



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DE TUCUMÁN



FACULTAD DE  
CIENCIAS ECONOMICAS  
UNIVERSIDAD NACIONAL TUCUMAN

# FIDEICOMISO DE CONSTRUCCION. TRATAMIENTO IMPOSITIVO

Autores: Casal Gómez, Facundo G.  
Lobo, Pablo José  
Sánchez Matías, José Javier

Director: Navarro, Raúl Alfredo

**2014**

Trabajo de Seminario: Contador Público Nacional

## **RESUMEN**

En razón de que la figura del fideicomiso se presenta, en la actualidad, como una alternativa frecuentemente evaluada a la hora de poner en marcha un emprendimiento inmobiliario, proponemos en el siguiente trabajo 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.

A partir de la sanción de la ley 24.441, se incorporó a nuestro derecho positivo un marco legal más preciso para la utilización de este importante instrumento que es el fideicomiso.

A pesar de la gran cantidad de proyectos de la actividad de la construcción que fueron desarrollados mediante la utilización de contratos de fideicomisos, los mismos se llevaron a cabo con una gran dosis de incertidumbre en lo que respecta a la correcta determinación de las cargas fiscales que generaban, fundamentalmente, la transferencia patrimoniales entre las partes intervinientes en dichos contratos.

Lo expuesto precedentemente fue atenuado por una gran cantidad de dictámenes e interpretaciones doctrinarias que, no obstante, no permiten la utilización de este instrumento de garantía con toda la seguridad jurídica necesaria.

Es importante señalar que el presente trabajo toma como directrices la opinión del Fisco a través de circulares, sin que ello implique desconocer lo que surge en particular del Fallo “Mariana López” de fecha 06/08/2013 que sintetizamos al final del mismo.

## **PROLOGO**

Es motivo del presente trabajo analizar al fideicomiso como herramienta para el desarrollo de un sector de la economía provincial de marcada importancia como lo es el de la construcción.

El objetivo principal es analizar la fiducia inmobiliaria, como medio para sustentar un negocio, como así también explicar los motivos por los cuales este contrato podría convertirse en un medio usual en el mencionado sector, ya que si bien está siendo utilizado, aún existe desconocimiento de los beneficios que provee, fruto de una legislación muy joven.

El fideicomiso inmobiliario tiene un gran número de antecedentes en la provincia, generando en la actividad grandes beneficios (impulsando al sector, creando fuentes de trabajo, remunerando al capital invertido, etc.). Así es como nuestro trabajo se centra particularmente en explicar la mecánica que adopta el fideicomiso, su constitución, las partes que intervienen, cómo se forma el patrimonio fiduciario y cuál es el tratamiento que se le debe dar a nivel impositivo.

Para poder llevar a cabo el presente trabajo se han estudiado con profundidad los conceptos de fideicomiso y fideicomiso inmobiliario, consultando bibliografía de distintos autores especializados en éstos temas.

El objetivo del proyecto es dar a conocer la simplicidad del contrato de fideicomiso aplicado a los negocios inmobiliarios, lo cual no conlleva limitaciones importantes en la práctica, la situación económico-financiera propone un excelente escenario para llevar a cabo proyectos de gran envergadura a través de la mencionada figura.

Agradecemos la colaboración de nuestro Profesor Conductor quien nos aportó su experiencia sobre el tema.

# **CAPITULO I**

## **DELFIDEICOMISO**

**Sumario:** 1. Introducción. Marco legal aplicable; 2. Conceptos y características; 3. Onerosidad o Gratuidad; 4. Constitución y finalidad; 5. Estructura funcional. Partes intervinientes; 6. Clases de fideicomisos.

### **1. Introducción. Marco legal aplicable**

Esta figura, de uso muy difundido en economías desarrolladas, está tomando gran impulso en el presente económico de nuestro país, con promesa de protagonismo verdaderamente auspicioso en el futuro inmediato, sin más límites que la imaginación de empresarios y profesionales en la instrumentación de los innumerables negocios que su estructura puede soportar.

Es la figura ideal para encapsular proyectos, aislándolos de las contingencias de los negocios de todos los participantes. Resulta un

patrimonio de afectación perfectamente blindado. En nuestro medio, si bien estaba tratado (en forma elemental) en la ley de fondo, recién toma impulso con el dictado de la ley específica 24.441<sup>1</sup>, sancionada el 22/12/1994 y publicada el 09/01/1995.

A través de dicha norma se ha creado el marco legal adecuado, dándole gran flexibilidad con reglas operativas de protección. De esta forma el fideicomiso se transformó en una herramienta adaptable y ventajosa para estructurar negocios que requieran seguridad jurídica y transparencia económica.

El interés de impulsar el desarrollo de la actividad que nos ocupa (construcción) fue uno de los principales motivadores de su dictado, tan es así que se la tituló "Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción".

El fideicomiso aplicado en la construcción se presenta como un vehículo adecuado para emprendimientos inmobiliarios, dada su ductilidad estructural como soporte de los mismos, combinando el interés de reserva de valor con la seguridad de la inversión.

Podemos señalar que el fideicomiso, originalmente restringido a la planificación familiar, se ha extendido al ámbito de las empresas por su adaptabilidad a la estructuración de negocios subyacentes.

El fideicomiso es un contrato o negocio jurídico por el cual una persona transmite, o se compromete a transmitir, la propiedad fiduciaria de bienes específicos a una persona de su confianza para que los administre temporalmente con miras a determinados objetivos, buscando seguridad jurídica y patrimonial.

El fideicomiso no constituye un fin en sí mismo sino, en verdad, un vehículo o estructura jurídica apta para el logro de objetivos económicos subyacentes, bajo un manto de máxima seguridad jurídica.

Permite aislar bienes en patrimonios separados, neutralizando riesgos y generando seguridad y transparencia a las partes involucradas.

---

<sup>1</sup>"Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción N° 24.441".

## **2. Conceptos y características**

La ley no define el fideicomiso, sino que se limita a establecer los extremos en los que se da la figura y regula en forma específica el fideicomiso financiero, indicando en su primer artículo que "Habrà fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario"<sup>2</sup>.

La duda acerca de su naturaleza unilateral o bilateral la despeja la propia ley al definir al fideicomiso celebrado entre vivos como un contrato (arts. 2y 4) y al fideicomiso testamentario como un acto jurídico unilateral de última voluntad (art.3). La ley hace hincapié en el tipo contractual, al extremo de que al conceptualizarlo (art.1) sólo se refiere a él.

Nosotros, en interés del marco conceptual que nos ocupa, nos concentraremos en su variante contractual no financiero, salvo cuando expresamente indiquemos que se trata de fideicomisos financieros o testamentarios.

No obstante la expresión textual del primer artículo de la ley, debemos entender que el contrato es consensual y existirá desde el momento en que el fiduciante se compromete a transferir la propiedad fiduciaria de los bienes y el fiduciario acepta la designación; es decir se perfecciona, y producirá efectos desde que las partes manifiesten su consentimiento.

De la naturaleza del contrato, y atento lo expresado, surge que es esencial a esta figura la coexistencia de la transmisión (o el compromiso de transmitir) de la propiedad fiduciaria de los bienes al fiduciario, y el encargo de confianza.

---

<sup>2</sup>Art. 2, Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción N° 24.441.

*Es importante destacar que, en el fideicomiso, la transmisión de la propiedad de los bienes no es transaccional, no es a título gratuito ni a título oneroso, sino que a título fiduciario (a título de confianza carente de contenido económico). No hay contraprestación, lo que resulta relevante para la determinación de la carga impositiva en cuanto a trazabilidad y perfeccionamiento del hecho imponible<sup>3</sup>.*

Sin embargo en la práctica, sin llegar a anular su efecto, se establecen prestaciones directas o indirectas que pueden desvirtuar su esencia, creando relaciones que obligaran a profundizar el análisis de la realidad jurídico-económica a su consecuencia impositiva.

### **3. Onerosidad o Gratuidad**

Como expondremos al tratar la parte impositiva, existe doctrina y opiniones de AFIP en sentido contrario, es decir a favor de la onerosidad, al menos en determinados casos.

Decimos que no resulta onerosa porque el fiduciante no percibe por ello ninguna contraprestación, ni gratuita porque el fiduciario no la recibe para sí, sino para cumplir un encargo, por lo que no integrara su patrimonio personal. Constituirá un patrimonio perfectamente separado del cual el fiduciario será titular en forma temporal y al único fin de cumplir un mandato determinado.

No debe confundirse el carácter de la transmisión de la propiedad de los bienes con el carácter del contrato o función del fiduciario; función que no se presume gratuita, aunque puede serlo si así se lo establece. Resulta ser un contrato oneroso o gratuito según el fiduciario reciba o no retribución por su gestión.

---

<sup>3</sup> BALAN, Osvaldo; ZILLI, Osvaldo, Construcción: IVA/ Ganancias, 3° Edición, Errepar, (Buenos Aires, 2013), pág. 367.

#### **4. Constitución y finalidad**

El fideicomiso puede ser constituido por contrato o por testamento; es decir, por acto entre vivos o como acto de última voluntad y el plazo no puede exceder los 30 años, salvo en los fideicomisos forestales y en los que el beneficiario sea un incapaz, en cuyo caso puede durar hasta su muerte o hasta la cesación de la incapacidad.

También podría constituirse por una norma en el caso de fideicomiso público (aunque por lo general, además de la norma también se celebra un contrato).

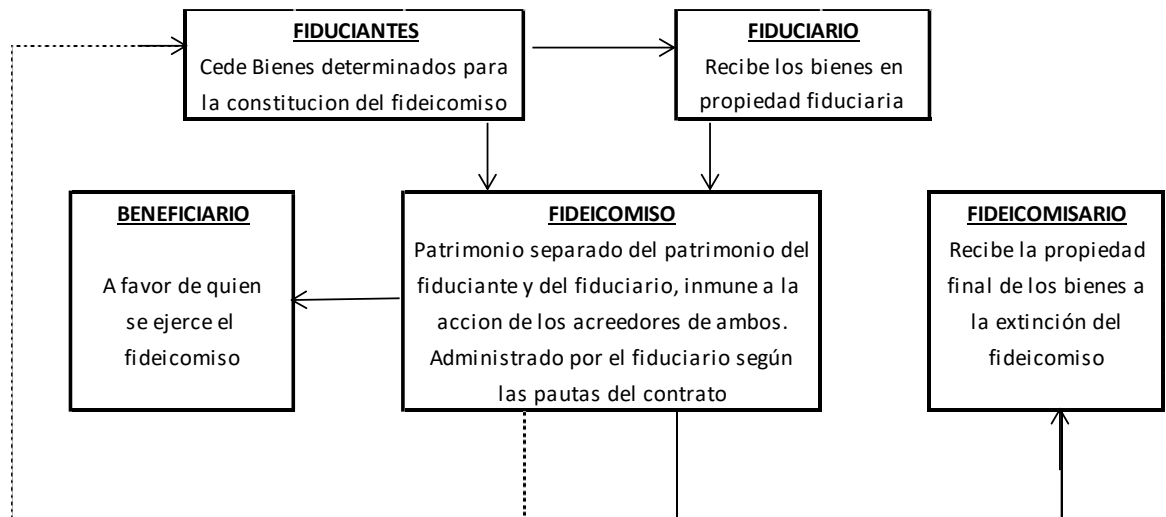
El contrato (también el testamento) deberá, como mínimo, precisar los bienes que se transmiten y el destino final de los mismos, individualizar al o a los beneficiarios, indicar los deberes y derechos del fiduciario y el plazo o condición a que se sujeta el fideicomiso.

Por otro lado, el fideicomiso debe tener una finalidad, dado que no constituye un fin en sí mismo, sino un instrumento de realización de otros actos o negocios en un marco de seguridad jurídica. La finalidad es, además, un elemento relevante al momento de determinar los límites de las facultades del fiduciario y la consideración del alcance impositivo de los actos del fideicomiso (o de los actos del fiduciario por el fideicomiso).

#### **5. Estructura funcional. Partes intervinientes**

El presente esquema gráfico resume la estructura funcional del fideicomiso constituido de acuerdo con la ley 24.441 (marco legal específico), al cual deberíamos volver cada vez que la complejidad y efectos de los negocios subyacentes nos hagan dudar de las interrelaciones jurídicas, económicas e impositivas.





Las partes en el contrato de fideicomiso son el fiduciante y el fiduciario (también llamados constituyente y administrador respectivamente). Con el acuerdo de ellos se constituye el fideicomiso, que como dijimos debe tener una finalidad, una administración en favor de alguien (beneficiario), y debe indicarse el destino final de los bienes, con lo que surge el fideicomisario.

Para que el contrato tenga virtualidad jurídica basta el solo consenso del fiduciante y del fiduciario; pero para que el acto tenga validez jurídica, es necesario que exista el beneficiario o que pueda ser posteriormente individualizado.

El beneficiario y el fideicomisario pueden no existir al momento de la celebración del contrato, en cuyo caso deberá establecerse la forma para determinarlos. Estos roles pueden ser, a su vez, cubiertos por el propio fiduciante. Por lo tanto, en este caso los intervinientes en el contrato pueden limitarse a dos, fiduciante y fiduciario (las propias partes del contrato).

Son partes en un fideicomiso contractual:

- el fiduciante,
- el fiduciario.

Son terceros legitimados:

- el beneficiario;
- el fideicomisario.

Los cuatro eventuales intervinientes pueden ser personas físicas o jurídicas sin condicionamientos ni limitaciones, salvo el fiduciario en el supuesto del fideicomiso financiero, que deberá ser una entidad financiera o una sociedad autorizada por la Comisión Nacional de Valores.

## **6. Clases de fideicomisos**

Decíamos que la ley no define el fideicomiso, sino que establece los extremos en los que se da la figura, y regula en forma específica el fideicomiso financiero.

En esencia todo fideicomiso es de administración, pues implica la transferencia de la propiedad fiduciaria de bienes con el encargo de administración en favor del beneficiario y, ocurrida una condición prevista, entregarla al fideicomisario (fiduciante, beneficiario u otra persona).

Por lo tanto la característica tipificante del fideicomiso es la administración temporaria de los bienes cuya propiedad fiduciaria el fiduciante transfiere al fiduciario con una encomienda.

Lo que varía es el negocio que sustenta la finalidad para la que es constituido, y en esta idea la doctrina distingue distintos tipos:

- fideicomiso de garantía
- fideicomiso de administración (en realidad no se hace un fideicomiso con el fin de administrarlo sino que hay que administrarlo para lograr un fin)
- fideicomiso inmobiliario o de construcción
- fideicomiso de planificación familiar, de inversión, etc.

Nosotros entendemos que solo hay un tipo de fideicomiso y es de administración, que admite ser diferenciado en común o financiero por la distinción legal y disímil tratamiento impositivo.

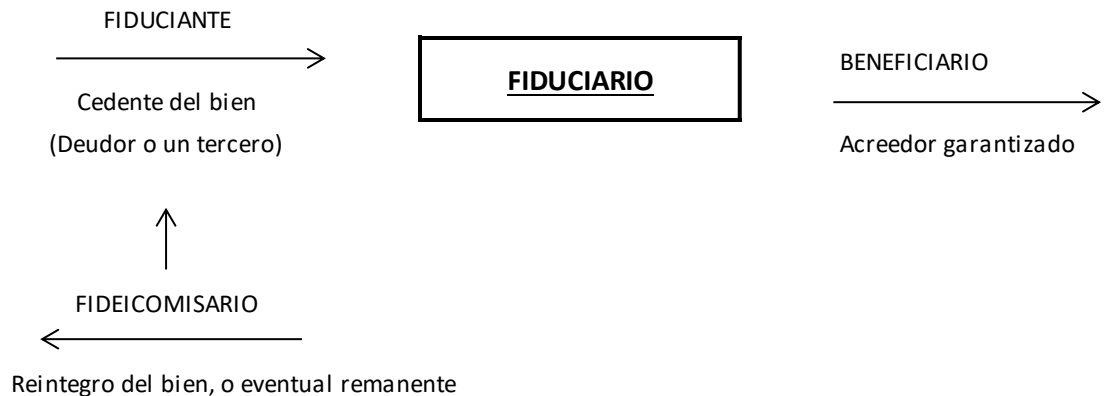
Los fiscos tienen muy en cuenta esta distinción al momento de determinar la gravabilidad de sus actos económicos, basados especialmente en el distinto rango de negocios que normalmente sustentan.

a) Fideicomisos ordinarios o comunes (no financieros)

Centraremos ahora la atención en el objeto para el que se constituye, recordando que es un contrato indirecto que se formaliza para el logro de un objeto o fin determinado, pudiendo ser ese fin de la más variada naturaleza.

1. *Fideicomiso de garantía*

Uno de los más simples es el que se formaliza para constituir garantías; en ellos se transfieren bienes para afianzar el cumplimiento de compromisos del fiduciante o de terceros. El fiduciario administra la propiedad de los bienes fideicomitados, preservándolos para garantizar el cumplimiento de una obligación a la que fue subordinada.



Este tipo de fideicomisos se constituye con la finalidad de afianzar el otorgamiento de un préstamo. En este caso el deudor (o un tercero) entrega determinados bienes al fiduciario, constituyendo un fideicomiso para garantizar el cumplimiento de una obligación.

Si al vencimiento del plazo el deudor no cumple con lo pactado, el fiduciario, siguiendo las pautas del contrato, entregara los bienes o parte de ellos en pago o los venderá para satisfacer la deuda, reintegrando el remanente al fiduciante.

Si la obligación hubiera sido satisfecha, el bien vuelve íntegramente al fiduciante.

Podemos afirmar que la garantía constituida mediante un fideicomiso presenta importantes ventajas frente a otras alternativas (prenda, hipoteca). Si fuera necesario hacer efectiva la misma, el fiduciario en cumplimiento del contrato, entregará los bienes al beneficiario (acreedor) o los realizará para pagarle, no como resultado de una acción compulsiva sino como mera acción contractual.

Por lo tanto, resulta una garantía prácticamente autoliquidable, de resolución inmediata (de acuerdo a las pautas del contrato) y sin intervención judicial. De esta forma se evitan demoras y la eventual exposición social del acreedor, y se asegura al deudor la venta en condiciones de mercado, sin gastos litigiosos y abusos financieros.

Esta garantía constituye un patrimonio separado, lo que es reforzado por la circunstancia de que los bienes fideicomitados quedan fuera de la acción de los otros acreedores del fiduciante y de los del fiduciario y del concurso de ellos.

En los contratos que se constituyen para afianzar el cumplimiento de obligaciones, la garantía es el objeto, en los demás, la garantía es un efecto<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> BALAN, Osvaldo; ZILLI, Osvaldo, Construcción: IVA/ Ganancias, 3° Edición, Errepar, (Buenos Aires, 2013), pág. 386.

## *2. Fideicomisos según objetivos*

La doctrina llama "de administración" a los que persiguen una finalidad distinta a la mera garantía de obligaciones (pudiendo contemplar la generación de rentas).

Basado en ello, los agrupa según su finalidad específica; pero en nuestra opinión, realmente no llegan a constituir tipos distintos, ya que en nada varía su estructura, funcionalidad y tratamiento impositivo.

No obstante esta distinción, en la práctica, los objetivos y efectos se presentan combinados, ya que es de la esencia del fideicomiso, la transmisión de la propiedad para ser administrada.

Los fideicomisos con específico fin de garantía requieren, aunque más no sea, un mínimo de actividad administrativa del fiduciario y, cuando el objeto es otro, el patrimonio fiduciario garantiza los derechos de todos los involucrados al quedar "encapsulado" inmune a las contingencias particulares de ellos.

Así, nos encontramos con fideicomisos con finalidad, "educativa", "inmobiliaria o de construcción", "agropecuaria", "de exportación", "de inversión", "de cobranzas", "de planificación familiar" y tantas, como negocios jurídicos o económicos sustenten.

En la actualidad van tomando gran desarrollo los llamados "agropecuarios", los constituidos para financiar exportaciones, y los "inmobiliarios" o de "construcción", para los que la figura del fideicomiso se adapta perfectamente (urbanizaciones, construcción de edificios, barrios cerrados).

## *3. Fideicomisos de objeto inmobiliario*

El desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios, es un negocio complejo en el que se presentan intereses diversos en conexión recíproca y complementaria, como son los del desarrollador del proyecto, los inversores,

propietarios de terrenos, arquitectos, ingenieros, empresas constructoras, financistas, escribanos, que encuentran en la estructuración de un fideicomiso el marco adecuado para el equilibrio de los intereses recíprocos, coordinados por el fiduciario y protegidos por la exclusividad de gestión y afectación patrimonial.

Veremos distintos casos y sus efectos impositivos al tratar la aplicación del fideicomiso en la construcción.

En síntesis, más allá de los nombres asignados a las categorías de fideicomisos, es relevante establecer una división entre los fideicomisos que no realizan hechos impositivos (estáticos) y los que sí los realizan (dinámicos), que tiene especial trascendencia en cuanto al tratamiento tributario de cada uno de ellos.

## b) Fideicomisos financieros

### 1. *Concepto y características*

La ley<sup>5</sup> trata específicamente el fideicomiso financiero en los artículos 19 a 24, indicando que es aquel contrato de fideicomiso en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiarios son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes fideicomitidos.

Dichos certificados de participación y títulos de deuda serán considerados títulos valores y podrán ser objeto de oferta pública.

La diferencia fundamental con el fideicomiso común radica en la calidad del fiduciario y en la representación de los derechos de los beneficiarios.

---

<sup>5</sup>Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción N° 24.441.

La Comisión Nacional de Valores es la autoridad de aplicación, con facultad para dictar normas reglamentarias, respecto de los fideicomisos financieros, y efectivamente lo ha hecho.

## *2. Aplicación*

El fideicomiso financiero aparece como un medio interesante para financiar emprendimientos que requieran financiación con solida garantía y bajo costo de financiamiento.

Pero también es un instrumento adecuado para transformar y canalizar activos homogéneos de largo plazo (hipotecarios, prendarios, facturas, cupones de tarjetas de crédito, flujo futuro de fondos) hacia los circuitos de la producción, utilizando fondos del mercado de capitales.

Las características de este tipo de fideicomisos no se profundizan en nuestro trabajo dado que excede su contenido.

## **CAPITULO II**

### **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O DE CONSTRUCCIÓN**

**Sumario:** 1. Definiciones. Conceptos Generales; 2. Construcción al costo; 3. Construcción y venta; 4. Fideicomisos que adjudican vs. Fideicomisos que venden; 5. Ejemplo de aplicación.

#### **1. Definiciones. Conceptos Generales**

Es el contrato por el cual se transfiere un bien inmueble y recursos financieros a un “Agente fiduciario”, para que éste los administre con la finalidad de desarrollar un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, transfiriendo al final del proceso los bienes inmuebles construidos a quienes resulten beneficiarios.

Mediante el fideicomiso inmobiliario se genera la transparencia necesaria y la independencia suficiente para que previo al inicio de las obras de construcción se adjudiquen a los inversores, futuros beneficiarios del



proyecto, todas las unidades a construir, que aseguren el flujo de caja que requiere el proyecto para su desarrollo exitoso.

### Características y Beneficios

La figura del Fideicomiso viene a llenar un vacío en el desarrollo del mercado inmobiliario argentino al introducir elementos de altísima seguridad jurídica que impulsarán la planificación y puesta en marcha de numerosos emprendimientos constructivos.

Al ser administrados los recursos de los proyectos inmobiliarios a través de la figura del fideicomiso inmobiliario integral, ofrece seguridad, transparencia y confianza entre los partícipes del proyecto.

Al ser el fideicomiso quién recibe y administra los recursos, se garantiza el manejo eficiente de los recursos en los proyectos inmobiliarios a través de controles permanentes y balances trimestrales.

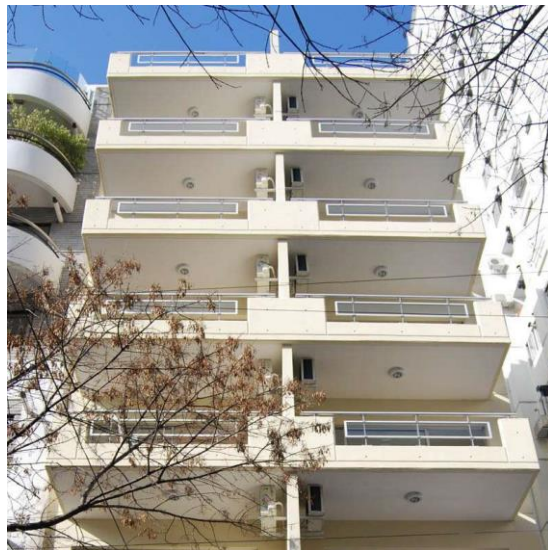
La característica común a todos los fideicomisos inmobiliarios es la transferencia de un terreno con el fin principal de desarrollar sobre el mismo un proyecto constructivo que puede ser de uso residencial, comercial, oficinas, o infraestructura en general, con el fin de precautelar los intereses de los beneficiarios.

### ¿Cuál es la autonomía de un fideicomiso inmobiliario?

Se trata de un instrumento que sirve para la realización de otros negocios que le son “subyacentes” y que pueden ser de la más variada naturaleza dentro del campo de lo lícito. Por ejemplo el caso común, de un propietario del terreno y una empresa constructora que asume el compromiso de construir un edificio y pagar a posteriori el lote con las unidades terminadas.

En síntesis, en el fideicomiso inmobiliario el objetivo es realizar una obra de construcción. Una vez concluida la obra y cumplido el objeto que fija el contrato pueden darse las siguientes situaciones:

- Asignar las unidades a los fiduciantes – beneficiarios (construcción al costo)
- Que el fideicomiso venda las unidades construidas a terceros (construcción y venta).



## 2. Construcción al costo

Esta clase de fideicomisos inmobiliarios de construcción al costo han tenido un desarrollo importante en los últimos años fundamentalmente por ser una herramienta útil para canalizar los ahorros de determinados inversores.

En este caso un grupo de inversores (los fiduciantes) adquieren o aportan en común un terreno más el dinero suficiente que demande la posterior construcción de un edificio -generalmente bajo el régimen de la propiedad horizontal-, para luego adjudicárselo una vez concluida la obra, en función de los aportes efectuados.

Pareciera que la figura de la construcción al costo es similar a la de un condominio indiviso.

Entendemos que por sus características, y en medida que los fiduciantes sean los beneficiarios, este tipo de contrato no persigue un fin de lucro. Este aspecto es determinante para diferenciar el fideicomiso.

La adjudicación de los bienes a los fiduciantes beneficiarios en los fideicomisos de construcción al costo.

En principio las transferencias de las unidades que realiza el fideicomiso a los fiduciantes-beneficiarios, no estarían gravadas, ya que no existiría una verdadera contraprestación en estos supuestos.

Sin embargo, el fisco ha emitido el dictamen (DAT) 18/06, que sostiene una postura diametralmente opuesta y que entendemos importante resumir. Este dictamen hace referencia también a un pronunciamiento anterior que es del dictamen (DAL) 59/03.

El Fisco entiende con carácter general que el fideicomiso, en cuanto sujeto pasivo del gravamen, es una unidad económica con un fin determinado, distinto del fiduciario y del fiduciante, y que las consecuencias

fiscales en el IVA, resultante de la operatoria que desarrolla, no pueden considerarse atribuibles a dichos sujetos, sino al propio fideicomiso.

Continua expresando el dictamen que no se aplica al fideicomiso la figura de consorcio organizado en condominio, sino que se lo considera una entidad con aptitud subjetiva en el IVA, y que la ley grava la enajenación de obras efectuadas sobre inmueble propio a que se refiere el art. 3 inc. b), realizadas por empresas constructoras.

Digamos finalmente que en forma similar se expresa el dictamen (DAT) 16/06.

Un párrafo importante, que parece reflejar la opinión del fisco y que consta en ambos dictámenes es el que se reproduce a continuación: “Ello sin dejar de realizar la salvedad de que en dichos casos debería siempre analizarse la verdadera intención de las partes y si en concreto no estaríamos en presencia de una sola operación de venta (vinculación económica entre fiduciante-beneficiario y fiduciario), haciendo uso de la figura de fideicomiso para proceder a la construcción y comercialización de inmuebles por un valor inferior al que correspondería de realizarse toda la operatoria en cabeza de un mismo sujeto”.

Por otra parte es de hacer notar que no se desprende de los dictámenes (DAT) 16/06 y 18/06, citados oportunamente, que la adjudicación deba valuarse a valor de plaza.

La gran incógnita relativa al tema de las adjudicaciones es el valor por el cual deberán efectuarse las mismas. Estamos en presencia de lo que habitualmente se ha denominado “fideicomisos de construcción y adjudicación al costo incurrido”.

El fisco finalmente se ha pronunciado sobre este tema en los dictámenes 8/10 y 9/10 sosteniendo que “las unidades serán adjudicadas al valor de los aportes efectuados. Teniendo en cuenta que los fiduciantes se obligan a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el inmueble y hacer frente a los costos y gastos de la construcción del edificio,

en la proporción asumida, difícilmente podrá predicarse la existencia de una ganancia gravada.

Recién con la enajenación de las unidades por los fiduciantes-beneficiarios podrá considerarse que existe una ganancia gravada en cabeza de los mismos, en el caso de existir una diferencia entre el precio de adquisición de dichos bienes y el valor de la enajenación, siempre que se trate de un sujeto habitualista.

Sin embargo agrega el organismo fiscal un nuevo condimento en el dictamen 08/10, cuando expresa que si se corrobora que el valor de la construcción, y por ende, el valor al que los bienes son adjudicados a los fiduciantes-beneficiarios o simples beneficiarios, es inferior al costo de construcción vigente en el mercado, el fisco podrá impugnar el valor de las escrituras de adjudicación.

### **3. Construcción y venta**

Cuando las personas persiguen ánimo de lucro en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios y adoptan al fideicomiso como un medio idóneo para alcanzar su fin, lo que no deben perder de vista es que su utilización no tiene ninguna ventaja “impositiva”, en ninguno de los ámbitos, sean nacionales, provinciales y/o municipales.

En rigor de verdad la única ventaja está en la protección jurídica de la inversión, siendo lo óptimo constituir un fideicomiso por “proyecto”, donde se produzcan garantías para todas las partes involucradas en cada una de ellas.

Definido el ánimo de lucro, la mejor estructuración consiste en que el o los Fiduciantes efectúen los aportes necesarios para que el fideicomiso desarrolle el emprendimiento, construyendo las unidades, vendiéndolas y asignando el resultado a los beneficiarios –donde lo ideal es que sean los

mismos Fiduciantes-, y a la extinción del fideicomiso, si aún existieran unidades, están sean adjudicadas a los Fideicomisarios, donde lo mejor es que sean los mismos Fiduciantes.

Las empresas constructoras también pueden adquirir la condición de Fiduciantes-Beneficiarios y Fideicomisarios de un proyecto.

En síntesis, un grupo de inversores (los fiduciantes) adquieren o aportan en común un terreno más el dinero para encarar el proyecto, para luego vender las unidades resultantes de la obra y repartir las utilidades.

Este es el más común de los fideicomisos de construcción.



#### **4. Fideicomisos que adjudican vs. Fideicomisos que venden**

Los fideicomisos pueden constituirse para llevar adelante negocios subyacentes que pueden consistir en la entrega de bienes para ser administrados, generando o no beneficios, y ser reintegrados los mismos bienes o transformados en otros al fiduciante, o entregados a terceros (beneficiarios o fideicomisarios) a la extinción.

También pueden constituirse para sustentar negocios persiguiendo resultados que periódicamente (concluido el negocio o extinguiendo el fideicomiso), se atribuirán a los beneficiarios o fideicomisarios (fiduciantes o no).

Así, en la actividad que nos ocupa, puede constituirse un fideicomiso con la transferencia de bienes (cosas o derechos, incluido dinero) para construir un edificio en propiedad horizontal. A la terminación del mismo se transferirán las unidades terminadas a los fideicomisarios designados en el contrato.

Una parte de la doctrina sostiene que se “asignan” bienes resultantes o remanentes sin existir venta alguna ni transferencia onerosa, circunstancia por la cual no hay generación de hechos imponible para ganancia, ni para IVA, ni para ingresos brutos.

Recordemos que la AFIP se ha pronunciado en varios dictámenes (por ejemplo: en el Dic. (DAT) 55/05), en el sentido de tener en cuenta en cada caso cual es el verdadero negocio subyacente.

Así ha sostenido que “...se deben examinar las características del negocio subyacente al contrato, determinando las relaciones económicas existentes entre el fiduciante, el fiduciario y el o los beneficiarios o fideicomisarios -surgidas dentro del marco legal instrumentado o establecidas fuera de él-“, es decir que “...se deberá determinar si a la luz de la realidad económica se produce la transferencia definitiva a un tercero a cambio de una contraprestación”.

En el supuesto de un fideicomiso en que los fiduciantes aportan dinero para la construcción de un edificio en propiedad horizontal (con financiación externa y/o “PRE-venta”, o no), del que luego se comercialicen las unidades y se entreguen el resultado a los beneficiarios (fiduciantes o no), las ventas que haga el fiduciario a los adquirentes de las unidades (que son compradores, no beneficiarios) están alcanzadas por el IVA, pues el

fideicomiso está actuando en el marco del inciso d) artículo 4 de la ley del impuesto, como “empresa constructora”.

El producido de la venta será ingreso gravado en el impuesto a las ganancias, porque se instrumenta una transferencia onerosa a favor de un tercero, y para este caso queda alcanzado también por la disposición del artículo 90 del decreto reglamentario (ganancias provenientes de la edificación y venta de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal).

También, por la razón expuesta, estarán alcanzados por el impuesto sobre los ingresos brutos y por el impuesto de sellos, según la jurisdicción. En la mayoría de ellas la construcción y/o venta de inmuebles nuevos, sobre todos los destinados a vivienda, están exentos de esos impuestos.

También puede darse la combinación de objetivos, fideicomisos en que algunas unidades se asignen a los fideicomisarios y otras se vendan y se atribuya el resultado a los beneficiarios (pudiendo ser fiduciarios o no), lo que no cambia el enfoque debiendo tratarse cada situación en la forma descripta.

## **5. Ejemplo de aplicación**

Finalidad: encarar la construcción de un edificio (podría ser un proyecto de urbanización o un barrio cerrado) en un marco de seguridad y riesgo acotado para los inversores obteniendo unidades funcionales al finalizar el fideicomiso.

Situación: un inversor transfiere el terreno, otros inversores transfieren materiales de construcción y o compromisos de locación de obra vinculados (empresa constructora) y otros transfieren fondos, todos ellos como fiduciarios.



Funcionamiento: el propietario del terreno lo transfiere al fideicomiso, los propietarios de los materiales y locadores, como los que prometieron fondos, los van transfiriendo según las necesidades de la obra y las pautas del contrato.

El fiduciario administra la ejecución de la obra, a través de operadores especializados, controlando el avance y corrigiendo los desvíos. El fiduciario, a su vez, será controlado por los beneficiarios y fiduciantes, según la previsión legal y contractual.

Ventajas: el fideicomiso así concebido ofrece transparencias, bajo riesgo, seguridad, ejecutividad ante necesarias acciones correctivas, frente a la operatoria convencional de construcción donde el proyecto no se encuentra aislado de los riesgos de otros negocios del desarrollador.

En materia impositiva y en opinión de la AFIP, que se ha materializado a través de varios dictámenes, el organismo fiscal entiende que la adjudicación de las unidades en los fideicomisos de adjudicación al costo debe reputarse onerosa.

Esta onerosidad dispara la gravabilidad en cabeza del fideicomiso de los distintos impuestos que pueden corresponder como Ganancias e IVA.

Lo que aún sigue en discusión es si por oneroso debe entenderse costo incurrido o valor de plaza. Como vimos, hasta ahora, el fisco ha aceptado que en este tipo de fideicomiso es correcto considerar como valor de adjudicación el costo incurrido (ver dictámenes 08 y 09 del 2010).

## CAPITULO III

# TRATAMIENTO IMPOSITIVO DEL FIDEICOMISO DE CONSTRUCCION

**Sumario:** 1. Introducción; 2. Impuesto a las Ganancias; 3. Impuesto al Valor Agregado; 4. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta; 5. Impuesto sobre los Bienes Personales – Responsable Sustituto.

### **1. Introducción**

El fideicomiso no es sociedad, ya que no tiene personalidad jurídica, ni es sujeto de derecho. Es un contrato, una relación jurídico-obligacional entre el fiduciante y el fiduciario, por el cual se realizan transferencias fiduciarias de bienes para la realización de negocios jurídicos y económicos bajo un esquema de máxima seguridad.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> BALAN, Osvaldo; ZILLI, Osvaldo, Construcción: IVA/ Ganancias, 3° Edición, Errepar, (Buenos Aires, 2013), pág. 390.

No obstante la ley le asigna personalidad fiscal considerándolo sujeto impositivo y lo grava según la realidad del negocio subyacente, determinándose impuesto a pagar siempre que exista materia imponible.

## **2. Impuesto a las Ganancias**

El fideicomiso es sujeto del impuesto a las ganancias. La ley del gravamen lo asimila a las sociedades de capital, disponiendo expresamente que las ganancias neta imponibles de los fideicomisos constituidos en el país conforme a la ley 24.441 están gravadas al 35%, excepto en los casos en que el fiduciante sea también beneficiario (art. 69, inc. a, apartado 6, Ley Impuesto a las Ganancias)

En este último caso la renta será atribuida al beneficiario, quien la acumulará a sus demás ganancias de tercera categoría y tributará por sí, según su condición ante el impuesto.

### **CONSTRUCCION AL COSTO**

Analizamos un fideicomiso de construcción al costo “puro”. Esto implica que la totalidad de las unidades construidas deben ser transferidas a quienes efectuaron los aportes.

Este tipo de fideicomiso se constituye sin ánimo de lucro.

Puede ocurrir que algún fiduciante ceda o transfiera su condición de fiduciante-beneficiario o únicamente de beneficiario (cesión de derechos fiduciarios), y el esquema sigue siendo válido.

El Dictamen 8/2010 de AFIP concluye –ante una consulta- para un caso idéntico al planteado de la siguiente forma:

Se produce una transferencia onerosa en los términos del Artículo 3° de la ley del gravamen (generado por el aporte efectuado por los

fiduciantes y la adjudicación de los bienes inmuebles del fideicomiso a los fiduciantes beneficiarios o simples beneficiarios), correspondiendo evaluar si existe una renta gravada lo cual se logra estableciendo el valor que posee el inmueble.

El fideicomiso ponderará si ha generado ganancias cuando valúe el inmueble construido conforme al Artículo 55 de la ley del gravamen: Costo del terreno más costo de construcción.

Si se corroborase que el valor de construcción, y por ende, el valor al que los bienes son adjudicados a los fiduciantes-beneficiarios o simples beneficiarios, es inferior al costo de construcción vigente en el mercado, el Fisco podrá impugnar el valor consignado en las escrituras de adjudicación, tal como lo establece el Artículo 18 inciso b) de la ley 11.683.

Luego, respecto de las unidades adjudicadas a los fiduciantes-beneficiarios, cabe advertir que recién con su transferencia a terceros por parte de los Beneficiarios podrá considerarse que existe una renta gravada en el caso que exista una diferencia entre el valor de adquisición de dichos bienes (que debe equivaler a los aportes efectuados) y el valor al que se realiza la enajenación (la posterior venta) y siempre que se trate de un sujeto habitualista, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2°, inciso 1) de la ley I.G<sup>7</sup>.

## CONSTRUCCIÓN Y VENTA

Estos fideicomisos si se crean con ánimo de lucro. Cuando el fideicomiso tiene ánimo de lucro, desde la óptica de este impuesto, lo primero que debemos hacer es determinar que artículo lo alcanza.

Para ello se debe tener muy claro la composición de los integrantes del fideicomiso. El artículo 69, inc. a) punto 6) establece que el Fideicomiso

---

<sup>7</sup>Ley de Impuesto a las Ganancias, N° 20628.

determinará la renta, liquidará y tributará el gravamen a la alícuota del 35%, salvo en el caso en que el Fiduciante adquiera la calidad de Beneficiario. En este caso el fideicomiso determina el resultado y acredita a cada Beneficiario su proporción. A su vez cada uno de estos incorpora a su D.J. el resultado asignado y liquida en cabeza propia.

Un dato muy relevante es que para que se aplique este artículo es necesario que la TOTALIDAD de los Fiduciantes sean Beneficiarios y viceversa. La AFIP por medio de distintitos dictámenes (8/2010 Y 9/2010, por ejemplo) se ha expresado en el sentido en que en los supuestos en los que se plantee una situación mixta, en la que concurren fiduciantes beneficiarios junto con otros simples beneficiarios que han adquirido tal derecho por ejemplo, en virtud de un contrato de cesión, por imperativo legal, es el fideicomiso quien debe tributar en los términos del Artículo 69, inciso a), punto 6 de la ley del impuesto, puesto que el único supuesto en que corresponde la exclusión del fideicomiso como sujeto será cuando exista una total adecuación entre fiduciantes y beneficiarios.

Esta observación es muy importante, ya que es común ver como los Fiduciantes ceden su condición de Beneficiarios a terceros y se genera un gran inconveniente en la liquidación del tributo, ya que no solo afecta al fideicomiso, sino también al resto de los Fiduciantes-Beneficiarios.

Superado este aspecto, e independientemente de la norma que se aplica (tributa el fideicomiso o los beneficiarios), resulta oportuno definir el momento en que se produce el hecho imponible en el tributo.

El art. 2º dice que *“a los efectos de esta ley son ganancias, los rendimientos, rentas o enriquecimientos susceptibles de una periodicidad que implique la permanencia de la fuente que los produce y su habilitación”*. A su vez el art. 3º establece que *“a los fines indicados en esta ley se entenderá por enajenación la venta, permuta, cambio, expropiación, aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso. Tratándose de inmuebles, se considerará*

*configurada la enajenación de los mismos cuando mediare boleto de compraventa u otro compromiso similar (factura), siempre que se diere la posesión o en su defecto en el momento en que este acto tenga lugar, aun cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio”<sup>8</sup>.*

Resumiendo, si no hay escritura, lo importante es la posesión, en medida en que exista un documento que formalice la venta, ya sea un Boleto de Compraventa o una Factura.

En este contexto resulta trascendental conocer el nacimiento del hecho imponible. Como puede advertirse, solo dos actos, y con una orden de prelación específica, son los que producen el nacimiento del hecho imponible: la “escrituración”, o, de no existir esta, la “entrega de la posesión”, que en la práctica se representa con suministrar las llaves de la propiedad. Es decir que la existencia de un boleto o factura por la venta de un inmueble (por si solo) no produce ningún efecto tributario en el Impuesto a las Ganancias.

Prestando atención a los conceptos vertidos podemos observar que una operación de venta en este tipo de actividad recién podrá generar un “resultado impositivo” cuando la obra esté terminada y autorizada por la municipalidad (o el órgano competente) para su “habitabilidad” (porque a partir de entonces se puede entregar la posesión) o luego de que el ente correspondiente asigne los padrones individuales por cada unidad o lote (anulando el de origen), con posterioridad a la presentación de los planos de final de obra.

Es decir que el hecho imponible está previsto por la ley para el final del proyecto.

Esto permite:

a) que todos los resultados de las ventas efectuadas hasta ese instante (las llamadas pre-venta y las ventas en pozo) recién se imputan al final,

---

<sup>8</sup>Art. 3, Ley de Impuesto a las Ganancias (N° 20628 y sus modificaciones).

b) además permite una mejor calidad de elaboración del resultado, ya que al final se conoce con mayor exactitud los costos del proyecto.

Las ventas posteriores a este instante donde la posesión generalmente es inmediata e inclusive –en muchos casos- otorgando la escritura ya tiene allanada la composición del costo.

En este aspecto la constitución de un fideicomiso por proyecto tiene la ventaja que todas las erogaciones están vinculadas a ese proyecto. Los costos pueden imputarse con mayor transparencia ya que no se cruzan erogaciones de un proyecto con otro.

No obstante lo expresado, se pueden presentar situaciones donde los entes adelanten la declaración de los resultados, imputando los mismos en periodo de la venta (boleto o factura sin posesión) y pues cuentan con presupuestos del costo de la obra. En este caso entendemos que al no existir perjuicio fiscal su imputación es válida.

### DECLARACION DEL RESULTADO BRUTO

En su art. 74 (LIG) –cuando analiza el caso de construcciones de cualquier naturaleza para terceros- la norma admite dos posibilidades para declarar el resultado bruto a opción del contribuyente: una “asignando a cada período fiscal el beneficio bruto que resulte de aplicar, sobre los importes cobrados, el porcentaje de ganancia bruta previsto por el contribuyente para toda la obra”, el cual podrá ser modificado -para la parte correspondiente a ejercicios aun no declarados- en caso de evidente alteración de lo previsto al contratar; y la otra “asignando a cada período fiscal el beneficio bruto que resulte de deducir del importe a cobrar por todos los trabajos realizados en el mismo, los gastos y demás elementos determinantes del costo de tales trabajos”. Es decir que en un caso se permite aplicar los costos surgidos del presupuesto (estimación) y en el otro utilizar el sistema “percibido”, en

función de las erogaciones efectuadas. No obstante – dispone la ley - en ambos casos los costos se ajustarán al finalizar la obra, en función de los valores invertidos.

#### Adjudicación de unidades sobrantes

Por distintos motivos puede ocurrir que se extinga el fideicomiso (vencimiento del contrato, acuerdos de fiduciantes, etc.) quedando unidades sin comercializar. Los contratos en general proveen que acaecido esta situación estas deben ser adjudicadas a los Fiduciantes-Fideicomisarios. En estos casos las transferencias fiduciarias de las unidades solo pueden ser realizadas al costo de construcción de las mismas, por lo que por estas operaciones no se produce ganancia en cabeza del fideicomiso ni en los Beneficiarios (en los casos en que se asignan resultados a estos).

#### Cesión de derechos

La cesión de derechos no es una sana práctica.

El caso está referido a las transferencias de los derechos que poseen los fiduciantes sobre un fideicomiso. Por lo general no solo actúan como tal en el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sino que además asumen la calidad de beneficiarios y fideicomisarios.

En la cesión existe una transmisión de la obligación, porque la misma cambia de sujeto, sin alterarse. Se opera, entonces, una sucesión en la persona de las partes, quienes ocupan el lugar del anterior, sin que se produzca cambio alguno en los demás elementos de la obligación. La prestación y la causa continúan siendo las mismas.

El solo cambio de sujetos de la obligación no significa que se esté ante una obligación nueva. La persona es, en principio, un elemento



secundario de la obligación y, por consiguiente, a pesar del reemplazo de sujetos, la relación jurídica continúa igual. En esto se diferencia la transmisión de las obligaciones, de la novación subjetiva. En la novación subjetiva también lo único que cambia son los sujetos pero como a ese cambio se agrega la voluntad de las partes de constituir una nueva obligación, se opera la sustitución de una obligación por otra, con los consiguientes efectos especiales.

Puede ocurrir que la cesión sea solo parcial. En este caso cedente y cesionario comparten el derecho en la proporción que les corresponda de acuerdo a lo convenido y sin que ninguno tenga preferencia sobre el otro.

En consecuencia, la modificación de la nómina de fiduciantes/beneficiarios/fideicomisarios, por efecto de la cesión, no produce ningún efecto en el seno del fideicomiso, ya que sus obligaciones no varían en absoluto.

Lo expuesto es válido y no tiene ningún efecto en el fideicomiso ni en el resto de los componentes cuando se ceden todos los derechos (Fiduciante-Beneficiario-Fideicomisario). El único efecto está en el cedente, ya que se debe determinar si hubo resultado en la transferencia y la misma queda gravada en ese instante. Aquí no resulta difícil determinar el resultado para el cedente, ya que los costos se determinan por el capital aportado al fideicomiso.

La situación genera inconveniente en los casos donde solo se ceden los derechos de Beneficiarios. En estas condiciones –además de quedar gravado el resultado de la venta de derecho- el problema lo tiene el propio fideicomiso, que al modificarse la estructura original por la aparición de Beneficiario No Fiduciantes, cambia la forma de declarar y liquidar el tributo. Pasa del art. 49 al 69, a) 6).

También resulta difícil determinar el resultado, ya que el Fiduciante deberá continuar aportando fondos al Fideicomiso, y salvo que posea un buen presupuesto, no podrá determinar el costo de su cesión.

### **3. Impuesto al Valor Agregado**

El fideicomiso es sujeto de este gravamen en ocasión y en la medida en que realice actividades alcanzadas por él. Así surge del segundo párrafo del artículo 4 de la ley del tributo, al establecer que quedan incluidos, entre otros, “cualquier ente individual o colectivo (aun sin personalidad jurídica) que lleve a cabo actividades gravadas.

Es decir, la ley le asigna aptitud subjetiva frente al gravamen, resultando sujeto obligado en la medida en que realice actividades gravadas con el impuesto.

#### **CONSTRUCCIÓN AL COSTO**

Cuando el fideicomiso adjudica las unidades, en el caso en que el beneficiario es el propio fiduciante, no corresponde considerar que se materializa el hecho imponible en virtud de que no realiza una transferencia a título oneroso, sino que se cumple con la finalidad del fideicomiso, que consiste en adquirir un inmueble, construir un edificio y adjudicar las distintas unidades funcionales a los fiduciantes, que entregaron los fondos para que se lleve a cabo la obra, en su carácter de beneficiarios, en las participaciones establecidas en el contrato de constitución del fideicomiso.

El Dictamen 16/2006 (DAT) entiende, inclusive, que este tipo de fideicomiso no encuadra en la definición de “empresa constructora” contenido en el inciso d) del artículo 4° de la ley de impuesto al valor agregado, ya que no se cumple con el requisito de “perseguir fines de lucro”.

No obstante lo antedicho, la AFIP hace una diferenciación en cuanto a que el “beneficiario es fiduciante” o si alcanza esa condición por ser cesionario de la misma. Bajo esta circunstancia el ente recaudador entiende que la transferencia es “onerosa” y por lo tanto gravada en el tributo.

Aquí a su vez hace su aparición otro aspecto: la cesión de derechos fiduciarios (ceder la condición de fiduciante-beneficiario o solo la última). Cualquiera sea la situación, esta cesión no está gravada en el I.V.A. (la ley no la contempla y la AFIP admite su no gravabilidad, Dictamen 16/2006 (DAT)).

### CONSTRUCCIÓN Y VENTA

En este tipo de fideicomiso no cabe duda que el sujeto debe adquirir la condición de Responsable Inscrito frente al Impuesto al Valor Agregado. Esto está dispuesto en el art. 4 de la ley de IVA, cuando define que son sujetos pasivos del impuesto quienes:....d) “Sean empresas constructoras que realicen las obras a que se refiere el inciso b) del artículo 3° (obras efectuadas directamente o través de terceros, sobre inmueble propio), cualquiera sea la forma jurídica que hayan adoptado para organizarse, incluidas las empresas unipersonales. A los fines de este inciso, se entenderá que revisten el carácter de empresas constructoras las que, directamente o a través de terceros, efectúen las referidas obras con el propósito de obtener un lucro con su ejecución o con la posterior venta, total o parcial, del inmueble”.

El Decreto Reglamentario define qué tipo de construcciones encuadran dentro del inciso b) del art. 3 de la ley, precisando que “...se entenderá por obras a aquellas mejoras (construcciones, ampliaciones, instalaciones) que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetas a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente. Cuando por la ubicación del inmueble no existiere tal obligación, la calidad de mejora se determinará por similitud con

eltratamiento indicado precedentemente vigente en el mismo Municipio o Provincia o, en su defecto, en el Municipio o Provincia más cercano”<sup>9</sup>.

Los fideicomisos con este tipo de estructuración cumplen con todas las condiciones requeridas por la norma (entre otras, realiza obras sobre inmueble propio con fines de lucro).

Constituido el fideicomiso e inscripto en el IVA ante la A.F.I.P., los fiduciantes proceden a efectuar los aportes de capital (muchas veces la afectación de capital –o parte de este- se realiza en el mismo acto constitutivo). Pensemos solo en dos tipos de aportes: terreno y dinero. Ambas transferencias fiduciarias no están alcanzadas por el IVA, no solo por el tipo de bienes que se afectan, sino también porque la ley no prevé como hecho imponible la transferencia fiduciaria de bienes, por no adquirir estas el carácter de “onerosas”.

El Fiduciario con el capital fideicomitado procede a encarar la construcción de la obra, adquiriendo los bienes y servicios necesarios para desarrollar el emprendimiento, bajo la condición de que el fideicomiso sea “responsable inscripto” en el tributo.

Resulta sumamente importante la inscripción frente al I.V.A., pues la posterior comercialización de las unidades se encuentra gravada en esta etapa. Por imperio del art. 3 de la Ley, el cual dispone que “se encuentran alcanzadas por el impuesto de esta ley las obras, las locaciones y las prestaciones de servicios que se indican a continuación: .. b) Las obras efectuadas directamente o través de terceros sobre inmuebles propio.”

El Fiduciario cumpliendo el mandato irá vendiendo las unidades durante la vida del fideicomiso a terceras personas. Esta comercialización podrá efectuarse desde el momento mismo de la constitución y hasta la finalización del contrato, generándose entonces ventas desde que se excava el pozo.

---

<sup>9</sup>Art. 4, Decreto Reglamentario Impuesto al Valor Agregado 692/98.

Y aquí afloran diversas cuestiones de suma importancia:

- a) ¿qué parte del precio está gravado?;
- b) ¿cuándo se genera el hecho imponible, teniendo en cuenta, incluso, el concepto de “seña que congela precio”?;
- c) ¿cuáles son las alícuotas aplicables?

*a) Determinación de la porción gravada del precio de venta*

Este aspecto se encuentra contemplado en el art. 10 de la ley de IVA, cuya redacción señala: “En el caso de obras realizadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, el precio neto computable será la proporción que del convenido por las partes, corresponda a la obra objeto del gravamen. Dicha proporción no podrá ser inferior al importe que resulte atribuible a la misma, según el correspondiente avalúo fiscal o, en su defecto, el que resulte de aplicar al precio total la proporción de los respectivos costos determinados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1986 y sus modificaciones”.

Analizando este enunciado vemos que la ley, en primer lugar, permite que las partes definan qué porción del precio está gravado y cuál está exenta. Esto en la práctica no es así, y lejos está de serlo, ya que el adquirente no se encuentra en condiciones de “acordar” ningún valor, pues desconoce los componentes, llegando en todo caso a que el vendedor defina la proporción y el comprador acepte. Y siendo así, lo que la ley establece es que el vendedor deberá respetar la proporcionalidad del avalúo fiscal o en su defecto – y hasta tanto exista el mismo - la proporción de “costos incurridos gravados” sobre el total (que incluye el terreno).

Para interpretar correctamente este proceso hay que ver cuáles son los elementos que tiene a disposición el vendedor en cada etapa. La primera información con que cuenta el contribuyente es –por lo general- el valor del

terreno y el presupuesto de edificación. Al finalizar la obra recién se podrá tener certeza de los montos incurridos (costo real). Luego de presentados los planos de final de obra en la oficina catastral correspondiente, el Estado procede a generar una nueva valuación fiscal.

Si los inmuebles se comercializan luego de contar con la valuación nueva la cosa es sencilla, ya que se aplica al precio final la proporción surgida de esta cuantía. El inconveniente se presenta entonces cuando se venden las propiedades con anterioridad a dicho momento, debiendo aplicar la última parte de lo estipulado por el art. 10: “proporción de los respectivos costos determinados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1986 y sus modificaciones”, para lo cual solo se cuenta en una primera etapa – como dijimos - con un presupuesto y, en una segunda etapa, el costo real.

Para poder proceder a efectuar los cálculos falta aún valorizar la parte del precio no alcanzada por el gravamen, es decir el terreno. Aplicando lo previsto en el art. 55 de la ley de impuesto a las Ganancias, los terrenos que tienen el carácter de bienes de cambio se valúan “al valor de adquisición incluidos los gastos necesarios para efectuar la operación”.

Sin embargo el inconveniente se plantea al momento de asignar el importe al inmueble que no es adquirido por el fideicomiso, sino que es aportado por el o los fiduciantes. Conforme con lo arriba expresado, las transferencias fiduciarias las concebimos como “no” onerosas, por lo tanto no se puede hablar de “precio”, aunque sí de “valor”. Las leyes nada dicen al respecto (valuación de bienes transferidos a un fideicomiso) pero resulta razonable, a efecto de asignar un valor al terreno transferido, hacer extensivo a la transferencia de inmuebles a fideicomisos, lo dispuesto en el art. 4º de la ley de Impuesto a las Ganancias para los casos en que no existe venta, como es el que nos ocupa.

El citado artículo establece que “A los efectos de esta ley, en el caso de contribuyentes que recibieran bienes por herencia, legado o

donación, se considerará como valor de adquisición el valor impositivo que tales bienes tuvieran para su antecesor a la fecha de ingreso al patrimonio de aquéllos y como fecha de adquisición esta última. En caso de no poderse determinar el referido valor, se considerará, como valor de adquisición, el fijado para el pago de los impuestos que graven la transmisión gratuita de bienes o en su defecto el atribuible al bien a la fecha de esta última transmisión en la forma que determine la reglamentación”.

En síntesis, en el lapso comprendido entre la constitución del fideicomiso de construcción y el final de la obra, se determina la fracción gravada utilizando los montos presupuestados, que se podrán ir ajustando periódicamente. Al final de la obra, y hasta tanto se cuente con el avalúo fiscal que la contemple, se reemplazan los montos presupuestados por los realmente invertidos para la determinación del segmento gravado. Recién cuando se conozca la valuación fiscal, se podrá emplear la misma como ponderación de cálculo.

Un dato que no es menor, vinculado a este proceso, es el hecho de que una vez conocida la valuación fiscal el contribuyente estaría obligado a utilizar las proporciones contenidas en la misma, y solo a partir de ese momento.

#### *b) Nacimiento del hecho imponible*

Otro tema que merece el mayor de los respetos, es el relativo al nacimiento del hecho imponible en la venta de inmuebles. Tal como lo determina el art. 5 de la ley, el hecho imponible se perfecciona: ....”e) En el caso de obras realizadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio en el momento de la transferencia a título oneroso del inmueble,

entendiéndose que ésta tiene lugar al extenderse la escritura traslativa de dominio o al entregarse la posesión, si este acto fuera anterior...”.

Como puede advertirse, solo dos actos, y con una orden de prelación específica (al igual que en el I.G.), son los que producen el nacimiento del hecho imponible: la “escrituración”, o, de no existir esta, la “entrega de la posesión”. Es decir que la existencia de un boleto o factura por la venta de un inmueble, por sí solo, no produce ningún efecto tributario en el IVA.

Podemos observar entonces que, en una operación de venta en este tipo de actividad recién podrá generar un “debito fiscal” cuando la obra esté terminada y autorizada por el órgano competente para su “habitabilidad” (porque a partir de entonces se puede entregar la posesión) o luego de que el ente correspondiente asigne los padrones individuales por cada unidad o lote (anulando el de origen), con posterioridad a la presentación de los planos de final de obra.

Es decir que los hechos imponibles están previstos por la ley para el final del proyecto, pero ¿qué sucede durante la etapa de construcción? Aquí, en general, se originan las ventas (conocidas como pre-ventas) que tiene como propósito conseguir fondos para financiar las obras. En este lapso (que puede extenderse por un plazo de más de un año, de acuerdo a la magnitud del proyecto) se concretan operaciones que pueden tener dos variantes:

1) venta de las unidades, ya sea de contado o financiada, con precio de transacción definida,

En la primera operación la situación es sencilla. En esta venta se perfeccionará el hecho imponible cuando se otorgue la posesión de la unidad. Dentro de esta opción cabe preguntarnos ¿qué sucede si existen intereses explícitos en la financiación? El hecho imponible de los intereses en el I.V.A. se perfecciona con el vencimiento o el pago, el que sea primero. Es un hecho autónomo, por lo que a los efectos del I.V.A. cuando se estipulen



intereses por la venta financiada, al vencimiento de la cuota debe emitirse una Nota de Débito por los mismos, y el I.V.A. sobre estos se transforma en Débito Fiscal.

En estos casos también cabría la posibilidad de declarar el Débito Fiscal al momento de emitir el boleto o factura, sin que se haya otorgado la posesión, produciéndose un adelantamiento del hecho imponible.

Desde una óptica administrativa, en la medida que no produzca trastornos financieros, entendemos que es legítimo, ya que lo que la ley hace es determinar objetivamente cuando se configura obligatoriamente el hecho imponible, sin impedir que el mismo se anticipe – a instancias del contribuyente - en la medida que no se produzca un daño al fisco.

2) Recibiendo señas o anticipos a cuenta del precio, con el valor de la unidad atado a alguna variable de ajuste, y cerrando la negociación con la facturación al final (Señas o anticipos que congelan precio)

Las señas o anticipos que no congelen precio no merecen ninguna consideración.

Distinto es el caso en que estas si congelan el precio, ya sea total o parcial.

El último párrafo del art. 5 de la ley de IVA señala: “Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, cuando se reciban señas o anticipos que congelen precios, el hecho imponible se perfeccionará, respecto del importe recibido, en el momento en que tales señas o anticipos se hagan efectivo”.

Las señas por lo general no congelan precio, solo se las entregan para garantizar el perfeccionamiento de una operación, y son por plazos muy cortos.

Los anticipos son distintos. Existen en la práctica dos tipos de anticipos que congelan precio, y son: a) aquel por el cual el cliente entregando un pago a cuenta garantiza que el acreedor le mantendrá

inalterable el precio total del bien o servicio, y b) cuando el anticipo solo mantiene estático un porcentaje del bien o servicio, dejando fluctuar la porción no pagada. Cuando el plazo del pago total del bien se perfeccionará en un periodo relativamente corto, se utiliza la primera de las alternativas (anticipo y saldo contra boleto y/o escritura), recurriendo a las segunda de las opciones cuando los plazos de pago son largos. En estos casos el comprador lo que va congelando con el anticipo son m<sup>2</sup>, hasta completar la superficie total de la unidad adquirida.

Y la ley establece que este tipo de operaciones genera un hecho imponible, y se perfecciona cuando se hacen efectivos. Sin analizar los alcances jurídicos de lo que es una señal o un anticipo, si “la única condición es de que congele el precio, la dación en concepto de señal desencadenará los efectos del tributo en forma autónoma al hecho de que los efectos de éste lleguen a gravitar, o no, sobre las prestaciones cuyo cumplimiento se asegura con la señal”.

Es decir que la señal o anticipo que congele precio en la venta de inmuebles es un acto autónomo, el cual no está sujeto a condicionamiento alguno.

Resta analizar cómo se desglosa el importe recibido entre conceptos: gravados y no gravados. Para ello debemos apoyarnos en el art. 25 del D.R. de la ley de IVA, el cual dispone: “Cuando las señales o anticipos que congelan precio a que se refiere el último párrafo del artículo 5° de la ley, correspondan a obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, el hecho imponible se perfeccionará sobre la totalidad de dichos pagos.

Este artículo se complementa con el 45 de la misma norma, el cual expresa que “En los casos previstos en el sexto párrafo del artículo 10 de la ley, cuando se hayan recibido las señales o anticipos a que alude el último párrafo del artículo 5° de dicha norma, los mismos deberán afectarse íntegramente a la parte del precio atribuible a la obra objeto del gravamen”.

La aplicación de este procedimiento implica que todo el monto está gravado, es decir que no se debe detraer la porción no alcanzada (terreno) del importe final. No obstante cuando el contribuyente advierta que la sumatoria de las fracciones gravadas contenidas en los anticipos supere el valor gravado del total de la operación, podrá solicitar autorización a la AFIP, a fin de no liquidar e ingresar el impuesto por los pagos subsiguientes.

Verdaderamente lo expuesto es de muy difícil aplicación, ya que solo en la medida que los anticipos (no las señas, que por lo general son por única vez) se encuentren mensualizadas se podrá cumplir con lo dispuesto por la A.F.I.P.

### *c) Alícuotas aplicables*

Sobre la parte gravada se aplicará la alícuota que corresponda, conforme a lo previsto en el art. 28 de la ley de I.V.A., siendo en nuestro caso la alícuota general del 21%, salvo que se trate de unidades habitacionales, las cuales están alcanzadas al 10,50% (art. 28, inc. c).

El Decreto. 1230/96 - el cual establece las normas para la aplicación de la tasa diferencial -, en su art. 2, inc. a) aclara que “se entenderá que los trabajos sobre inmueble ajeno u obras sobre inmueble propio, según corresponda, están destinados a vivienda, cuando por las características de la construcción pueda considerarse que la misma ha sido concebida para ese fin, quedando facultada la DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA, dependiente del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, para establecer las condiciones en que deberá acreditarse el cumplimiento de dicho requisito”. Asimismo, continua la norma, “dicha caracterización resultará comprensiva de las bauleras y cocheras cuando, en el caso de trabajos sobre inmueble ajeno, sean construidas como

unidades complementarias de las citadas viviendas y en el caso de obras sobre inmueble propio, sean vendidas en forma conjunta con las mismas”.

Un aspecto que puede generar controversias es el relativo a la construcción de unidades que, por sus características, puedan ser utilizadas para vivienda u otro destino (oficina). Entendemos que el fiduciario, en este caso, debe tener conocimiento del fin para el cual fue construido, y de existir alguna incertidumbre o dualidad, deberá aplicar la mayor de las alícuotas para generar el débito fiscal, o bien si el uso que le dará el adquirente a una unidad habitacional es distinto al previsto por el vendedor e inclusive desconocido, deberá resguardarse de algún riesgo ulterior indicando en la escritura que lo que se está entregando es una vivienda.

#### **4. Ganancia Mínima Presunta**

##### **CONSTRUCCIÓN AL COSTO**

Los Fideicomisos ordinarios son sujetos alcanzados por el tributo, conforme lo expresa el art. 2 inciso f), exceptuando únicamente del mismo a los Fideicomisos Financieros. Esto implica que este tipo de fideicomiso está gravado, a una alícuota del 1%.

La base imponible está configurada por el Activo (bienes y derechos) del fideicomiso.

Hay algunos aspectos relevantes:

a) Cuando se transfiere el dominio fiduciario desde los Fiduciantes al Fideicomiso, el valor de ingreso al patrimonio fiduciario es el mismo que tenía el transferente en su activo. Producto de la antigüedad existen terrenos que llegan a tener valor cero.

b) Los inmuebles se valúan al valor del costo o valuación fiscal, el mayor, salvo que se trate de Bs. de Cambio (en este tipo de fideicomiso la obra no es un bien de cambio, por lo que se debe comparar valores).

c) El art. 12, inc. b) contempla como “activos no computables” al valor de las inversiones en la construcción de nuevos edificios o mejoras, comprendidos en el inciso b) del artículo 4º (salvo Bs. de Cambio), en el ejercicio en que se efectúen las inversiones totales o, en su caso, parciales, y en el siguiente. Es decir que en este tipo de fideicomiso concurre el beneficio.

d) Exenciones: Los bienes entregados por fiduciantes, sujetos pasivos del impuesto, a los fiduciarios de fideicomisos que revistan igual calidad frente al gravamen. Esto solo se daría en los casos en que los fiduciantes sean sociedades, otros fideicomisos y/o personas físicas alcanzadas por el impuesto.

e) Existe un Mínimo No Sujeto a Impuesto superado ese monto de activo, todo queda gravado.

La ley de I.G.M.P. admite cancelar la obligación tributaria con el impuesto a las ganancias determinado por el mismo ejercicio. En caso de no ser ello factible porque no exista impuesto a las ganancias, se ingresará el impuesto a la ganancia mínima presunta que podría ser computado contra el impuesto a las ganancias durante los diez años siguientes. En este tipo de fideicomiso, donde no existe utilidad resulta imposible el cómputo del Impuesto a las Ganancias contra este tributo.

Hay una discusión importante en torno a este concepto, ya que buena parte de la doctrina entiende que estamos ante un impuesto complementario del impuesto a las Ganancias, y por lo tanto en los casos donde no existe renta no debería ser aplicado.

Sin embargo la AFIP entiende que aún en el caso de los fideicomisos en garantía (donde el fiduciario no realiza actividad económica alguna), el gravamen recae en cabeza del fiduciario, como titular de los activos gravados. (Dictamen DAT 17/2004).

Incluso el Tribunal Fiscal de la Nación afirmó que el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta es un gravamen autónomo y consideró que el hecho imponible del impuesto es la existencia de activos, por lo que la efectiva generación de ganancias o la existencia de quebrantos resulta irrelevante, en la medida en que existen activos que pueden llegar a producir una ganancia.

No obstante lo expuesto, la CSJN en un fallo del 15/06/2010 (causa Hotel Hermitage), determinó que no corresponde el pago del tributo cuando se pruebe fehacientemente la inexistencia de renta.

### CONSTRUCCIÓN Y VENTA

En este tipo de fideicomiso algunas diferencias sustanciales respecto al “Fideicomiso al Costo”.

La base imponible está configurada por el Activo (bienes y derechos) del fideicomiso.

Hay algunos aspectos relevantes:

- Al igual que en “Fideicomiso al Costo”. Cuando se transfiere el dominio fiduciario desde los Fiduciantes al Fideicomiso, el valor de ingreso al patrimonio fiduciario es el mismo que tenía el transferente en su activo. Producto de la antigüedad existen terrenos que llegan a tener valor cero.

- Diferente al “Fideicomiso al Costo”. Los inmuebles se valúan al valor del costo o valuación fiscal, el mayor, salvo que se trate de Bs. de Cambio (en este tipo de fideicomiso el inmueble y la obra conforma un bien de cambio, por lo que no se debe comparar valores).

- Diferente al “Fideicomiso al Costo”. El art. 12, inc. b) contempla como “activos no computables” al valor de las inversiones en la construcción de nuevos edificios o mejoras, comprendidos en el inciso b) del artículo 4º (salvo Bs. de Cambio), en el ejercicio en que se efectúen las inversiones

totales o, en su caso, parciales, y en el siguiente. Es decir que en este tipo de fideicomiso no es viable el beneficio.

•Al igual que en “Fideicomiso al Costo”. Exenciones: Los bienes entregados por fiduciantes, sujetos pasivos del impuesto, a los fiduciarios de fideicomisos que revistan igual calidad frente al gravamen. Esto solo se daría en los casos en que los fiduciantes fueran sociedades, otros fideicomisos y/o personas físicas alcanzadas por el impuesto.

•Al igual que en “Fideicomiso al Costo”. Existe un Mínimo No Sujeto a Impuesto superado ese monto de activo, todo queda gravado<sup>10</sup>.

La ley de I.G.M.P. admite cancelar la obligación tributaria con el impuesto a las ganancias determinado por el mismo ejercicio. En caso de no ser ello factible porque no exista impuesto a las ganancias, se ingresará el impuesto a la ganancia mínima presunta que podría ser computado contra el impuesto a las ganancias durante los diez años siguientes.

En este tipo de fideicomiso, donde existe “resultado” es viable el cómputo del Impuesto a las Ganancias contra el I.G.M.P.

En el caso de los Fideicomisos del art. 49, inc. d) (Fiduciantes-Beneficiarios) donde el fideicomiso no es sujeto del I.G., se debe observar dos situaciones:

a) Al resultar el fideicomiso sujeto pasivo del IGMP pero no I.G., el I.G. “se computa como pago a cuenta” del impuesto determinado el resultante de aplicar la alícuota de 35% sobre la utilidad impositiva a atribuir a los Beneficiarios.

b) Si por el contrario, como consecuencia de resultar insuficiente el impuesto a las ganancias computable como pago a cuenta del presente gravamen, procediera en un determinado ejercicio el ingreso del impuesto de esta ley, se admitirá, siempre que se verifique en cualesquiera de los DIEZ (10) ejercicios siguientes un excedente del impuesto a las ganancias no

---

<sup>10</sup>El art. 3 inc. j) de la ley Ganancia Mínima Presunta establece como mínimo exento un importe de \$200.000.

absorbido, computar como pago a cuenta de este último gravamen, en el ejercicio en que tal hecho ocurra, el impuesto a la ganancia mínima presunta efectivamente ingresado y hasta su concurrencia con el importe a que ascienda dicho excedente.

## **5. Impuesto a los Bienes Personales – Responsable Sustituto**

### **CONSTRUCCIÓN AL COSTO Y CONSTRUCCION Y VENTA:**

Aquí la aplicación del tributo es indistinta.

Bienes Personales es un impuesto que se aplica sobre los bienes personales existentes al 31 de diciembre de año, Personas físicas domiciliadas en el país y sucesiones indivisas radicadas en el mismo; por los bienes ubicados en el país y en el exterior, y a los residentes del exterior por los bienes ubicados en el país. Como aspecto relevante se puede mencionar la existencia de un mínimo exento, hoy de \$ 305.000.-.

Cuando el activo valuado conforme a las normas del tributo supere esta cifra, todo el activo está gravado con una alícuota que va desde 0,50% al 1,25% (tiene una escala progresiva).

Con posterioridad a la creación de la ley se incorporó la figura del Responsable Sustituto. En un momento el legislador advirtió que entre los activos de una persona física y/o jurídica pueden encontrarse –entre otros bienes- las participaciones en sociedades, y resuelve que estos entes paguen el tributo en lugar de sus socios (en la medida que los mismos sean personas físicas). Entre las características más destacables están:

a) se liquida sobre el Patrimonio Neto surgido de los Estados Contables (Activos menos pasivos),



b) no tienen alícuotas progresivas, todo se grava a la alícuota del 0.50%,

c) no se aplica el mínimo no sujeto a impuesto, de \$ 305.000.-

d) no puede compensarse con saldos de libre disponibilidad de otros tributos (Dictamen DAL 67/2003) siendo un pago único y definitivo, por lo que no genera anticipos.

Hasta aquí los fideicomisos vivían una situación particular. Los activos afectados a un fideicomiso, por una razón jurídica, desaparecían del patrimonio de la persona física (ya que pierde el dominio de los mismos) y los fideicomisos no estaban entre los responsables sustitutos. Este posiblemente fue el último beneficio tributario de los fideicomisos. A partir del año 2008 los fideicomisos quedaron incorporados como “responsables sustitutos” y pagan el impuesto por cuenta de sus Fiduciantes.

Pero esta incorporación término siendo gravosa, por:

a) solo grava los activos de los fideicomisos,

b) se aplican las normas de valuación del tributo (por ejemplo, todos los inmuebles y los rodados deben compararse con la valuación fiscal),

c) no distingue entre físicas, jurídicas y/o fideicomisos como fiduciantes.

En el caso de los fideicomisos el tributo es liquidado, declarado y pagado por el Fiduciario.

El gran perjudicado, entre los distintos tipos de fideicomiso resulto ser el inmobiliario o de construcción, ya que este suele alcanzar importantes valores de activos derivados de la asistencia financiera, preventa, etc., y no del aporte de los fiduciantes.

Aquí no existe discriminación entre los distintos tipos de fideicomisos, por lo que todos están alcanzados.

A diferencia de las sociedades comerciales, el cálculo del gravamen se debe efectuar sobre la totalidad de los bienes que integren los fideicomisos (Activo), y no sobre el patrimonio neto de los mismos.

La ley 26452 (BO 16/12/2008) dispone que los bienes entregados a estos fideicomisos no integran la base que los fiduciantes, personas físicas o sucesiones indivisas, deben considerar a efectos de la determinación del impuesto. Si el fiduciante no fuese persona física o sucesión indivisa, dichos bienes no integrarán su capital a fines de determinar la valuación que deben computar a los mismos efectos.

Si el fideicomiso no efectúa el ingreso del gravamen, existe una suerte de responsabilidad solidaria para los fiduciantes, lo que no sucede en el caso de sociedades comerciales.

Con la nueva RG 3423, publicada en el Boletín Oficial el 31/12/2012, se aclara en forma expresa que es el fiduciario el responsable de declarar e ingresar el gravamen por los bienes que integran el patrimonio en fiducia.

### **CUADRO RESUMEN**

<b>Impuesto</b>	<b>Base</b>	<b>Fideicomiso no financiero</b>
Ganancias	Resultados	Fideicomisos del art 69, inc a) LIG: Son sujetos y tributan el 35%. Fideicomisos "transparentes" del inciso a continuación del d) del art. 49 LIG: El fideicomiso asigna el resultado, y tributa el fiduciante-beneficiario en la proporción que le corresponda.
Ganancia Mínima Presunta	Activo	Es sujeto (el impuesto determinado es pago a cuenta del impuesto a las ganancias).
Bienes Personales	Bienes	A partir de la reforma de la ley 26452, el fiduciario debe actuar como responsable por deuda ajena del impuesto que correspondería a los fiduciantes.
IVA	Ingresos	Es sujeto si realiza operaciones gravadas.

## **CAPITULO IV**

### **TRATAMIENTO IMPOSITIVO DE LAS PARTES**

**Sumario:** 1. Introducción; 2. Fiduciantes; 3. Fiduciarios; 4. Beneficiarios; 5. Fideicomisarios; 6. Fallo “Mariana López” IVA construcción.

#### **1. Introducción**

Si el tratamiento impositivo del fideicomiso adolece de normas positivas y de fundadas interpretaciones del organismo de aplicación, determinando distinta percepción de la realidad económica y fiscal, la orfandad legislativa de normas de todo rango y de interpretaciones públicas de los organismos fiscales (más allá de su acierto) en el tratamiento fiscal de los sujetos intervinientes, profundiza la incertidumbre de su tratamiento y la

inseguridad jurídica en la relación fisco-contribuyente, instalando una potencial fuente de conflicto entre ellos y entre el contribuyente y su asesor. Atento ello, vamos a analizar las distintas alternativas fijando en lo posible nuestra posición.

## **2. Fiduciantes**

### Impuesto a las ganancias

La transmisión de la propiedad fiduciaria para constituir un fideicomiso es a título fiduciario. El Fisco mismo había aceptado la postura de la no onerosidad.

Sin embargo en el dictamen (DAT) 55/05 dicha posición es variada, y en criterio hay que analizar cada caso en particular.

Dicho dictamen se refiere al impuesto a la transferencia de inmuebles, ya que un fiduciante persona física era quien entregaba los bienes al fideicomiso.

Evidentemente, de tratarse de un sujeto empresa, la discusión pasaría a referirse al impuesto a las ganancias.

“El organismo fiscal entiende que existe transferencia a título onerosa; de aceptarse esta postura, el meollo del asunto pasa a ser el valor a asignar a dicha transferencia. Entendemos que es razonable asignar al valor aportado por el fiduciante el costo impositivo que dicho bien tenía para el mismo, con el piso de su valuación fiscal para el pago del impuesto inmobiliario o similar”<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> LOTITO, Agustín, Construcción: Fideicomisos, 3ª Edición, Errepar (Buenos Aires, 2013), pág. 415.

### Impuesto a la ganancia mínima presunta

Como vimos anteriormente, una vez transferidos los bienes el fiduciante no mantiene con ellos ninguna relación, dejan de pertenecerles jurídica y económicamente, sin posibilidad de reintegro, salvo revocatoria o extinción anticipada del fideicomiso; y, aun en esos casos, se integrarán a su dominio a partir de ocurridas esas circunstancias.

Los bienes fideicomitidos dejan de pertenecer al fiduciante, por lo que ya no integran su patrimonio, no existen en su activo al momento de determinar la base imponible para la liquidación del gravamen del sujeto pasivo del impuesto.

Al respecto, y en nuestra opinión, no debiera confundirse con el derecho que le asiste al eventual fiduciante-beneficiario-fideicomisario, ya que en este caso habrá un derecho en expectativa a recibir beneficios y/o bienes; pero tal derecho lo tendrá como beneficiario y/o fideicomisario, no como fiduciante y no como contraprestación de los bienes transmitidos al fideicomiso.

La propia ley del impuesto establece dentro de las exenciones (art. 3, inc. f)) a "Los bienes entregados por fiduciantes, sujetos pasivos del impuesto, a los fiduciarios de fideicomisos que revistan igual calidad ante el gravamen...".

Esta disposición resulta inoficiosa porque, como lo hemos expresado, los bienes dejan de pertenecer al fiduciante.

Salvo que de ella deba interpretarse que existen fideicomisos que constituyendo "unidades de afectación patrimonial" no revisten la calidad de "unidades económicas susceptibles de generar hechos imposables" y por lo tanto, no sujetas a este impuesto, obligación que quedaría en cabeza del fiduciante; tal como lo proponemos para los fideicomisos con exclusivo objeto de garantía, contrario al criterio del dictamen (DAT) 17/04.

Además, para ser legalmente consistente, cuando el artículo 2 de la ley en su inciso f) establece como sujeto pasivo del impuesto a "los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones de la ley 24441, excepto los fideicomisos financieros", debería agregar "y los que no constituyan unidades económicas susceptibles de generar hechos imponibles".

Esto según el encuadre legal, pero desde un enfoque empresarial o societario podrá convenir un tratamiento combinado para el caso de fiduciante-beneficiario-fideicomisario. De esta forma se evita la exposición de desmembramientos patrimoniales de necesaria aprobación del máximo órgano empresarial, autorizando la disposición de activos o disminución del patrimonio, al registrar sólo un cambio estructural en aquél, sin afectar el quantum de éste.

Es decir, disminuye el patrimonio por la disposición como fiduciante y se incrementa por la incorporación de los derechos que le asisten como beneficiario y/o fideicomisario.

Lógicamente, este tratamiento determinará la inclusión de tales derechos en el activo gravado para el impuesto (siguiendo la doctrina de los actos propios).

### Impuesto sobre los bienes personales

#### **Tratamiento anterior**

El mismo razonamiento que empleamos para el impuesto a la ganancia mínima presunta, nos lleva a determinar que los bienes salen del patrimonio del fiduciante, sujeto gravado del impuesto y, por lo tanto, mal pueden formar parte del activo computable para el impuesto al momento de su determinación.

Simplemente, los bienes —una vez transferidos al fideicomiso— no pertenecen más al fiduciante. En tal calidad, no mantienen con ellos ninguna relación. Ya el criticado decreto 780/95 disponía este tratamiento.

Los bienes entregados por los fiduciantes, personas físicas o sucesiones indivisas, no integrarán la base que las mismas deben considerar a efectos de la determinación del impuesto.

No podemos dejar de señalar la opinión en contrario, en cuanto a la situación de los fiduciantes-beneficiarios.

Quienes están enrolados en esta postura aceptan también que los bienes entregados al fideicomiso dejan de pertenecer a los fiduciantes, y por lo tanto no deben incluirse en la DDJJ del impuesto sobre los bienes personales.

Sin embargo, sostienen que al tratarse de fiduciantes-beneficiarios, este "derecho en expectativa", no resulta muy diferente a un crédito en expectativa que podría surgir en cualquier relación económica.

En esta línea de pensamiento debería mantenerse en el patrimonio de los fiduciantes - beneficiarios el importe que poseían los bienes cedidos al fideicomiso, en concepto de "crédito", hasta el momento en que efectivamente los bienes fideicomitados sean incorporados a su acervo patrimonial.

La otra opinión implica sostener que, al no estar incluidos estos bienes entre los que enumera expresamente la ley del impuesto como gravados, estarían fuera del ámbito de la imposición

### **Tratamiento actual**

Cabe mencionar que, a partir de la vigencia de la ley 26.452 (31/12/2008), los fiduciarios de fideicomisos no financieros están obligados a actuar como responsables por deuda ajena, de acuerdo a lo previsto en la ley 25.585.

Por lo tanto, deberán determinar e ingresar el 0,5% del total de los bienes que componen el activo fideicomitido, como se explicó en el punto respectivo del análisis correspondiente a los impuestos en cabeza del fideicomiso.

Si el fiduciario cumple con esta obligación, los fiduciantes estarán liberados del impuesto sobre los bienes personales que les pueda corresponder por sus participaciones en el fideicomiso.

### Impuesto al valor agregado

Este impuesto, en lo que nos interesa, grava toda transferencia a título oneroso que importe la transmisión del dominio de cosas muebles.

Dicha transferencia puede realizarse entre personas físicas y jurídicas, sucesiones indivisas o entidades de cualquier índole.

Como vemos, el presupuesto relevante para la gravabilidad en el impuesto al valor agregado es la transferencia onerosa de cosas muebles, presupuesto que no se da en la transferencia del dominio al fiduciario (al fideicomiso).

Por lo tanto, en la transferencia del dominio de los bienes al fiduciario de un fideicomiso no financiero, no se genera hecho imponible para este impuesto por no existir onerosidad.

Una vez más debemos advertir que hay posturas en contrario, comenzando por la propia AFIP en su dictamen (DAT) 55/05 y continuando por una parte de la doctrina.

Reiteramos que no debe confundirse el carácter del contrato de fideicomiso, que será oneroso o gratuito según el fiduciario perciba o no retribución por su tarea, con el carácter de la transferencia del dominio de bienes del fiduciante al fiduciario (como, oportunamente, del fiduciario al



fideicomisario) que no es oneroso ni gratuito, sino a título fiduciario (de confianza).

Ahora bien, admitida esta posición, ¿qué tratamiento debe darse al crédito fiscal que se hubiera computado oportunamente, correspondiente a los bienes transferidos al fideicomiso? Estamos considerando la situación del fiduciante "responsable inscripto" en la transferencia de bienes de su actividad gravada.

Recordamos asimismo que la transferencia de inmuebles está fuera del ámbito del impuesto.

La ley del impuesto da virtualidad al crédito fiscal en la medida en que se vincule con operaciones gravadas negándole la posibilidad de su cómputo si no existe tal vinculación.

Una postura es considerar que el crédito fiscal generado por los bienes transferidos al fiduciario de un fideicomiso no financiero no es computable por no quedar vinculado a operación gravada. En este entendimiento si se hubiera utilizado en otra etapa de la actividad del fiduciante, el crédito fiscal deberá ser reintegrado.

Sin embargo, existen normas puntuales que pautan los casos en que debe devolverse e crédito fiscal oportunamente computado en el IVA.

Así, el artículo 58 del decreto reglamentario de la ley del gravamen dispone el reintegro del crédito fiscal para el caso del responsable inscripto que destine bienes locaciones y/o prestaciones gravadas para donaciones o entregas a título gratuito.

Como ya analizamos, no es el caso de la transferencia fiduciaria (no es donación ni entrega gratuita), de lo que parte de la doctrina interpreta que el crédito fiscal de tales bienes no debería ser reintegrado porque no está comprendido en la disposición.

De todas formas convengamos que los bienes que usualmente transfiere el fiduciante a los fideicomisos en los fideicomisos inmobiliarios, normalmente son terrenos o inmuebles ya construidos. En ambos casos,

dichos bienes se encuentran fuera del ámbito de la imposición del IVA y no generan tampoco devolución alguna de crédito fiscal.

### **3. Fiduciarios**

#### **Impuesto a las ganancias**

Los ingresos de fiduciario, en los contratos onerosos, están alcanzados por este impuesto, pues se trata de la retribución por su función de administrador del fideicomiso, constituyendo ganancia de la cuarta categoría.

Así expresamente lo tiene incluido la ley del impuesto en el inciso f) del artículo 79, manteniendo (con mención desactualizada) la denominación "fideicomisario"<sup>12</sup> para indicar la función que la ley 24.441 asigna al "fiduciario".

#### **Impuesto al valor agregado**

Los ingresos del fiduciario como retribución por su tarea de administrador se encuentran alcanzados por este impuesto, encuadrándolos en las locaciones y prestaciones de servicios del inciso e) del artículo 3 de la ley del gravamen.

Dado el presupuesto objetivo, resulta sujeto del impuesto por disposición del inciso e) del artículo 4 de la misma ley: "Son sujetos pasivos del impuesto quienes:... e) presten servicios gravados".

En consecuencia, el fiduciario que perciba retribución por sus servicios es sujeto del impuesto al valor agregado.

---

<sup>12</sup> En alguna legislación comparada el fideicomisario es el administrador del fideicomiso y, entre nosotros, lo era hasta antes de la sanción de la ley 24.441/98 que lo llamó fiduciario.

### Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo)

¿Puede ser el fiduciario monotributista?

Sí, si es persona física, en la medida en que cumpla con las condiciones hoy vigentes para estar incluido en el Monotributo.

En este caso dichas condiciones son las siguientes:

No superar \$ 400.000 de ingresos anuales y no exceder los parámetros de superficie y energía eléctrica consumida, ni el monto de \$ 45.000 de alquileres devengados.

### Régimen previsional

De las disposiciones de la ley 24.241 que instituyó el Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones interpretamos que es obligatoria la incorporación al régimen de trabajadores autónomos del fiduciario que perciba retribución por sus servicios<sup>13</sup>, mientras que la incorporación no es obligatoria para el fiduciario que cumple su función en forma gratuita, según resulta de las disposiciones del artículo 3, inciso b), apartado 1, que incluye la incorporación voluntaria a los fiduciarios que no perciban retribución alguna por esas funciones.

No obstante lo expresado, el fiduciario puede optar, si encuadra en los respectivos parámetros, por el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo), sustituyendo las obligaciones relativas a los impuestos a las ganancias, al valor agregado y al sistema previsional.

---

<sup>13</sup> Según surge del inciso b), puntos 1 y 4: "Personas que ejerzan... habitualmente en el territorio de la Rep. Arg. algunas de las actividades que a continuación se detallan: dirección, administración, organización, o explotación con fines de lucro; o cualquier otra actividad lucrativa no comprendida en las anteriores.

#### **4. Beneficiarios**

##### Impuesto a las ganancias

Nos remitimos, en lo pertinente, a lo visto al tratar el impuesto en el fideicomiso, recordando que en los fideicomisos no financieros en que el beneficiario no sea a la vez fiduciante, tributa el fideicomiso y asigna las utilidades que el beneficiario toma con efecto de dividendos.

Para el caso en que el beneficiario sea a la vez fiduciante, residente en el país, el fideicomiso asigna las utilidades que el beneficiario deberá incorporar a sus otras rentas y tributar el impuesto en cabeza propia, liquidando el impuesto según su condición ante el gravamen.

##### Impuesto a la ganancia mínima presunta y sobre los bienes personales

Los beneficios recibidos (fondos, cosas y derechos), existentes al cierre del ejercicio fiscal, formarán parte del activo computable de los respectivos sujetos; son materia imponible en el impuesto a la ganancia mínima presunta (sujeto empresa) y en el impuesto sobre los bienes personales (personas físicas y sucesiones indivisas).

#### **5. Fideicomisarios**

El fideicomisario es el destinatario final de los bienes fideicomitados a la extinción del fideicomiso, sin mediar contraprestación alguna.

El fideicomisario recibirá los bienes que deberá transferirle el fiduciario mediante una transferencia que no reviste el carácter de onerosa porque nada paga por ellos. Lo recibe porque así lo dispuso el fiduciante al constituir el fideicomiso, quien tampoco recibe ninguna contraprestación.

Sin embargo, no podemos dejar de señalar que existe tanto doctrina como opiniones del Fisco en sentido contrario.

### Impuesto a las ganancias

En el caso de personas físicas y sucesiones indivisas, la transferencia de los bienes al fideicomisario no está, en principio, alcanzada por este impuesto porque se trata de enriquecimiento no susceptible de periodicidad que implique la permanencia de la fuente que lo produjo. Precisamente la fuente se agota con esa transferencia.

No obstante, si el fideicomisario es un sujeto empresa, el enriquecimiento producido por la incorporación de los bienes provenientes del fideicomiso será considerado ganancia sujeta al impuesto.

### Impuesto a la ganancia mínima presunta y sobre los bienes personales

Igual que para los beneficiarios, los bienes recibidos, existentes al cierre del ejercicio fiscal, formarán parte del activo computable de los respectivos sujetos; son materia imponible en el impuesto a la ganancia mínima presunta (sujeto empresa) y en el impuesto sobre los bienes personales (personas físicas y sucesiones indivisas).

Si bien no ofrece duda la incorporación de los bienes como materia de estos gravámenes, no es pacífico el criterio de valuación a tales fines. No existe normativa específica para el caso, reiterando aquí lo expresado más arriba al tratar este impuesto para el fideicomiso.

### Impuesto al valor agregado

Como venimos reiterando, la transferencia de los bienes del fiduciario al fideicomisario no sería onerosa, por lo tanto no cumpliría con el necesario presupuesto objetivo de "transferencia a título oneroso" para estar alcanzada con el impuesto.

Si convenimos que con esta transferencia no se genera hecho imponible, nos preguntamos, ¿qué ocurre con el eventual crédito fiscal (total o residual) que hubiera acumulado el fideicomiso en el desarrollo del negocio subyacente, vinculado a esos bienes transferidos? Para el caso de fideicomiso de construcción, nuestra opinión y propuesta es que ese crédito fiscal sea asignado en proporción a la asignación de los bienes transferidos. Este crédito fiscal será recibido por el fideicomisario, quien lo utilizará según su condición ante el impuesto y la vinculación de los bienes recibidos con su actividad.

En sentido contrario se ha expedido el Fisco (en los casos puntuales planteados), que entiende que la transferencia del fiduciario al fideicomisario revestiría el carácter de onerosa.

*Es muy importante señalar que el Organismo Fiscal y también gran parte de la doctrina se ha inclinado por la onerosidad en el caso de adjudicación de unidades, en los "fideicomisos de construcción al costo".*

*En interpretación del Fisco, el fideicomiso es la empresa constructora que construye sobre inmueble propio, y por lo tanto es el fideicomiso el sujeto en el IVA.*

*La adjudicación de las unidades deberá entonces asimilarse a una "venta", y ese será el momento en que se generará el débito fiscal en cabeza del fideicomiso.*

*Los fideicomisarios que reciban las unidades podrán eventualmente computar el crédito fiscal respectivo, si destinan esos inmuebles a la*

*actividad gravada, con la limitación que establece el tercer párrafo del artículo 11 de la ley del IVA (plazo de afectación).*

*La venta que efectúen los fideicomisarios de las unidades que se les han adjudicado no está gravada en el IVA, ya que no son quienes han efectuado la obra sobre inmueble propio tratándose sólo de una reventa de inmuebles que está fuera del ámbito de la imposición<sup>14</sup>.*

## **6. Análisis Fallo “Mariana López”**

El fallo “Mariana López” de la Sala III de la Cámara en lo Contencioso Administrativo Federal estableció que en los fideicomisos puros, donde quienes aportan el terreno son los mismos que se quedan con las unidades terminadas, la constructora para los fines del IVA no era el fideicomiso sino esos fiduciantes beneficiarios, y los obligó a pagar el impuesto. Esta posición dejaría de lado dictámenes de la AFIP que regían pacíficamente desde 2006, y si se generaliza, limitaría la utilidad de los fideicomisos inmobiliarios.

Lo que se discute es quien debe tipificarse como empresa constructora.

En este caso en particular, tres personas aportan al fideicomiso el terreno y dinero. El fideicomiso termina la obra y adjudica las unidades a cada una de ellas. Aquí se determinó que la empresa constructora no es el fideicomiso, sino que los fiduciantes que aportan el inmueble, ya que ellos le piden a alguien que haga la obra, pero son quienes realmente están construyendo en inmueble propio, y se aclaró que para el fideicomiso el dominio no es pleno, sino a título de fiducia.

---

<sup>14</sup>BALAN, Osvaldo; ZILLI, Osvaldo, Construcción: IVA/ Ganancias, 3° Edición, Errepar, (Buenos Aires, 2013), pág. 422.

Cuando termine la obra, el fideicomiso lo que hace es adjudicar las unidades. Según esta postura el hecho imponible se genera no en cabeza del fideicomiso sino del beneficiario. O sea, no en el momento de la adjudicación, sino cuando el beneficiario vende el inmueble.

Además señala que siguiendo con este criterio, como la obra la hace el fideicomiso y los materiales los compra el fideicomiso, el crédito fiscal en IVA lo tiene el propio fideicomiso. El hecho imponible se produce solamente cuando los fiduciarios beneficiarios vendan el inmueble, pero el crédito fiscal quedaría sin posibilidad de ser computado por estos últimos.



## **CONCLUSIÓN**

A través del estudio de este trabajo, hemos intentado aclarar los principales puntos del fideicomiso en general para dar paso a un estudio más agudo del fideicomiso inmobiliario.

En la realidad económica que afrontamos, esta herramienta ha tenido gran auge impulsado por fuerzas públicas y privadas, convirtiéndose en un aliado para paliar la profunda crisis que nos afecta.

Una de las ventajas que descubrimos al estudiar la figura es que con una inversión inicial se puede poner en marcha un negocio con la posibilidad de financiando el proyecto con fondos de terceros sin la necesidad de recurrir a líneas crediticias reduciendo así costos financieros y asegurándonos la venta total de las propiedades construidas.

Desde el punto de vista de su constitución observamos que es una herramienta de fácil iniciación. Es un modelo contractual en el cual, al no encontrarse estandarizado, las partes intervinientes fijan cláusulas que estiman necesarias para la consecución del mismo; quedando en evidencia la libertad de las partes al momento de concretar el proyecto con las consecuentes ventajas que ello produce.

No obstante lo anteriormente escrito, jurídicamente el patrimonio fiduciario adquiere relevancia ya que está separado de las personas que lo administran o que perciben sus frutos, a tal punto que se convierte en inembargable, salvaguardando así los intereses de los inversores. Desde lo económico demuestra importancia movilizar fondos y/o bienes que de otra forma se encontrarían paralizados obstruyendo la generación de ingresos.

Para finalizar solo cabe destacar que la figura del fideicomiso inmobiliario ha evolucionado acompañando el ritmo de los negocios actuales, adaptándose a sus necesidades, llegando a convertirse en la fuente de financiación mayormente utilizada y en la herramienta con mayor

Proyección a largo plazo, nosolo en el área de la construcción sino en cualquier actividad que se desee desarrollar.

## **INDICE BIBLIOGRÁFICO**

- Artículo: “Encuadre Tributario de los Fideicomisos Inmobiliarios”. De Néstor Cáceres.
- Artículo: “Fideicomiso de Construcción. Normativa Legal”. De Rodolfo G. Papa.
- Decretos Reglamentarios (IVA y Ganancias).
- Ley de Bienes Personales N° 23.966 y sus modificaciones.
- Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción N° 24.441.
- Ley de Ganancias N° 20.628 y sus modificaciones.
- Ley de IVA N° 23.343 y sus modificaciones
- Ley Ganancia Mínima Presunta N° 25.063 y sus modificaciones.
- Libro: “Construcción: IVA, Ganancias”. De Osvaldo Balan, Osvaldo Zilli.
- Página Web: [www.errepar.com.ar](http://www.errepar.com.ar).
- Página Web: [www.reporteinmobiliario.com.ar](http://www.reporteinmobiliario.com.ar).

## INDICE

<b>PROLOGO</b> .....	- 1 -
<b>CAPITULO I</b> .....	- 2 -
<b>DEL FIDEICOMISO</b> .....	- 2 -
1. Introducción. Marco legal aplicable .....	- 2 -
2. Conceptos y características.....	- 4 -
3. Onerosidad o Gratuidad .....	- 5 -
4. Constitución y finalidad.....	- 6 -
5. Estructura funcional. Partes intervinientes .....	- 6 -
6. Clases de fideicomisos.....	- 8 -
a) Fideicomisos ordinarios o comunes (no financieros) .....	- 9 -
b) Fideicomisos financieros .....	- 12 -
<b>CAPITULO II</b> .....	- 14 -
<b>FIDEICOMISO INMOBILIARIO O DE CONSTRUCCIÓN</b> .....	- 14 -
1. Definiciones. Conceptos Generales.....	- 14 -
Características y Beneficios.....	- 15 -
¿Cuál es la autonomía de un fideicomiso inmobiliario? .....	- 15 -
2. Construcción al costo.....	- 17 -
3. Construcción y venta .....	- 19 -
4. Fideicomisos que adjudican vs. Fideicomisos que venden .....	- 20 -
5. Ejemplo de aplicación.....	- 22 -
<b>CAPITULO III</b> .....	- 24 -
<b>TRATAMIENTO IMPOSITIVO DEL FIDEIC. DE CONSTRUCCION</b> .....	- 24 -
1. Introducción .....	- 24 -

<b>2. Impuesto a las Ganancias .....</b>	<b>- 25 -</b>
Construcción al costo.....	- 25 -
Construcción y venta.....	- 26 -
Declaración del resultado bruto.....	- 29 -
Cesión de derechos .....	- 30 -
<b>3. Impuesto al Valor Agregado.....</b>	<b>- 32 -</b>
Construcción al costo.....	- 32 -
Construcción y venta.....	- 33 -
<b>4. Ganancia Mínima Presunta .....</b>	<b>- 42 -</b>
Construcción al costo.....	- 42 -
Construcción y venta.....	- 44 -
<b>5. Impuesto a los Bienes Personales – Responsable Sustituto .....</b>	<b>- 46 -</b>
Construcción al costo y construcción y venta .....	- 46 -
<b><i>CAPITULO IV.....</i></b>	<b><i>- 49 -</i></b>
<b><i>TRATAMIENTO IMPOSITIVO DE LAS PARTES.....</i></b>	<b><i>- 49 -</i></b>
<b>1. Introducción .....</b>	<b>- 49 -</b>
<b>2. Fiduciantes.....</b>	<b>- 50 -</b>
Impuesto a las ganancias.....	- 50 -
Impuesto sobre los bienes personales.....	- 52 -
Impuesto al valor agregado .....	- 54 -
<b>3. Fiduciarios.....</b>	<b>- 56 -</b>
Impuesto a las ganancias.....	- 56 -
Impuesto al valor agregado .....	- 56 -
Régimen previsional.....	- 57 -
<b>4. Beneficiarios .....</b>	<b>- 58 -</b>
Impuesto a las ganancias.....	- 58 -
Impuesto a la ganancia mínima presunta y sobre los bienes personales .....	- 58 -
<b>5. Fideicomisarios .....</b>	<b>- 58 -</b>
Impuesto a las ganancias.....	- 59 -

Impuesto a la ganancia mínima presunta y sobre los bienes personales .....	- 59 -
Impuesto al valor agregado .....	- 60 -
<b>6. Analisis Fallo “Mariana López” .....</b>	<b>- 61 -</b>
<b>CONCLUSIÓN.....</b>	<b>- 63 -</b>
<b>INDICE BIBLIOGRÁFICO.....</b>	<b>- 65 -</b>