INFORME Nº 007 - 19

TEMA

Impuesto de Sellos. Mutuo hipotecario. Constitución de derecho real de hipoteca sobre un inmueble situado en la Provincia de Buenos Aires. Decreto Nº 3884/93.

DIRECTOR EJECUTIVO

Vienen las presentes actuaciones a efectos de que esta Autoridad de Aplicación informe respecto de la situación que se expone a continuación:

ANTECEDENTES

Un escribano público de esta Provincia, formuló consulta a esta Agencia de Recaudación respecto de la aplicación del Impuesto de Sellos y la procedencia del Decreto Nº 3884/93 (ratificado por las Leyes Nº 11.490 y 11.726, y reglamentado a través de la Disposición Normativa Serie "B" Nº 01/04 y mods. -arts. 730 y 731-), con relación a un acto a instrumentar por un profesional de la Provincia de Córdoba, del cual se agregaba el respectivo proyecto de acto.

Ante un requerimiento efectuado por esta dependencia, en tanto no se encontraban reunidas las condiciones legales necesarias a efectos de ser respondido en los términos del artículo 25 y ss. del Código Fiscal (Ley Nº 10.397, t.o. 2011 y mods.), se presenta el profesional actuante en la Provincia de Córdoba, dando cuenta de las siguientes circunstancias sobre la situación planteada:

a) Se trata de un acto que instrumenta, en la Provincia de Córdoba, la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria por parte del **"Banco AA SA"**, a favor de una sociedad anónima.

b) El monto del crédito será destinado a las "actividades empresarias inherentes al sector industrial" de la tomadora, más concretamente a financiar la construcción de instalaciones fabriles en un inmueble de su propiedad ubicado en la citada jurisdicción.

c) En garantía de pago del préstamo a otorgar se grava con

derecho real de hipoteca, en primer grado de privilegio, un inmueble situado en la Provincia de Buenos Aires, el cual resulta ser de titularidad de otra sociedad anónima.

Así las cosas, solicita se informe si la operación descripta se encontraría eximida del pago del impuesto de Sellos en el marco del Decreto N° 3884/93.

Por otra parte, expresa que el notario interviniente en esta jurisdicción, al estar autorizado mediante la "… *escritura pública número 88 autorizada el 28 de abril del corriente año en mi Registro Notarial* …" "… *a tramitar… la inscripción integral de esta escritura… se encontraba por ello* ***personal*** *y* ***directamente*** *interesado.... de la solicitud de exención… y además, por ser… Agente de Recaudación en la Provincia de Buenos Aires*".

TRATAMIENTO Y CONCLUSIÓN

En primer lugar, cabe aclarar que según se desprende de los dichos del presentante y como fuera expuesto en el último párrafo de los antecedentes, la consulta se refiere a una escritura pública por la que se instrumenta un contrato de mutuo que ya ha sido celebrado. Ahora bien, con relación a la autorización realizada al escribano de la Provincia de Buenos Aires, que se dice haber concedido a los efectos de efectuar la consulta primigenia, debe dejarse constancia que ello resulta inexacto, toda vez que en dicha instancia constituía un mero proyecto de instrumento el cual ni siquiera se encontraba suscripto por el ahora consultante. Por otra parte, al no haberse acompañado copia del acto notarial perfeccionado, la presente respuesta se efectúa en función del análisis del referido proyecto.

Con relación al tema de fondo, se recuerda que el Decreto N° 3884/93 dispuso derogar el Impuesto de Sellos aplicable a toda operatoria financiera y de seguros "institucionalizada", destinada a los sectores: agropecuario, industrial, minero y de la construcción. Por su parte, las Leyes N° 11.490 y 11.726 convalidaron tal derogación y aclararon su alcance, en el sentido de incluir en sus efectos, también a la constitución de derechos reales que "… *garanticen préstamos otorgados como consecuencia de las operaciones aludidas en la ci-*

tada norma".

Asimismo, el artículo 731 de la Disposición Normativa Serie "B" Nº 01/04 y mods., que reglamenta la aplicación de las previsiones del citado Decreto, establece: "*Para que sea procedente la desgravación, en el instrumento deberá constar:*

a) la actividad desarrollada por el beneficiario.

b) la declaración de la entidad financiera y del beneficiario acerca del destino concreto de la operación".

Del proyecto de acto acompañado surge lo siguiente:

a) Que el objeto de la sociedad tomadora es: "… *la explotación agro-ganadera, procesamiento e industrialización de sus productos, cría intensiva de cerdos, laboratorio de genética y extracción de semen, fábrica de alimentos balanceados*…" (punto A.- 1.- 2.-).

b) La tomadora declara bajo juramento que: "… *e) la apertura del crédito concedida será utilizada en el marco y bajo la normativa de la Comunicación "A" 5874 del B.C.R.A., Línea de Financiamiento para la Producción y la Inclusión Financiera – Construcción y ampliación de instalaciones para la producción de bienes*" (Cláusula I).

c) "*El Banco otorga al cliente un crédito limitado hasta la suma máxima por todo concepto de PESOS DIEZ MILLONES ($10.000.000.) por un plazo de CIENTO VEINTE (120) MESES a contar desde la fecha de esta escritura (la "Línea")*…" (Cláusula II).

d) "*La línea se destinará a su uso industrial por el cliente… los otorgantes declaran que las operaciones garantizadas con la hipoteca… corresponde al financiamiento de actividades empresarias inherentes al* ***Sector Industrial,*** *constituyendo estas actividades, además, el objeto social del Cliente*" (Cláusula II).

e) En garantía del préstamo, una tercera entidad grava con derecho real de hipoteca un inmueble de su propiedad, situado en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires (Cláusula III).

Partiendo de los antecedentes del caso, se entiende que se

encontrarían cumplimentados los extremos legales y reglamentarios para la procedencia de la desgravación del Impuesto de Sellos establecida en el Decreto N° 3884/93 (convalidado por las Leyes N° 11.490 y 11.726).

En efecto, se está en presencia de una operatoria "institucionalizada" toda vez que, los fondos a tomar por la empresa son proporcionados por un prestador sometido a las normas de la Ley N° 21.526 de Entidades Financieras.

Asimismo, los restantes recaudos exigidos a los fines del reconocimiento de la dispensa en cuestión (cf. art. 731 de la D.N. Serie "B" N° 1/04 y mods), tal como surge de la somera reseña efectuada del proyecto de acto bajo análisis en el que se ha consignado, expresamente, tanto la actividad de la empresa tomadora del préstamo (explotación agro-ganadera, procesamiento e industrialización de sus productos, etc.), como el destino de los fondos prestados (construcción y ampliación de instalaciones para la producción de sus bienes).

En el mismo sentido, tal y como se señaló, la desgravación establecida en el Decreto N° 3884/93 (convalidado por las Leyes N° 11.490 y N° 11.726) alcanza a los derechos reales de garantía de las operaciones financieras, razón por la cual la hipoteca a constituir en esta jurisdicción resulta comprendida en el referido marco legal.

V° B° DIRECTOR EJECUTIVO **07 / 10 / 19.-**