



SANTA FE "Cuna de la Constitución Nacional", 07 JUN 2016

VISTO:

El expediente N° [REDACTED] del registro del Sistema de Información de Expedientes, y

RESULTA:

Que en las presentes actuaciones, el Sr. [REDACTED] en carácter de Presidente de la firma [REDACTED] Fiduciaria del "FIDEICOMISO [REDACTED]", con domicilio en calle [REDACTED] ciudad de Santa Fe, solicita a esta Administración se expida bajo el procedimiento de Consulta Vinculante (Artículo 38 y cc. del Código Fiscal, t.o. 2014) si está alcanzada por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, la venta de un inmueble realizada por el FIDEICOMISO [REDACTED], que oportunamente fuera adquirido con el propósito de llevar adelante un emprendimiento urbanístico (loteo) en la ciudad de Sauce Viejo;

Que expresa el consultante que el Fideicomiso tenía (y tiene aún) por finalidad adquirir inmuebles para luego concretar emprendimientos urbanísticos mediante el fraccionamiento y loteo de inmuebles, todo lo cual está plasmado en el objeto del Fideicomiso, según consta en la sección tercera de la protocolización (Cfr.: puntos a) b) y c) obrante a fs. 61);

Que señala que el 19 de enero de 2012 se inscribió el Fideicomiso en el impuesto sobre los Ingresos Brutos, dando de alta la actividad de servicios inmobiliarios con bienes propios o arrendados - venta de lotes. Agrega que en el año 2012 se adquirieron los inmuebles que constan en la sección tercera del Contrato de Fideicomiso;

Que aclara que, si bien en oportunidad de ser comprados distintos inmuebles por el Fideicomiso (identificado el de referencia con la partida Impuesto Inmobiliario [REDACTED] sólo era necesario que el Municipio involucrado aprobase el plano de mensura y subdivisión y se procediera a hacer la obra de electricidad, el Fideicomiso todavía no pudo concretar el objeto para cuya consecución fue suscripto por las partes intervinientes, por motivos ajenos al mismo;

Que manifiesta que, por razones atribuibles a las reglamentaciones y disposiciones provinciales y municipales, dictadas con posterioridad, no fue posible concretar el objeto por el cual fue constituido el Fideicomiso, al no haberse podido -al menos hasta el momento de presentar la consulta- concretar la urbanización, fraccionamiento y loteo de los inmuebles de propiedad fiduciaria;

Que agrega el consultante que el Fideicomiso ha recibido una oferta de compra de uno de los inmuebles que fueron incorporados a su patrimonio que se corresponde con la Partida Impuesto Inmobiliario [REDACTED]

Que interpreta que esta venta por desafectación parcial de inmuebles del Fideicomiso no se encuentra alcanzada por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos; ya que, por una parte, no encuadra en ninguno de los artículos del Código Fiscal (t.o. 2014) que prevén la gravabilidad en el caso de inmuebles, no dándose ninguno de los supuestos que



contempla el artículo 177, inciso f), y por otra, los Fideicomisos no se encuentran incluidos en el último párrafo del artículo 175, ambos del citado Código;

CONSIDERANDO:

Que a fs. 124/125 se expide respecto a la consulta, la Dirección de Asesoramiento Fiscal Regional Santa Fe mediante Informe N° 039/2016, donde, luego de analizar lo expuesto por el consultante y la legislación aplicable al tema en estudio, interpreta que la operación de transferencia del inmueble no se encuentra alcanzada por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, siempre que se mantengan las condiciones establecidas objeto de la presente consulta;

Que la Dirección General Técnica y Jurídica considera a fs. 127/128, en su Dictamen N° 400/2016, que el análisis que corresponde realizar -en el caso traído a estudio y circunscripto a las particularidades que el mismo presenta-, consiste en verificar si la mencionada operación de compraventa encuadra en alguna de las situaciones previstas por el artículo 177, inciso f) del Código Fiscal (L.o. 2014);

Que el referido artículo prevé: *"No tratándose de las situaciones contempladas en el último párrafo del artículo 175, los ingresos brutos generados por las actividades que se detallan, ya sea que se realicen en forma habitual o esporádica, se encuentran alcanzados por el impuesto: ... f) la venta de inmuebles en los siguientes casos:*

- 1) cuando los inmuebles vendidos provengan del fraccionamiento, siempre que se verifique alguna de las siguientes condiciones: A - que del fraccionamiento de una misma fracción o unidad de tierra resulte un número de lotes superior a diez (10); B - que en el término de dos (2) años contados desde la fecha de iniciación efectiva de las ventas se enajenen -en forma parcial o total- más de diez (10) lotes de una misma fracción o unidad de tierra, aunque correspondan a fraccionamientos efectuados en distintas épocas. En los casos en que esta condición se verifique en más de un período fiscal, el contribuyente deberá presentar o rectificar su o sus declaraciones juradas y/o anticipos, incluyendo el ingreso bruto atribuible a cada ejercicio fiscal y/o período a que corresponda el anticipo, ingresando el gravamen y/o anticipo dejado de oblar, con más su respectiva actualización calculada según lo dispuesto en el artículo 42 de este Código, dentro del plazo fijado para la presentación de la declaración jurada o para el pago del anticipo relativo al ejercicio fiscal o período del anticipo en que la referida condición se verifique. Los ingresos brutos provenientes de posteriores ventas de lotes de la misma fracción o unidad de tierra estarán también alcanzados por el gravamen de este Título.*
- 2) la venta de inmuebles por quien los haya construido -directa o indirectamente- bajo el régimen de la Ley Nro. 13.512, cualquiera fuere el número de unidades edificadas y aún cuando la enajenación se realice en forma individual, en bloque o antes de la finalización de la construcción;*
- 3) la venta de inmuebles efectuada dentro de los dos (2) años de su adquisición";*

Que la citada Dirección General entiende que surge de la documental aportada en autos que el inmueble no fue sometido a fraccionamiento, que no se trata de un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal y que la venta se instrumentará habiendo transcurrido el plazo fijado en la citada norma.

MARTA S. GOLOSITO
Jefe de Oficina - Es. Int. 2011
Administración Fiscal de Impuestos
ES COPIA



SECCION:
DICTADA EN:
EXPEDIENTE:
LEGAJO:
RESOLUCION N° 091/16 - IND

Que se concluye entonces, que los ingresos provenientes de la compraventa en las condiciones bajo análisis no deben tributar Impuesto sobre los Ingresos Brutos;

POR ELLO:

EL ADMINISTRADOR PROVINCIAL DE IMPUESTOS

RESUELVE:

ARTICULO 1° - Hágase saber al consultante, Sr. [REDACTED] en carácter de Presidente de [REDACTED] Fiduciaria del "FIDEICOMISO [REDACTED]" con domicilio en calle Junín 3316 de la ciudad de Santa Fe, que la venta del inmueble correspondiente a la Partida Impuesto Inmobiliario N° [REDACTED] no se encuentra alcanzada por ninguna de las situaciones previstas en el artículo 177, inciso f) del Código Fiscal (l.o. 2014), por lo que no se debe tributar Impuesto sobre los Ingresos Brutos por tal operación, siempre que se mantengan las condiciones establecidas objeto de la presente consulta.

ARTICULO 2° - Además se hace saber que, conforme lo dispuesto por Ley N° 12071, le asiste el derecho de interponer formal recurso de apelación en los términos del Art. 120 del Código Fiscal vigente (l.o. Dcto. 4481/14), dentro de los 15 (quince) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente.

ARTICULO 3° - Regístrese, comuníquese y pase a Administración Regional Santa Fe para su conocimiento, notificación y demás efectos.

Sf/st

C.P.N. JOSÉ DANIEL RAFFIN
ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL
Administración Fiscal de Impuestos

MARÍA S. GOROSITO
Jefe de Oficina - Reg. Int. 02/13
Administración Fiscal de Impuestos
EN COPIA

