60-62)
Fallo: TFN, sala A, 2002/04/08. Grupo República S.A. - Tachella Costa, Alejandro.

Armando, Ricardo Antonio, coor.; Mihura de Estrada, Bernardo, coor.; Taiana de Brandi, Nelly Alicia, coor.; Molas, Liliana del Carmen, coor.

Jornada "El fideicomiso : su tratamiento tributario desde la óptica notarial"

[trabajos presentados]. (En: Revista del Notariado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, año 110, 887, enero-marzo 2007, p. 63-74): grafs.

Contiene: Introducción, por la esc. Nelly A. Taiana de Brandi. Notas al taller de fideicomiso, por el esc. Marcelo de Hoz. El fideicomiso de administración con fines de protección y el fideicomiso de garantía, por la esc. Nelly A. Taiana de Brandi. Cuadro con los impuestos que tributan los distintos tipos de fideicomisos. La breve presentación de los distintos tipos de fideicomiso estuvo a cargo de los notarios Marcelo de Hoz, Nelly Alicia Taiana de Brandi y Carolina Ormachea. Fueron expositores: a) por los impuestos nacionales, la doctora Norma Silvia Mataitis, b) por el impuesto de sellos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Dr. Jorge Matinata y c) por el impuesto de sellos en la provincia de Buenos Aires, el notario Valentín Egusquiza, quien concurreó en asocio con el contador Raúl de la Mata.

Jornada "El fideicomiso: su tratamiento tributario desde la óptica notarial", Buenos Aires, 22 noviembre 2006.

Axelrud de Lendner, Rosa Marta; Massa, María Evelina; Lendner, Mario **Fideicomiso inmobiliario : naturaleza jurídica. Elementos. Caracteres y otros aspectos. Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2001. p.**

Contiene: Análisis de la naturaleza jurídica del fideicomiso inmobiliario o muebles registrables. Elementos y caracteres del contrato de fideicomiso

inmobiliario o de bienes registrables. Propiedad fiduciaria: el trust, la mortgage y la possession en el derecho inglés; el dominio fiduciario. Momento en que el dominio imperfecto deviene pleno. Una aplicación práctica del fideicomiso: el living will. El notario como fiduciario. Ponencia.

Bibliografía.

Tema 1: Fideicomiso.

Convención Notarial del Colegio de Escribanos, 28, Buenos Aires, 6-7 septiembre 2001.

Baca Martínez, Eloísa Amanda; Botte, Luciana

Unidades funcionales a construir o en construcción. [Buenos Aires]: s.e., [2003]. 20 p.

Tema 1: Propiedad horizontal.

Encuentro Nacional del Notariado Novel, 15, Tandil, 1-3 mayo 2003.

Bastián, Ana Laura; Grassi, Eduardo Carlos

Asuntos administrativos y fiscales. (En: Revista Notarial. La Plata, Año 101, nº 922, septiembre-diciembre de 1995, p. 675)

Contiene: Ponencia. Introducción - Convenios: Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble. Escribanía General de Gobierno. Dirección Provincial de Personas Jurídicas. Ministerio de Justicia de la Nación - Archivo de Protocolos, Registro de Testamentos y Libros de Consorcios - El notario como agente de retención e información: Impuestos nacionales. Impuesto a las ganancias. Impuesto a la transferencia de bienes inmuebles. Impuesto a la transmisión gratuita de bienes. Impuestos provinciales. Impuesto inmobiliario. Impuesto de sellos. Impuesto a la transmisión gratuita de bienes inmuebles - Obligaciones fiscales en el fideicomiso. Ley 24441 - Análisis crítico.

Borka, Nancy C. A.; Borka, Marcelo F. L.

Aspectos impositivos del contrato de fideicomiso. (En: Doctrina Judicial. Buenos Aires: La Ley, año 19, n. 14, 2 abril 2003, p. 786-794)

Nota a fallo: Impuesto de sellos. Inmueble. Transferencia de dominio.

Fideicomiso. TFiscal, sala A, 2002/04/08. Grupo República S.A. y otro.

Bressan, Pablo Enrique

Fideicomiso en negocios inmobiliarios. (En: Maury, Beatriz Alicia, dir.; Grzona, Daniel Alejandro, coord. Tratado teórico práctico de fideicomiso. Buenos Aires: Ad Hoc, 2004, v. 2, p. 303-326)

Contiene: Fideicomiso de objeto inmobiliario. Ventajas del fideicomiso en los negocios inmobiliarios. ¿Nuevo dominio fiduciario?. Casos de aplicación práctica:

1) Propietario de terreno que transfiere el dominio fiduciario a una constructora, quien luego de construir el edificio le transmite unidades funcionales en compensación y comercializa el resto. Proyecto de escritura de

transmisión fiduciaria.

2) Los fiduciantes son: a) el propietario del terreno; b) inversores de capital. El fiduciario es la empresa constructora. Modelo de escritura.

3) El propietario del terreno (y/o los inversores) transfieren (el terreno y/o el dinero) a un administrador (fiduciario). Proyecto de escritura.

4) El propietario del fondo de comercio de un hotel, así como del inmueble donde se emplaza, acuerda con una cadena hotelera que ésta lo tome a los fines de su administración e inversión. La cadena hotelera (fiduciaria) deberá administrar y explotar comercialmente el hotel, construir un nuevo sector de éste, el que podrá explotar como hotel y bajo el sistema de tiempo compartido, percibiendo un porcentaje importante de las utilidades netas. Luego de quince años, deberá transmitir el fondo de comercio y el inmueble a los hijos del fiduciante. Modelo de fideicomiso y transmisión de dominio fiduciario.

5) El propietario de un inmueble cuenta además con un proyecto urbanístico interesante - club de campo, condominio, barrio cerrado - pero no dispone de recursos financieros para desarrollarlo o no quiere utilizar fondos propios. Obtiene un acuerdo con un Banco o entidad financiera que suministra el financiamiento. También gestionará el proyecto y comercializará las unidades, imputando las primeras ventas a la amortización del crédito global hasta su cancelación. Transferirá las unidades vendidas a los adquirentes (beneficiarios) y el remanente será para el fiduciante (en su rol de fideicomisario). Proyecto de escritura.

Cáceres, Néstor

Encuadre tributario de los fideicomisos inmobiliarios. (En: Doctrina Tributaria. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Errepar, t. 27, n. 317, agosto 2006, p. 783-795)

Contiene: Principales características de la figura del fideicomiso. La incidencia tributaria en los fideicomisos. Clasificación de los fideicomisos. Fideicomisos de garantía y de administración. Impuesto a las ganancias. Resultado del fideicomiso de administración inmobiliario. Impuesto al valor agregado. Impuesto a la ganancia mínima presunta. Impuesto sobre los bienes personales. Impuesto a la transferencia de inmuebles. Ley 23905.

En razón de que la figura del fideicomiso se presenta en la actualidad como una alternativa muy frecuente evaluada a la hora de poner en marcha un emprendimiento inmobiliario, el autor ofrece, en la siguiente colaboración, un análisis de los principales aspectos tributarios a tener en cuenta para la utilización de este instrumento legal, mediante un enfoque orientado puntualmente a la actividad inmobiliaria.

Cano Tanco, María Gabriela; Celentano, María Beatriz; Zatta, María Carla Tratamiento impositivo. Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2001. 7 p.

Contiene: Impuestos en el fideicomiso. Transferencia de los bienes fideicomitidos a la extinción del fideicomiso. Dictamen 49/97 (21/08/97).

Fideicomiso en garantía. Fideicomiso inmobiliario. Dictamen 59/99 (30/6/99)

Contrato de cesión fiduciaria en administración.

Tema 1: Fideicomiso.

Convención Notarial del Colegio de Escribanos, 28, Buenos Aires, 6-7 septiembre 2001.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires; Dirección General de Rentas

Informe técnico 53/07 : escribano Adrión Carlos Comas s/ consulta de impuesto de sellos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: DGR, 20 marzo 2007. 3 p.

El acto en análisis constituye la formalización de un contrato de administración, y transmisión gratuita de dominio fiduciario cuyo Capítulo 2º se refiere exclusivamente a la transmisión gratuita del derecho real de dominio fiduciario (Ley 24441) por el plazo de treinta años. "Es dable concluir que conforme al artículo 335 del Código fiscal T.O. 2006, el acto escriturario sujeto a análisis no constituye el hecho imponible que genere la obligación de pagar el impuesto de sellos".

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires; Instituto de Derecho Tributario

Breve introducción acerca de los gravámenes que inciden en la actividad notarial. (En: Revista del Notariado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, año 110, 889, julio-septiembre 2007 , p. 221-235)

Preparado por el Instituto de Derecho Tributario en julio de 2007.

Presidente: Nelly Alicia Taiana de Brandi. Vicepresidente: Ricardo Antonio Armando. Secretario: Alberto Alejandro Rodríguez Piola. Consejero nexo: Horacio Francisco Ballestrín. Integrantes: Bernardo Mihura de Estrada; María Florencia Capilla de Viale; Karina Andrea Gissara de Díaz; Julián González Mantelli; Isaac Raúl Molina, Javier Isaac Molina; Paula María Rodríguez Foster; María Nélide Sagua. Colaborador: Luis García Bergstrom.

Guía rápida de ayuda a los colegas que no compromete la opinión intelectual. Contiene: Deberes y obligaciones tributarios. Deberes tributarios (comprende obligaciones de hacer): a) Identificación tributaria. b) Cumplimiento del artículo 103 de la ley 11.683 t.o.. c) Comunicación de la operación a AFIP. d) Comunicación a la Unidad de Información Financiera. Obligaciones tributarias (en las que el notario garantiza el cumplimiento de prestaciones de dar): d) Retención en concepto de impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas. f) Retención en concepto de impuesto a las ganancias. g) Retención en concepto de impuesto de sellos. Impuesto a las ganancias (ley 20.628/97): Resoluciones AFIP 2139/06 y 2140/06, que por delegación legal designan como agentes de retención a los notarios y les indican los requisitos y procedimientos a observar. Impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas. Ley nacional 23.905/91. Resoluciones Generales 2141, 2148 y 2153 de AFIP (año 2006). Impuesto de sellos en la Ciudad de Buenos Aires, Código Fiscal. Casos especiales: Subastas judiciales. Permutas. Leasing. Donación, partición de herencia, división de condominio, aportes de bienes inmuebles. Impuesto de sellos. Provincia de Buenos Aires. Ley 10.397. Ley 13.613. Anexo alícuota de actos y contratos sobre inmuebles. Ley 13.613. Anexo "fideicomiso".

Colombo, Silvina del Valle

Incidencia del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas en torno al fideicomiso no financiero. (En: Revista del Notariado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, año 110, 890, octubre-diciembre 2007, p. 87-95) Contiene: ¿Desde cuándo es adeudado el impuesto?. Hecho imponible. Sus componentes. Incidencia tributaria de ITI en la transmisión fiduciaria en un fideicomiso no financiero. Dictamen de Asesoría Técnica 55/2005. El principio de la realidad económica. La transmisión del fiduciario al beneficiario o fideicomisario en el fideicomiso no financiero. Convención Notarial del Colegio de Escribanos, 34, Buenos Aires, 30-31 agosto 2007.

Colombo, Silvina del Valle; Mosagna, Mónica Elizabeth; Podrez Yañiz, Sabina; Soligo Schuler, Nicolás Agustín; Vujacich, Diana Alejandra

La constitución del fideicomiso en el fideicomiso de construcción. (En: Jornada Notarial Argentina, 29. Mar del Plata, Buenos Aires, 6-8 mayo 2010. Trabajos presentados. [La Plata]: Consejo Federal del Notariado Argentino, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, [2010], v. 3, p. 3-33): cuadr. Contiene: Ponencias. El fideicomiso. Caracteres y requisitos de un contrato de fideicomiso en las distintas variantes. Regulación actual. El fideicomiso de construcción. Patrimonio de afectación. Extinción del fideicomiso: plazo a condición. Particularidades técnicas de la redacción del contrato. Etapas pre-contractuales. La transmisión dominial. Distintos roles de la figura no contempladas en la ley pero presentes en los emprendimientos. Limitaciones a los actos dispositivos. Relación entre el régimen patrimonial matrimonial y el fideicomiso. Posibilidad de contratar entre cónyuges. Condominio o propiedad fiduciaria. Cese y sustitución del fiduciario. Insuficiencia del patrimonio fideicomitado. Caracteres y problemas registrales de dominio fiduciario. Implicancias impositivas: su dispar tratamiento en distintas jurisdicciones. Dictámenes de la AFIP con relación al impuesto a las ganancias. Cuadro impositivo (régimen retentivo notarial). Algunas reflexiones sobre el fideicomiso testamentario. Tema 3: Fideicomiso como herramienta para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios. Jornada Notarial Argentina, 29, Mar del Plata, Buenos Aires, 5-8 mayo 2010.

Comas, Adrián Carlos

"Vamos aclarando el panorama..." : o ¿tributan sellos todas las transferencias de dominio fiduciario de inmuebles sitios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires?. (En: Revista del Notariado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, año 110, 889, julio-septiembre 2007, p. 37-48)

El presente artículo se refiere concretamente a una escritura pública su consulta y lo recientemente dictaminado por el organismo fiscal local: en efecto, se había presentado en consulta y, ante el pedido inmediato de la Dirección de Rentas en el sentido de que se acreditara que la primera copia de dicha escritura se había presentado a inscribir al Registro de la Propiedad Inmueble, se aprovechó para agregar nuevas argumentaciones jurídicas que surgieron en el mencionado taller, por lo que a los efectos ilustrativos se mencionan más adelante partes pertinentes de los referidos escritos. Primer escrito presentado: Consulta. Impuesto de sellos. Fideicomisos. Contrato de fideicomiso de administración y transmisión gratuita de dominio fiduciario (ley 24.441). Segundo escrito presentado: Constancia de presentación registral de dicha escritura. Propuesta notarial. Rentas de la Ciudad, Informe Técnico N° 53/06.

Comas, Adrián Carlos

Aunque no lo veamos, el "escribano referencista" siempre está. O...¿podrían ser observables las transferencias de dominio fiduciario de inmuebles a la parte fiduciaria "constructora del edificio" en algunos fideicomisos inmobiliarios?. (En: Revista del Notariado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, año 112, 895, enero-marzo 2009, p. 57-74)

Coto, Alberto P.

Aspectos impositivos del fideicomiso. (En: Revista del Notariado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, año 112, 895, enero-marzo 2009, p. 115-125)

Moderador: Esc. Marcelo de Hoz.

Versión actualizada por el autor para éste número.

Convención Notarial del Colegio de Escribanos, 35, Buenos Aires, 24 septiembre 2008.

Coto, Alberto P.

Aspectos impositivos del fideicomiso : apertura de la Convención. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2008. 9 p.

Presentación a cargo del Cdor. Alberto P. Coto, moderador: Esc. Marcelo A. de Hoz, llevada a cabo el 24 de septiembre de 2008.

Convención Notarial del Colegio de Escribanos, 35, Buenos Aires, 24-26 septiembre 2008.

Coto, Alberto P.

Aspectos tributarios del fideicomiso. Buenos Aires: La Ley, 2006. 248 p.

Contiene: Aspectos jurídicos. Impuesto a las ganancias. Impuesto a la ganancia mínima presunta. Impuesto sobre los bienes personales. Impuesto al

valor agregado. Impuestos locales. Otros aspectos impositivos. El fiduciario. Situación tributaria.

Chalupowicz, Israel

Fideicomisos : un análisis de su tratamiento fiscal. (En: Doctrina Tributaria. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Errepar, tomo 27, n. 312, marzo 2006, p. 231-249)

Contiene: I) Introducción: Definiciones previas. La Ley 24.441. El fideicomiso: análisis. ¿Qué clases de fideicomisos pueden existir? ¿Cuáles son las partes intervinientes? ¿Qué es entonces un fideicomiso? ¿Qué o quiénes contratan u otorgan un contrato o convenio? El sujeto de las obligaciones impositivas. El dominio. Transmisión. La onerosidad, gratuidad, etc. La confianza. II) Aspectos Operativos. La realidad económica: La interpretación de la leyes impositivas. Análisis de las cualidades e intenciones de los sujetos intervinientes. Criterio de "gratuidad". Criterio de onerosidad o en interés material del fiduciante. El impuesto a las ganancias. El impuesto al valor agregado. El impuesto a la ganancia mínima presunta. Temas adicionales. Valor de incorporación de bienes fideicomitidos. Bibliografía.

D'Alessio, Carlos Marcelo

Aplicaciones de contrato de fideicomiso. (En: Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, 50. Buenos Aires, 24-25 noviembre 2005. [Trabajos presentados]. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Academia Nacional del Notariado , 2005, p. 59-75)

Caso 1: Un arquitecto, un corredor inmobiliario y una sociedad constructora deciden encarar la construcción de un edificio por el sistema de construcción al costo. Para ello convocan a un grupo de inversores que tenga interés en integrar el consorcio. El arquitecto es propietario del lote de terreno sobre el cual se construirá el edificio. Al término de la obra cada uno de los consorcistas quiere recibir un departamento terminado. El arquitecto recibirá dos unidades como compensación por el terreno. Modelo de fideicomiso.

Caso 2: Dos sociedades y tres particulares son propietarios de un lote de terreno. Deciden destinarlo a la construcción de un edificio para lo cual acuerdan con una sociedad constructora que ella va efectuar la construcción. Ésta absorberá el riesgo de la construcción, venderá las unidades a terceros y retirará la utilidad que se obtenga. Los aportantes del terreno reciben unidades a cambio del mismo. Contratan los servicios de una fiduciaria profesional. Modelo del contrato de fideicomiso.

Caso 3: Un particular es propietario de tres fracciones de campo ubicadas en la Provincia de Buenos Aires. Celebra un contrato de mutuo con un grupo de inversores particulares. Se desea garantizar los derechos de los acreedores con un fideicomiso. Ambas partes confían en el escribano, quien se desempeñará como fiduciario. Modelo del contrato de mutuo; fideicomiso de garantía.

Caso 4: Un particular es propietario de una fracción de 350 has. en el Partido de 25 de Mayo. Hace dos años contrajo una deuda por doscientos mil dólares que se garantizó con hipoteca sobre dicho inmueble. La hipoteca se encuentra en proceso de ejecución. Una vez promovida la ejecución una sociedad

anónima, propietaria del campo lindero, adquirió el crédito por cesión. El dueño carece de fondos para pagar pero entiende que si vende 200 has. a la Sra. Olaga Ham, propietaria de otra fracción lindera a la hipotecada obtendría los fondos necesarios para pagar la deuda. La acreedora hipotecaria dificulta cualquier arreglo ya que su único interés es que el bien se subaste para poder adquirirlo en el remate. La señora Ham tiene interés en comprar las 200 has., pero no quiere pagar si no se le transmite el dominio libre de hipoteca. Debemos encontrar una solución que haga viable la operación. Modelo del contrato de fideicomiso con la finalidad de garantizar para ambas partes el proceso de transmisión de dominio de la parcela.

Caso 5: Los cónyuges son titulares del 100 por cien de las acciones de una sociedad propietaria de importantes inmuebles rurales y numerosa hacienda. Tienen 4 hijos y desean: a) preservar el patrimonio de cualquier agresión de los acreedores. b) Que al fallecimiento de uno de ellos el otro continúe manejando la sociedad. c) Que en el mismo supuesto el cónyuge supérstite continúe percibiendo las rentas. d) Impedir la división del patrimonio familiar durante todo el plazo posible. Contratan a una sociedad fiduciaria. Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, 50, Buenos Aires, 24-25 noviembre 2005.

Financiamiento de la vivienda y la construcción : ley 24441. (En: Cabanellas de las Cuevas, Guillermo, dir.; Reina Tartièrre, Gabriel de, coor. El fideicomiso de garantía : análisis integral, función y régimen. Buenos Aires: Heliasta, 2008, p. 603-625)

Fischer, Graciela; Monserrat, María Susana; Gatti, Luis María; Rubino, Gerardo A.

Fideicomiso : [para la construcción de edificios habitacionales]. (En: Revista del Notariado. Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Capital Federal, año 76, 726, noviembre-diciembre 1972, p. 2319-2323)
Contiene: Esquema de la escritura y explicaciones.

Freire, Bettina V.

El fideicomiso : Sus proyecciones en los negocios inmobiliarios
Buenos Aires : Editorial Abaco Universidad Austral , 1997

Frontini, Elba María de los Angeles

Fideicomiso : construcción de inmuebles. Incumplimiento contractual.
Responsabilidad del fiduciario por los daños sufridos por terceros : Ley 24441.
(En: Revista Notarial. La Plata: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, año 113, n. 956, mayo-agosto 2007, p. 557-572)
Nota a fallo: CNCiv., sala H, octubre 2006. Baredes, Guido Matías c/ Torres del Libertador 8000 SA y otros s/ daños y perjuicios.

García, Verónica; Lorente, Liliana; Zinny, Mario Antonio

Fideicomiso de administración y desarrollo inmobiliario. (En: Revista del Notariado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, año 109, 883, enero-marzo 2006, p. 47-70)

Contiene: Conocimientos básicos. Proyecto de escritura de fideicomiso de administración y desarrollo inmobiliario, a otorgar por la madre y sus dos hijos mayores de edad, interesados en continuar explotando en conjunto los bienes habidos en la sucesión del padre.

Giacomaso, Paula Cecilia; Laurenti, María del Pilar

Ciertos negocios fiduciarios y la intervención notarial. (En: Jornada Notarial Argentina, 29. Mar del Plata, Buenos Aires, 6-8 mayo 2010. Trabajos presentados. [La Plata]: Consejo Federal del Notariado Argentino, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, [2010], v. 3, p. 109-140)

Contiene: El fideicomiso en la vida actual. Fideicomiso inmobiliario. Distintas etapas del negocio fiduciario inmobiliario. Convenios preliminares. Contrato de fideicomiso. Escritura de transmisión de dominio fiduciario. Subdivisión de la tierra o afectación a propiedad horizontal. Escritura traslativa de dominio a los compradores-beneficiarios. Pautas contractuales a incluir en un fideicomiso inmobiliario. Aspectos registrales. El fideicomiso en los negocios familiares. Fideicomiso y disolución de la sociedad conyugal. Fideicomiso y el régimen de alimentos. El fideicomiso y los incapaces. Cuestiones prácticas del régimen patrimonial matrimonial. Aspectos impositivos del contrato de fideicomiso. El fideicomiso como sujeto de la obligación tributaria. Sistema contable. Impuesto a las ganancias. Supuesto al valor agregado. Impuesto a la ganancia mínima presunta. Impuesto a los bienes personales. Impuesto de sellos. El notario como agente de retención de ganancias y/o ITI.

Tema 3: Fideicomiso como herramienta para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios.

Jornada Notarial Argentina, 29, Mar del Plata, Buenos Aires, 5-8 mayo 2010.

Hoz, Marcelo Armando de

Aspectos contractuales e impositivos del fideicomiso inmobiliario. (En: La Ley. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, tomo 2009-E, n. 173, 11 septiembre 2009, p. 1-3)

Contiene: Consideraciones previas. Aspectos contractuales. Aspectos impositivos.

Hoz, Marcelo Armando de

Aspectos impositivos del fideicomiso inmobiliario. (En: Revista del Notariado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, año 111, 894, octubre-diciembre 2008, p. 161-164)

Tema 2: Aspectos tributarios en las transferencias de dominio. Coordinadores:

Dr. Emir Pallavicini y Esc. Bernardo Mihura de Estrada.

Convención Notarial del Colegio de Escribanos, 35, Buenos Aires, 24 septiembre 2008.

Hoz, Marcelo Armando de

Aspectos impositivos del fideicomiso inmobiliario. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2008. 3 p.

Contiene: Consideraciones previas. Análisis particular de los distintos supuestos. Contrato de fideicomiso. Adjudicación de las unidades resultantes a los fiduciantes-beneficiarios. Venta de las unidades resultantes a los terceros adquirentes. Cesión de los derechos por parte de los fiduciantes-beneficiarios. Convención Notarial del Colegio de Escribanos, 35, Buenos Aires, 24-26 septiembre 2008.

Hoz, Marcelo Armando de

La difusión y aplicación del contrato de fideicomiso : Aplicación del contrato de fideicomiso en la realización de emprendimientos inmobiliarios.

Bahía Blanca: 1999. 26 p.

Tema 3.

Jornada Notarial Bonaerense, 32, Bahía Blanca, 10-13 noviembre 1999.

Hoz, Marcelo Armando de

Modalidades de la aplicación de contratos en la comercialización de inmuebles. Contrato de fideicomiso sobre unidades funcionales a construir.

Contrato de leasing inmobiliario. Buenos Aires: Academia Argentina del notariado, 1995. p. 3-14

Contiene: Modelo de contrato de leasing inmobiliario. Contrato de fideicomiso inmobiliario aplicable a unidades funcionales en construcción.

Seminario teórico práctico Laureano Arturo Moreira, 31, Buenos Aires, 5-6 octubre 1995.

Hoz, Marcelo de; Cabuli, Ezequiel; Seeber, María Cristina; Cerávolo, Ángel; Ceriani Cernadas, Agustín; Leyría, Federico; Arnedo Barreiro, Tomás; Novaro, Agustín

Temas particulares que requieren especial atención en los fideicomisos inmobiliarios luego de quince años de la promulgación de la ley: parte 1. (En: Jornada Notarial Argentina, 29. Mar del Plata, Buenos Aires, 6-8 mayo 2010. Trabajos presentados. [La Plata]: Consejo Federal del Notariado Argentino, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, [2010], v. 3, p. 63-92) Contiene: El fideicomiso inmobiliario. Casos particulares que requieren especial atención. Implicancias de la cesión de derechos fiduciarios y de los convenios de adhesión. Fiduciario persona física o jurídica. Tema sucesorio. Incapacidad del fiduciario. Sustitución del fiduciario y transferencia de

bienes. El escribano como fiduciario. Aspecto impositivo del fideicomiso.
Vencimiento del plazo. Consecuencias jurídicas. Responsabilidad del fiduciante y beneficiario frente a la insuficiencia patrimonial del fideicomiso.
Tema 3: Fideicomiso como herramienta para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios.
Jornada Notarial Argentina, 29, Mar del Plata, Buenos Aires, 5-8 mayo 2010.

Kiper, Claudio Marcelo Lisoprawski, Silvio Victor

Tratado de fideicomiso
Buenos Aires : LexisNexis-Depalma , 2004

Lisoprawski, Silvio Víctor

Fideicomisos inmobiliarios : oferta pública de fideicomisos "no financieros".
(En: La Ley. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, tomo 2007-D, n. 127, 4 julio 2007, p. 1-5)

Contiene: Objeto del artículo. Los fideicomisos inmobiliarios. Una apretada síntesis de lo que es la especie. El público en general no sabe técnicamente qué es un fideicomiso. La confianza en la imagen: un fenómeno psicológico del consumo. Los fideicomisos que se ofrecen al público y que no son Fideicomisos Financieros. Los fideicomisos masivos. No debe asimilarse los fideicomisos de oferta pública con los negocios de intermediación financiera. Un Banco Fiduciario no opera como tomador o prestamista. El Fiduciario Ordinario Público. El ofrecimiento público de servicios fiduciarios o de negocios de fideicomiso. Un análisis que excede lo académico. Un interrogante: los fideicomisos que se ofrecen al público cuyo objeto no son valores negociables fiduciarios ¿son Fideicomisos Ordinarios Públicos...? La búsqueda de una respuesta al interrogante acerca del ámbito de aplicación de la reglamentación del Fideicomiso Ordinario Público. La competencia de la Comisión Nacional de Valores. Ofrecimiento al público de servicios fiduciarios en general. Los Fideicomisos Ordinarios Públicos no son competencia de la Comisión Nacional de Valores. El desatino legislativo no se corrige con un desacierto reglamentario. Visión de la realidad. Conclusión. El problema de fondo es la "pobreza" del "Título I" (Del Fideicomiso) de la Ley 24.441.

[Mariana, seud.]

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires
Constitución y transmisión de derechos reales sobre unidades funcionales a construir o en construcción. s.l.: s.e., 2003. p. 27-40
Encuentro Nacional del Notariado Novel, 15, Tandil, 1-3 mayo 2003.

Molas, Liliana del Carmen

Aspectos controvertidos en fideicomisos sobre inmuebles. (En: Práctica Profesional. Tributaria, Laboral y de la Seguridad Social. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, n. 52, agosto 2007, p. 32-41): cuads.
Contiene: Aspectos generales de los fideicomisos. Análisis de casos: Caso 1: Fideicomiso de resguardo. Caso II: Fideicomiso de garantía de cumplimiento de

mutuo. Caso III: Fideicomiso inmobiliario tipo condominio indiviso puro.
Conclusión final. A continuación del artículo se publica el Acta Reunión Comisión Enlace F.A.C.P.C.E./F.A.G.C.E. - AFIP - Julio 13 de 2006 Fideicomiso de construcción: En los fideicomisos de construcción al costo, donde todos los fiduciantes aportan los fondos estrictamente necesarios para la compra del terreno y la construcción de un edificio sobre mismo, y luego se adjudican las unidades construídas, es decir que reúnen la calidad de fiduciantes-beneficiarios, se consulta el tratamiento tributario en los siguientes impuestos. Grupo de enlace AFIP - CPCECABA - Julio 2006 Fideicomisos inmobiliarios: Se ha interpretado que la entrega de la posesión o la escrituración (transferencia de dominio) se considera efectuada a título oneroso, entre partes independientes, generando el hecho imponible.

Morello, Augusto Mario Colina, Pedro Rafael de la

Negocios inmobiliarios : consumidor inmobiliario, alternativas modernas para la generación y consumo de productos inmobiliarios, fideicomiso, leasing, conjuntos inmobiliarios
La Plata : Librería Editora Platense , 2007

Ormaechea, Carolina

El fideicomiso en negocios inmobiliarios. (En: La Pluma. Resistencia: Colegio de Escribanos. Provincia de Chaco, año 7, n. 17, julio 2005, p. 5-12)
Contiene un modelo de contrato de fideicomiso inmobiliario.

Ormaechea, Carolina; Clusellas, Eduardo Gabriel

El fideicomiso inmobiliario y sus efectos colaterales. (En: Jornada Notarial Argentina, 29. Mar del Plata, Buenos Aires, 6-8 mayo 2010. Trabajos presentados. [La Plata]: Consejo Federal del Notariado Argentino, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, [2010], v. 3, p. 141-166)
Contiene: Ponencias. El rol notarial en la utilización de la figura. Efectos colaterales y conraindicaciones. Vencimiento del plazo contractual. Sustitución del fiduciario. Pluralidad de fiduciarios ¿condominio o titularidad compartida? La conveniencia de la registración. El fideicomiso y el régimen patrimonial del matrimonio. El fiduciario como contrato no prohibido. La eventual violación del Régimen Patrimonial del Matrimonio.
Tema 3: Fideicomiso como herramienta para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios.
Jornada Notarial Argentina, 29, Mar del Plata, Buenos Aires, 5-8 mayo 2010.

Orelle, José María Rodolfo

Fideicomiso en la construcción, compraventa, permuta e hipoteca sobre inmuebles : esquema de contrato de fideicomiso. (En: Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, 30. "Estudio de la Ley 24.441". [Trabajos presentados]. Buenos Aires: Academia Argentina del Notariado, 1995, p. 123)
Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, 30. "Estudio de la Ley

24.441", Buenos Aires, junio 1995.

Orelle, José María Rodolfo

Financiación de emprendimientos inmobiliarios a través del fideicomiso. (En: Suplemento Especial de La Ley : Emprendimientos Inmobiliarios. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, julio 2006, p. 3-20)

Director: Eduardo L. Gregorini Clusellas.

Contiene: Las ventajas del fideicomiso. Riesgos. La financiación mediante fideicomiso. Diligencia y responsabilidad de los contratantes.

Orelle, José María Rodolfo Armella, Cristina Noemí Causse, Jorge Raúl

Financiamiento de la vivienda y de la construcción. Ley 24441

Buenos Aires : AD HOC , 1995-1998

Paco No Aportó Nada, seud.

Fideicomisos inmobiliarios. [Córdoba]: [Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba], [2007]. 11 p.

Tema 1: Posibilidades en instrumentación para la comercialización de unidades a construir: fideicomiso, sociedad civil, sociedad comercial, prehorizontalidad, permuta. Coordinador: Not. María Eugenia Oliva.

Encuentro Nacional del Notariado Novel, 19, Córdoba, 18-20 octubre 2007.

Patagonia, seud.

Fideicomiso inmobiliario : aspectos prácticos. [Córdoba]: [Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba], [2007]. 13 p.

Tema 1: Posibilidades en instrumentación para la comercialización de unidades a construir: fideicomiso, sociedad civil, sociedad comercial, prehorizontalidad, permuta. Coordinador: Not. María Eugenia Oliva.

Encuentro Nacional del Notariado Novel, 19, Córdoba, 18-20 octubre 2007.

Rondina, Homero; Rondina, Gerardo

El fideicomiso en la construcción : manual teórico-práctico : cuando el derecho intenta promover, inducir, facilitar y garantizar esta actividad.

Florida: Valleta Ediciones, 2008. 434 p.

Contiene: Presentación del tema y un manual con las cien cuestiones principales. Regímenes legales para los fideicomisos. Del fideicomiso en Latinoamérica y el mundo. Fideicomiso: creación del Derecho Civil incorporado al Derecho Comercial. Algunos antecedentes nacionales y extranjeros. Algunos supuestos para el fideicomiso constructivo. Modalidad del contrato fiduciario para aplicar a proyectos de inversión o formulación de iniciativas. Cuestiones

preliminares. Las cien cuestiones principales en torno del fideicomiso constructivo y los emprendimientos inmobiliarios. Apéndice I, II, III, IV.

Serra, Juan Carlos

Fideicomiso : análisis integral : aspectos tributarios
Buenos Aires : Osmar D. Buyatti , 2007

Simesen de Bielkey, Sergio Martín; Simesen de Bielkey, Sergio Armando

Análisis tributario del fideicomiso no financiero de construcción. (En: Impuestos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, tomo 65-B, n. 23, diciembre 2007, p. 2133-2150)

Contiene: Introducción. Los fideicomisos no financieros de construcción en general y al costo como problema especial. El tratamiento en el Impuesto a las Ganancias. Algunos de los temas de interpretación controvertida. El tratamiento en el impuesto a la Ganancia Mínima Presunta. Algunos aspectos controvertidos. El tratamiento en el IVA. Necesidad de prescripciones. Conclusiones y propuestas. Anexo numérico.

Taiana de Brandi, Nelly Alicia

Tratamiento impositivo del fideicomiso : impuesto de sellos; impuesto a las ganancias; impuesto a la transferencia de personas físicas y sucesiones indivisas. (En: Revista del Notariado. Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, año 106, 872, abril-junio 2003, p. 279-285)

Taiana de Brandi, Nelly Alicia, coor.; Armando, Ricardo Antonio, coor.; Mihura de Estrada, Bernardo, coor.

[Presentación y transparencias proyectadas durante la Jornada "El fideicomiso"]. [Ciudad Autónoma de Buenos Aires]: [Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires], 2007. 23 p.

Contiene: Fotocopia de las transparencias proyectadas durante la Jornada y cuadro con las características de los distintos tipos de fideicomiso.

Jornada "El Fideicomiso: su tratamiento tributario desde la óptica notarial", Buenos Aires, 22 noviembre 2006.

Testa, Héctor M.

Aspectos puntuales de los fideicomisos inmobiliarios. (En: Práctica Profesional. Tributaria, Laboral y de la Seguridad Social. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, n. 75, agosto 2008, p. 15-38)

Contiene: Impuesto al Valor Agregado: Obra sobre inmueble propio. Sujeto empresa constructora. Perfeccionamiento del hecho imponible: onerosidad vs. propósito de lucro. La primera transferencia: ¿Es onerosa? Sujeto empresa constructora: el fideicomiso. La segunda transferencia: ¿Es onerosa? Afectación

de derechos constitucionales. Impuesto a las Ganancias: Valor de incorporación de los bienes fideicomitidos.

Toro, Gonzalo Ignacio

El fideicomiso y los emprendimientos inmobiliarios : algunas nociones del carácter general. (En: Jornada Notarial Argentina, 29. Mar del Plata, Buenos Aires, 6-8 mayo 2010. Trabajos Presentados. [La Plata]: Consejo Federal del Notariado Argentino, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, [2010], v. 3, p. 197-215)

Contiene: Ponencia. Breves nociones sobre el contrato de fideicomiso. Patrimonio de afectación. Rol de la "encomienda" en el fideicomiso. El fideicomiso y la actividad inmobiliaria. Sujetos intervinientes en la actividad constructora-inmobiliaria. Proceso fiduciario. Forma del contrato. Algunas previsiones y lineamientos contractuales a tener en cuenta. Algunas consideraciones políticas.

Tema 3: Fideicomiso como herramienta para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios.

Jornada Notarial Argentina, 29, Mar del Plata, Buenos Aires, 6-8 mayo 2010.