

INFORME N° 008 - 19

TEMA

Impuesto de Sellos. Mutuo hipotecario. Constitución de derecho real de hipoteca sobre inmuebles situados en la Provincia de Buenos Aires. Decreto N° 3884/93.

DIRECTOR EJECUTIVO

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

ANTECEDENTES

Una escribana requiere opinión sobre la procedencia de la desgravación del Impuesto de Sellos dispuesta por el Decreto N° 3884/93, reglamentado a través de la Disposición Normativa Serie "B" N° 01/04 y mods. (arts. 730 y 731), con relación a una operación de préstamo otorgado por el Banco de la Nación Argentina a dos empresas, en cuya garantía de cumplimiento: **a)** se gravan con derecho real de hipoteca dos inmuebles ubicados en la localidad de Chivilcoy (Prov. de Buenos Aires) y, **b)** se constituyen en codeudores solidarios, lisos llanos y principales pagadores, los miembros del Directorio de cada sociedad.

Asimismo, aclara que el destino de la operación es para trabajos agrícolas a realizarse en un campo en la provincia de Entre Ríos.

TRATAMIENTO

A efectos de dar respuesta a lo solicitado, debe recordarse 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.

Dicha norma fue convalidada por las Leyes N° 11.490 y 11.726 las que, asimismo, establecieron que la derogación del gravamen era aplicable también respecto de la constitución, ampliación y cancelación de derechos reales.

Por su parte el artículo 731 de la Disposición Normativa Serie "B" N° 01/04 y mods. 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".

En la especie del instrumento examinado surge que:

1) "EL BANCO DE LA NACION ARGENTINA... ha otorgado a las sociedades "**AA SA**", Y "**BB SA**", mancomunada y solidariamente y con la garantía solidaria de las "**Sritas. AA y BB**" ...un préstamo de hasta la suma de PESOS... destinados a PROYECTO DE Inversión de sistema de sistematización con terrazas de evacuación y canales colectores en campo de 2499 hectáreas ubicado en la Provincia de Entre Ríos propiedad de Cereales Don Luis S.A." (Cláusula PRIMERA).

2) "En seguridad y garantía del fiel cumplimiento, en tiempo y forma oportuna de todas y cada una de las obligaciones... la PARTE DEUDORA "**BB SA**" GRAVA con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor del BANCO...". Los inmuebles que resultan objeto del derecho real constituido son dos fracciones de campo ubicadas en el Partido de Chivilcoy, Provincia de Buenos Aires (Cláusula SEGUNDA).

3) "... las "**Sritas. AA y BB**", **manifiestan por sí**, que se constituyen en **CODEUDORES SOLIDARIOS, LISOS, LLANOS Y PRINCIPALES PAGADORES** de todas las obligaciones..." (Cláusula DECIMO SEXTA).

Si bien, el acto traído a análisis se encuentra gravado por el Impuesto de Sellos, en razón de tratarse de una operación de mutuo hipotecario cuyo derecho real de hipoteca recae sobre dos inmuebles sitios en esta jurisdicción y, en principio, atendiendo al objeto y sujetos intervinientes en la operación, podría ser procedente la desgravación establecida por el Decreto N° 3884/93 y su consecuente reglamentación (arts. 730 y 731 de la D. N. Serie "B" 1/04), se advierte que existe un aspecto que viene a contrarrestar la aplicación de la dispensa referida.

En efecto, tal como se anticipara, las Leyes N° 11.490 y 11.726,

que convalidaron el Decreto N° 3884/93, vinieron a precisar el alcance de la desgravación, también con relación a la constitución, ampliación y cancelación de derechos reales de garantía (art. 37 segundo párrafo y art. 3, respectivamente).

Sin embargo, el acto sometido a consideración, contempla el perfeccionamiento de una garantía personal. Esta particularidad hace que el convenio quede al margen del beneficio bajo examen. Se trata de un acto accesorio mediante el cual dos sujetos se obligan, en el carácter de "codeudores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores", de modo personal, respecto de las obligaciones asumidas por las empresas tomadoras de la operación de crédito.

Asimismo, debe señalarse que tal tipo de acto no se encuentra comprendido en la exención contenida en el artículo 297 inciso 5) del Código Fiscal (Ley N° 10397, t.o. 2011 y mods.), toda vez que la procedencia de esta norma está supeditada a que, respecto del acto principal, se haya ingresado el gravamen, o el mismo se encuentre exento. Este no es el caso del Decreto N° 3884/93, el cual importa un supuesto de derogación del tributo en virtud de traducirse en la no concreción del hecho imponible.

Es de destacar, por último, que la interpretación aquí expuesta ha sido sostenida por esta Autoridad de Aplicación en el Informe N° 36/13.

CONCLUSIÓN

El acto sometido a consulta se encuentra alcanzado por el Impuesto de Sellos, en razón de no hallarse amparado por la desgravación establecida por el Decreto N° 3884/93 (convalidado por las Leyes N° 11490 y 11726), como consecuencia de preverse la constitución de una garantía accesoria de carácter personal la que, asimismo, no encuadra en la exención del artículo 297 inciso 5) del Código Fiscal (Ley N° 10397, t.o. 2011 y mods.).