

INFORME N° 001 - 26

TEMA

Impuesto de Sellos. Oferta de Locación.
Gravabilidad.

DIRECCIÓN EJECUTIVA

Vistas estas actuaciones, se cumple en informar lo siguiente.

ANTECEDENTES

Se presenta **"AA S.A."**, a través de sus apoderados, a los efectos de formular consulta, de conformidad al artículo 25 Código Fiscal -Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias-, solicitando que se le indique si se encuentran alcanzados por el Impuesto de Sellos dos documentos suscriptos por su representada, denominados "Oferta de Locación".

Explica que **"AA S.A."** es una sociedad que tiene intención de explotar la marca comercial en el territorio de la República Argentina, con apertura comercial en el **"Municipio XX"** y que, a tales efectos, ha formulado las siguientes propuestas:

- 1) "Oferta de Locación" dirigida a **"BB S.A."** y,
- 2) "Oferta de Contrato de Locación", destinada a **"CC S.A."**.

Cabe señalar que, por tratarse de consultas formuladas por el mismo sujeto y versar sobre aspectos técnicos análogos, se agregaron a las presentes, las actuaciones identificadas en el punto dos, a fin de emitir un único Informe Técnico que contemple el tratamiento impositivo respecto de cada uno de los supuestos sometidos a consideración.

Precisado lo anterior, corresponde abordar las manifestaciones de la presentante, quien refiere que para poder avanzar con el trámite de habilitación comercial, desde el **"Municipio XX"**, le exigen la constancia de pago del Impuesto de Sellos por ambos documentos, solicitud que, en su entendimiento, resulta errónea, por no hallarse cumplido el requisito de *"instrumentalización"* (sic), en los términos de la Ley de Coparticipación Federal de

Recursos Fiscales y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que trae a colación. Cita, además, en apoyo de su postura, los siguientes Informes Técnicos: 106/1996, 28/2005 y 49/2008.

Agrega, asimismo, que no es competencia de ese Municipio requerir el pago del tributo provincial.

En ese marco, procede a detallar las operaciones realizadas, en lo que considera relevante a los fines de las consultas:

A) Acuerdo con “BB S.A.”

1. “**AA S.A.**” remitió una “Oferta de Locación” (de fecha 21/05/2025) a “**BB S.A.**”, manifestando su intención de alquilar un espacio con destino de local comercial, rubricada por el presidente de la firma y el garante.
2. La cláusula décima prevé: *“La presente Oferta de Locación se considerará aceptada por “**BB S.A.**” si ésta envía a la Compañía [**AA S.A.**], dentro de los diez (10) días hábiles de recibida, una nota acompañando la constancia de su CUIT”*.
3. La nota a la que hace alusión la citada cláusula fue suscripta por el presidente de la firma “**BB S.A.**” el mismo día.

B) Acuerdo con “CC S.A.”

1. “**AA S.A.**” remitió una “Oferta de Contrato de Locación” (de fecha 11/02/2026) a “**CC S.A.**”, con la intención de alquilar una unidad funcional con destino de local a oficinas comerciales, rubricada únicamente por el presidente de la firma y el garante.
2. La cláusula décima séptima dispone: *“La presente Oferta de Locación se considerará aceptada por el LOCADOR si ésta envía al LOCATARIO dentro de los tres (3) días hábiles de recibida, una nota acompañando la constancia de su CUIT”*,
3. “**CC S.A.**” comunicó a la locataria la aceptación *“en los términos pautados en la Oferta de locación”*.

Así entonces, solicita un pronunciamiento formal de esta Autoridad de Aplicación respecto de los siguientes aspectos:

- “Si la “**Municipalidad XX**” es autoridad competente para requerir el pago

de un impuesto que no es de su competencia"

- *"Si el caso de marras se encuentra alcanzado por el impuesto de sellos toda vez que se trata de una carta oferta y una aceptación por lo que no habría en el caso una instrumentación ni autosuficiencia" y;*
- *"Si existe un cambio de interpretación efectuada por la ARBA ya que la tesitura de **"AA S.A."** resulta acorde a la jurisprudencia de la CSJN y los informes del Organismo Fisca" (sic).*

Habiéndose cumplido el requerimiento de autenticación de la documentación previamente acompañada en copia simple, corresponde abordar el análisis de los aspectos que hacen a la consulta.

TRATAMIENTO

Inicialmente, es pertinente señalar que concierne a esta dependencia circunscribir su intervención al análisis de las operatorias descriptas frente al Impuesto de Sellos y a las obligaciones que, a todo evento, derivan del cumplimiento de la legislación que regula dicho gravamen. Por ende, no corresponde emitir opinión sobre las condiciones establecidas por el propio Municipio para la tramitación y resolución de peticiones relativas a su competencia.

Sin perjuicio de ello, cabe mencionar que el artículo 38 del Código Fiscal -Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias- dispone que *"Los funcionarios... de las Municipalidades están obligados a suministrar informes o denunciar los hechos que lleguen a su conocimiento en el desempeño de sus funciones y que puedan constituir o modificar hechos imponibles..."*.

En función de lo prescripto por la norma supra citada, es obligación legal de los funcionarios públicos, en el caso, municipales, de informar o denunciar ante la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires los hechos que lleguen a su conocimiento, a fin de que esta última puede efectuar las tareas de administración, control y recaudación que le competen.

Aclarada dicha cuestión preliminar y, ya a los fines de enmarcar el análisis de las consultas, siendo que los dos actos involucrados en las

actuaciones evidencian la voluntad de las partes de celebrar un negocio oneroso, perfeccionado bajo la modalidad de un contrato por correspondencia, deviene pertinente reseñar las siguientes normas del Código Fiscal -Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias- y del Código Civil y Comercial de la Nación que resultan de aplicación.

En tal sentido, el artículo 251 del citado Código Fiscal establece que *“Estarán sujetos al impuesto de Sellos, de conformidad con las disposiciones del presente Título, los actos, contratos y operaciones de carácter oneroso, formalizados en el territorio de la Provincia, en instrumentos públicos o privados suscriptos que exterioricen la voluntad de las partes...”*

Asimismo, su artículo 258 dispone que *“Se entenderá por instrumento toda escritura, papel o documento del que surja el perfeccionamiento de los actos, contratos y operaciones alcanzados por el impuesto, de manera que revista los caracteres exteriores de un título jurídico con el cual pueda ser exigido el cumplimiento de las obligaciones sin necesidad de otro documento y con prescindencia de los actos que efectivamente realicen los contribuyentes.”*

Para el caso concreto, el artículo 260 prevé que *“Los actos, contratos y operaciones realizados por correspondencia epistolar, telegráfica o generados por medios electrónicos con firma digital, están sujetos al pago del impuesto de Sellos desde la aceptación de la oferta en los términos del artículo 980¹ del Código Civil y Comercial. A los efectos de lo previsto en el párrafo anterior se entenderá que la aceptación se encuentra formalizada cuando se reúnan algunos de los siguientes requisitos:*

- a) Recepción por parte del proponente, de la reproducción de la propuesta o sus enunciaciones.*
- b) Recepción por parte del proponente, de los presupuestos, pedidos o propuestas firmadas por sus destinatarios.”*

Por su parte, el Código Civil y Comercial de la Nación, al que

¹ Art. 980 del Código Civil y Comercial de la Nación: *“Perfeccionamiento. La aceptación perfecciona el contrato: a) entre presentes, cuando es manifestada; b) entre ausentes, si es recibida por el proponente durante el plazo de vigencia de la oferta”*

remite la normativa reseñada, establece que para que un contrato quede perfeccionado, la aceptación de la propuesta puede producirse de modo expreso o tácito (*"Toda declaración o acto del destinatario que revela conformidad con la oferta constituye aceptación..."*, conforme su artículo 979) y, para el caso de contratos entre ausentes, aquella debe ser recibida por el proponente dentro del plazo fijado (conforme su artículo 980).

Reseñado el marco normativo aplicable de manera genérica y común a ambas actuaciones, respecto de cada acuerdo contractual traído a consideración, se señala lo siguiente:

A) Acuerdo con "BB S.A."

Mediante el documento remitido por **"AA S.A."** se formuló una oferta de locación a **"BB S.A."**, respecto de un espacio con destino a local comercial, entre otros, por un plazo determinado y a cambio del pago de un canon, previendo que se consideraría aceptada si **"BB S.A."** remitía a la oferente, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la propuesta, una nota acompañando constancia de su CUIT, circunstancia que habría tenido lugar el mismo día de recepción de la oferta.

Ahora bien, sin perjuicio del perfeccionamiento de dicho contrato de locación, la sujeción del mismo al Impuesto de Sellos requiere -conforme lo establece el transcripto artículo 260 del Código Fiscal- que la aceptación de la oferta se "formalice" en los términos allí previstos. Es decir, que exista recepción por parte del proponente de: a) un documento que reproduzca la propuesta o sus enunciaciones; o, b) de los presupuestos, pedidos o propuestas firmadas por sus destinatarios.

Así entonces, el envío de una constancia de CUIT -dentro del plazo previsto-, si bien constituye una conducta material de aceptación que permite tener por perfeccionado el vínculo contractual, no reúne los extremos legales para la configuración del hecho imponible del gravamen conforme a los artículos 258 y 260 previamente citados.

Dicha tesitura resulta consecuente con el criterio sentado en antecedentes, tal como el Informe Técnico N° 28/2005, al que se remite en

esta instancia.

B) Acuerdo con “CC S.A.”

A través de la “Oferta de Contrato de Locación”, “**AA S.A.**” expresa su voluntad de alquilar a “**CC S.A.**”, una unidad funcional y dos cocheras para uso comercial y administrativo.

Por su parte, obra una nota suscripta por la apoderada de “**CC S.A.**”, fechada el día 26/02/2026, dirigida a “**AA S.A.**” bajo la referencia “Oferta contrato de Locación del 11/02/2026”, en la que se expresa: *“En relación a la CLAUSULA DECIMA SEPTIMA – ACEPTACIÓN, de la carta oferta de referencia, procedemos a aceptar la Oferta de Locación, acompañando constancia de CUIT...”*. Y, al reverso de la nota de aceptación, se encuentra reproducida la propuesta -en el caso la “Carta Oferta”-, en todos sus términos.

Esa situación de hecho que surge de las actuaciones, es la que permite materializar los recaudos normativos mencionados *supra* con respecto a los contratos entre ausentes, a los fines de la procedencia del Impuesto de Sellos, toda vez que, mediante el documento remitido por “**AA S.A.**” se formula la oferta de locación a “**CC S.A.**”, a cambio del pago de un canon, recibiendo por parte de esta última una nota de aceptación con la reproducción de aquella.

De esta forma se produce, la aceptación de la oferta, a los fines del tributo, en los términos previstos en el citado inciso a) del artículo 260 del Código Fiscal. Es decir, se verifica la recepción por parte del proponente de un documento que reproduce la propuesta o sus enunciaciones, resultando ser esa, en la especie, una de las conductas materiales necesarias que habilitan la procedencia del Impuesto de Sellos.

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, se considera que la Carta Oferta de Locación respecto del acuerdo entre “**AA S.A.**” e “**BB S.A.**”, no ha sido formalizada en los términos previstos en el artículo 260 del Código Fiscal -Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias-, razón por la cual no se encuentra alcanzada por el Impuesto de Sellos.

Por el contrario, la Carta Oferta relativa al convenio de locación entre **“AA S.A.”** e **“CC S.A.”** constituye un acto gravado por el Impuesto de Sellos en virtud de hallarse reunidos los recaudos del artículo 260 y concordantes del referido Código Fiscal, para los contratos entre ausentes.

Finalmente, en cuanto a la intervención del Municipio debe repararse en las previsiones del artículo 38 del Código Fiscal citado.

DIRECTOR EJECUTIVO

05 / 10 / 2026.-