



SANTA FE "Cuna de la Constitución Nacional",

31 OCT 2019

VISTO:

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

RESULTA:

Que a fs. [redacted] se presenta la [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] Cuenta N° [redacted] con domicilio en calle [redacted] [redacted] de la ciudad de [redacted], Provincia de Santa Fe, en carácter de contribuyente del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, por poseer más de cinco inmuebles en locación y promueve "Consulta Vinculante" (artículo 38 y cc. del Código Fiscal t.o. 2014 y modif.);

Que a tal efecto, solicita el tratamiento fiscal a dispensar a los ingresos generados por el arrendamiento rural de inmuebles cuya propiedad le pertenece en condominio con su cónyuge;

Que concretamente quiere saber si el condominio es un sujeto pasivo del Impuesto sobre los Ingresos Brutos y, en tal caso, si le alcanza la excepción de gravabilidad prevista en el inciso e) del artículo 177 del Código Fiscal vigente; o por el contrario, corresponde atribuir los ingresos de dicha figura a cada condómino;

Que a fs. [redacted], adjunta copia de Contratos de Arrendamiento certificados por personal de esta Administración Provincial de Impuestos, que instrumentan las operaciones bajo examen, suscriptos por la consultante y su cónyuge en carácter de condóminos, cuyos aspectos sobresalientes se exponen a continuación:

A) En fecha [redacted], el Sr. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] y [redacted] [redacted] (en su carácter de Condóminos Arrendadores), suscribieron con el Sr. [redacted] [redacted] [redacted] (Arrendatario), un Contrato de Arrendamiento, referente a [redacted] fracciones de terrenos de campo, situados en el [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] Provincia de Santa Fe, individualizados con las Partidas N° [redacted] [redacted] [redacted] [redacted];

B) En fecha [redacted] el [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] (en su carácter de Condóminos Arrendadores), suscribieron con el Sr. [redacted] [redacted] [redacted] (Arrendatario), un Contrato de Arrendamiento, referente a [redacted] fracciones de terreno de campo situadas en [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] Provincia de Santa Fe;

Que expresa, además, que si se considera al condominio como sujeto pasivo de obligaciones fiscales, dichos arrendamientos no deberían estar alcanzados por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos ya que se encuentra exceptuado de acuerdo a lo previsto en el inciso e) del artículo 177 del Código Fiscal (t.o. 2014 y modificatorias);

CONSIDERANDO:

Que a fs. [redacted] se comunicó la admisibilidad formal de la consulta;



RESOLUCION N° **100 / 19** IND

Que a fs. 19 se expide la Dirección de Asesoramiento Fiscal de Rosario;

Que analizada la cuestión planteada en autos y examinados los Contratos objeto de la consulta, en los cuales se arriendan los inmuebles en condominio, amerita en primer lugar traer a colación el artículo 177 inciso e) del Código Fiscal (t.o. 2014 y sus modificatorias), a saber:

*"ARTICULO 177 - 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:*

*...e). la locación de inmuebles, excepto cuando los ingresos correspondientes al locador sean generados por la locación de hasta cinco (5) inmuebles.*

*La excepción del párrafo anterior no será aplicable cuando el propietario sea una sociedad constituida en el marco de la Ley General de Sociedades N° 19550 t.o. 1984 y modificatorias, una sociedad por acciones simplificadas (SAS) o se trate de un fideicomiso;*

*Cuando la parte locadora esté conformada por un condominio, el monto de ingreso al que se alude, se considerará con relación al mismo como único sujeto".*

Que conforme puede inferirse de la norma antes transcrita, el condominio será considerado un único sujeto, a tenor de lo establecido en la parte final del precitado inciso e) del artículo 177 aludido, por lo que, a los fines de la gravabilidad o no con el impuesto de marras, deberá tenerse en cuenta el parámetro allí establecido; es decir que el condominio debería tener más de cinco inmuebles para estar alcanzado con el tributo provincial;

Que asimismo, cabe agregar que, a los fines del parámetro mencionado, no deberían computarse en forma conjunta los inmuebles de titularidad del condominio con los inmuebles de titularidad individual de cada una de las personas físicas que conforman el condominio, toda vez que éste es considerado por la propia disposición como un único sujeto;

Que por lo tanto y sobre la base de todo lo precedentemente expuesto, en el caso planteado en autos, si bien el "condominio" es un sujeto único distinto a las personas físicas que lo integran -los condóminos- la gravabilidad de los ingresos generados por dicho condominio se produce a partir de la locación de más de cinco inmuebles;

Que a fs. [redacted] ha tomado la debida intervención la Dirección General Técnica y Jurídica y se ha pronunciado mediante el Dictamen N° [redacted]

POR ELLO:

EL ADMINISTRADOR PROVINCIAL DE IMPUESTOS

RESUELVE:

ARTICULO 1°- Hágase saber al consultante, [redacted]  
[redacted] 4. Cuenta N° [redacted], con domicilio en calle [redacted]  
N° [redacted], Provincia de Santa Fe, que si bien el condominio es un

Form. N° 1217 A4 210 x 297 mm.  
Santa Fe

O. y M. 05/95 - Imprenta Oficial -

MARTA S. GOROSITO  
Jefe de Oficina - Res. Int. 02/13  
Administración Provincial de Impuestos



RESOLUCION N° **100/19 IND**


sujeto único distinto a las personas físicas que lo integran -los condóminos- la gravabilidad de los ingresos generados por dicho condominio se produce a partir de la locación de más de cinco inmuebles.


ARTICULO 2° - Se hace saber que conforme lo dispuesto por Ley N° 12.071, le asiste el derecho de interponer formal recurso de apelación en los términos del art. 42 del Código Fiscal (t.o. Dcto. 4481/14), dentro de los 10 (diez) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente.

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

st/mm

  
C.P.N. Mariela I. Meneghetti  
Directora de Secretaría General  
ADMINISTRACION PROVINCIAL DE IMPUESTOS

  
MOHAMED E. MOHAMAD  
ADMINISTRADOR PROVINCIAL  
Administración Pcial. de impuestos

  
MARTA S. GOROSITO  
Jefe de Oficina - Res. Int. 82/13  
Administración Pcial. de Impuestos  
SANTA FE