

TRATAMIENTO DE LA CONSTRUCCION DE INMUEBLES EN EL IVA

Cátedra: Seminario de Graduación

Alumno: Diego Balbuena

Profesor Tutor: CPN Daniel Baldini

Fecha de Entrega: 12/11/01

(CP)

INDICE

INDICE	1
INTRODUCCION	3
PRIMERA PARTE	4
1. OBJETO	4
1.1. Obras sobre inmueble ajeno	4
1.2. Obras sobre inmueble propio	5
2. SUJETO	6
2.1. Empresas constructoras que realicen obras sobre inmueble propio	6
2.2. Construcción por un condominio	6
2.3. Importantes modificaciones al decreto reglamentario (Decreto 692/98)	7
3. NACIMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE	9
3.1. Obras sobre inmueble ajeno	9
3.2. Obras sobre inmueble propio	10
3.3. Pagos a cuenta de la obra que congelan precio	11
3.4. Intereses	14
3.4.1. Norma general	14
3.4.2. Intereses en obras sobre inmueble propio	16
3.4.3. Exención de intereses	17
4. BASE IMPONIBLE	18
4.1. Regla general	18
4.2. Obras sobre inmueble propio	20
4.3. Intereses	22
5. TRANSFERENCIA O DESAFECTACIÓN DE OBRAS	23
6. ALÍCUOTA	24
6.1. Rebaja del IVA para viviendas	24
6.1.1. ¿Qué es destino a vivienda?	24
6.1.2. ¿Cuándo una obra deja de estar en curso?	25
6.1.3. Casos particulares	26
7. PROYECCIÓN DEL IVA	29
7.1. Introducción	29
7.2. Presupuesto de Crédito Fiscal	29
7.3. Presupuesto de Débito Fiscal	30
7.4. Integración de ambos presupuestos	30
SEGUNDA PARTE	32
8. ANALISIS DE CASOS	32
8.1. Datos	32
8.2. Análisis de gravabilidad	33

8.3. Proyección del IVA	33
8.3.1. Presupuesto de Crédito Fiscal	33
8.3.2. Presupuesto de Débito Fiscal	39
8.3.3. Integración de ambos presupuestos	41
CONCLUSION	44
BIBLIOGRAFIA	45

INTRODUCCION

El tratamiento en el IVA de la actividad de la construcción tiene características especiales que rigen la gravabilidad y determinación del impuesto para aquellos sujetos que realicen locaciones de obra sobre inmueble ajeno y obras sobre inmueble propio.

Por ello es que el presente trabajo pretende realizar un estudio de las normas de dicho impuesto en lo referente a la construcción de inmuebles, precisando los supuestos de gravabilidad y de no gravabilidad, esclareciendo cuando sea posible las cuestiones controvertidas que puedan plantearse.

En una primera parte se desarrollará el tratamiento legal, es decir, una explicación de las normas que se refieren al tema en cuestión. No serán objeto de estudio los regímenes de retención y percepción ni el leasing de inmuebles. En una segunda parte del trabajo se intentará demostrar a través de la aplicación de lo estudiado en una obra en construcción en la ciudad de Mar del Plata, que cuando el precio de venta no incluye un margen superior al 83% sobre costo incurrido y se realiza un adecuado planeamiento impositivo, no se produce ingreso alguno al fisco por parte del inversor, que ejecuta la obra a través de contratistas, en concepto de impuesto al valor agregado en ninguna etapa de la construcción y venta de la obra destinada a vivienda.

Cabe hacer la aclaración que cuando me refiero al costo incurrido como al precio de venta éstos incluyen IVA. El sujeto que realiza la obra es un inversor y no constructor, ya que no cuenta con empleados ni infraestructura relacionada con la construcción, y por ello es que trabajará indefectiblemente con contratistas.¹

Esta hipótesis de trabajo surgió de un primer acercamiento al tema (*los constructores adquieren sus insumos computando el crédito fiscal a la tasa del 21%, y la obras que realice que estén destinadas a vivienda están alcanzadas a la tasa del 10,5%, ya que no existe regla de tope*) y cuya elección se funda en la necesidad de tener una meta que guíe el estudio y lo encauce a su comprobación.

¹ En la página 41 se explica el cálculo realizado para llegar al porcentaje contenido en la hipótesis

PRIMERA PARTE

En esta primera parte se hará un desarrollo del tratamiento que prevé la Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Decreto Reglamentario para la construcción de inmuebles. Para ello me apoyaré en la bibliografía que trata el tema y en otras fuentes como Dictámenes del Fisco, pero principalmente en las normas enunciadas en primer término.

1. OBJETO

1.1. Obras sobre inmueble ajeno

De acuerdo a lo previsto por el inciso a) del artículo 3 de la ley de IVA se indica como incluidos en el inciso b) del artículo 1 - referido a obras, locaciones y prestaciones de servicios incluidas en el artículo 3 realizadas en el país -, a los trabajos realizados directamente o a través de terceros sobre inmueble ajeno. Para esto, deben concurrir tres elementos:

- El trabajo debe ser realizado sobre un inmueble;
- El trabajo puede realizarse directamente o a través de terceros;
- El inmueble debe ser de un tercero.

Cuando la ley se refiere a "trabajos" lo hace considerando como tales a las construcciones de cualquier índole, a las instalaciones – civiles, comerciales e industriales -, las reparaciones y los trabajos de mantenimiento y conservación de inmuebles. Además equipara a la construcción la instalación de viviendas prefabricadas.

En las obras sobre inmueble ajeno la sola ejecución de los trabajos habilita la condición de sujeto pasivo del gravamen para quien lo realiza, no existiendo otro requisito a cumplir.

1.2. Obras sobre inmueble propio

La definición legal del inciso b) del artículo 3 – referente a que están alcanzadas las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio – se complementa con el alcance al término “obra” dado en el artículo 4 del reglamento:

“... 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 el tratamiento indicado precedentemente vigente en el mismo Municipio o Provincia o, en su defecto, en el Municipio o Provincia más cercano.”

Si bien esto es una solución aceptable, puede originar dificultades ya que vamos a tener tantos criterios de mejoras u obras como municipios existan en el país. Así pues, una persona que tiene un campo en la Patagonia donde no existe ningún municipio y el más cercano se encuentra a igual distancia que otro, podría tener dos definiciones para mejora en función a lo previsto por cada municipio.

En este caso particular de locaciones existe un elemento subjetivo que debe acudir en forma concurrente para que se consolide el hecho imponible, y es que la obra debe ser realizada por quien persiga un fin de lucro con su ejecución o venta.

En las obras sobre inmueble propio la sola ejecución de los trabajos no habilita la condición de sujeto pasivo del gravamen para quien lo realiza, sino que en este debe existir un fin de lucro con su ejecución o venta.

2. SUJETO

2.1. Empresas constructoras que realicen obras sobre inmueble propio

La ley define lo que es "empresa constructora" en el inciso d) del artículo 4º como las que, directamente o a través de terceros, efectúen dichas obras con el propósito de obtener un lucro con su ejecución o con la posterior venta, total o parcial del inmueble, cualquiera sea la forma jurídica que hayan adoptado para organizarse, incluso como empresas unipersonales.

Por ende, lo que determina el carácter de sujeto pasivo del tributo es el ánimo de lucrar con la obra.

2.2. Construcción por un condominio

Si un condominio constituido por un grupo de personas se decide a construir sobre un terreno adquirido para subdividirlo luego en unidades bajo el régimen de propiedad horizontal, para ser destinadas a vivienda por cada uno de ellos, no adquiere el condominio el carácter de sujeto pasivo, como entendió la Dirección ante una consulta formulada por un contribuyente (BDGI 428, pág. 127):

"Si el condominio no asume la característica de una sociedad civil (art. 1648 del C. Civil) o de una sociedad comercial (art. 1 de la ley 19.550 y sus modificaciones) no adquiere el carácter de sujeto pasivo, no materializando el hecho imponible la división del condominio y adjudicación de las respectivas unidades a sus integrantes. Ello por cuanto el hecho determinante para adquirir el carácter de sujeto pasivo en el supuesto de obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, es que éstas sean por las empresas constructoras definidas en el artículo 4 inc. d)...".

¿Qué ocurriría en el caso que un condómino, con posterioridad al acto de adjudicación, enajene la unidad adjudicada?

Sucede que podrían darse las condiciones para estimar que existió una finalidad de lucrar con la posterior enajenación de la obra, convirtiendo al condómino en sujeto del gravamen.

El mismo caso comentado y con iguales advertencias es de aplicación para aquellos en los cuales la obra se realice bajo la figura de cooperativas o mutuales para ser adjudicadas a sus asociados.

2.3. Importantes modificaciones al decreto reglamentario (Decreto 692/98)²

En lo referente al hecho imponible obras sobre inmueble propio, resulta relevante el nuevo artículo 5, que establece lo siguiente:

"No se encuentra alcanzada por el impuesto la venta de las obras a que se refiere el inciso b) del artículo 3º de la ley, realizadas por los sujetos comprendidos en el inciso b) de su artículo 4º, cuando por un lapso continuo o discontinuo de tres años – cumplidos a la fecha en que se extienda la escritura traslativa de dominio o se otorgue la posesión, si este acto fuera anterior -, las mismas hubieran permanecido sujetas a arrendamiento, o derechos reales de usufructo, uso, habitación o anticresis".

"Lo dispuesto en el párrafo anterior también será de aplicación, cuando la venta la realice alguno de los integrantes de un consorcio asimilado a condominio, incluidos los casos en los que por igual período al previsto precedentemente, hubiera afectado el inmueble a casa habitación".

"En las situaciones previstas en este artículo, en el período fiscal en que se produzca la venta deberán reintegrarse los créditos fiscales oportunamente computados, atribuibles al bien que se transfiere".

² Vigente desde el 17/06/98

Si el inmueble permanece simplemente desocupado por el lapso previsto, no se cumple con lo pautado en el decreto, y su posterior venta sigue estando alcanzada por el IVA.

La norma también se aplica para el caso de la venta realizada por alguno de los integrantes de un consorcio asimilado a condominio, y además de los casos enunciados para las empresas constructoras, agrega el de la afectación del inmueble a casa habitación. Así, el consorcio no societario asimilado a condominio no es sujeto del impuesto, sino que en todo caso lo serán cada uno de los integrantes en la medida que asuman el carácter de empresa constructora.

¿En qué momento existe la obligación de devolver el crédito fiscal computado?

No queda claro; aunque sería lógico interpretar que la obligación nace a partir de la venta del inmueble.

3. NACIMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE

El hecho imponible resulta de suma importancia, en virtud a que por medio del mismo, se determina a que período fiscal corresponde una obligación, y consecuentemente, en que fecha deberá liquidarse y pagar el impuesto.

3.1. Obras sobre inmueble ajeno

El artículo 5º de la ley en su inciso c) nos dice que el hecho imponible en el caso de trabajos sobre inmuebles de terceros se perfecciona en el momento de la aceptación del certificado de obra, parcial o total, o en el de la percepción total o parcial del precio o en el de la facturación, el que fuere anterior.

Debe observarse que no es la emisión del certificado de obra lo que perfecciona el hecho imponible, como en el caso de la factura, sino su aceptación parcial o total por el beneficiario del trabajo. Esta circunstancia, de dejar en manos del comitente percutido por el gravamen la exteriorización de un hecho que será el que determine la generación del débito fiscal que corresponde a quien realice el trabajo, podría provocar la demora en el consentimiento del certificado a efectos de retardar el pago del gravamen.

Sin embargo, el hecho de que sea también el pago total o parcial un indicio de generación del débito fiscal puede operar de paliativo a la situación planteada.

Deberá poner especial cuidado, quien realice los trabajos y emita certificados de obra, en que quede fehacientemente documentado el momento en que le fuera aceptado total o parcialmente dicho certificado, ya que esa es la única prueba ante el fisco de la imputación temporal del débito correspondiente.

Ante una consulta de una empresa solicitando se fije como momento de generación del débito fiscal la fecha de emisión de la correspondiente orden de pago de los certificados, la dirección respondió (consulta 188, Errepar, IVA t.II, pág. 614.000.000):

"En el caso planteado, aún cuando no exista orden de pago y/o no se haya cobrado la que se hubiera emitido, el hecho imponible se configura en el momento de la simple aceptación del certificado de obra, ya que esta circunstancia se ha verificado con anterioridad".

Acopio de materiales

La compra de los materiales para realizar la obra encomendada es parte inescindible de la misma. El objeto de la contratación es la ejecución de la obra y cualquier pago anticipado para compra de materiales debe entenderse ligado a la misma locación; por lo tanto, configura el nacimiento de la obligación en los términos del artículo 5°.

3.2. Obras sobre inmueble propio

El artículo 5° de la ley en su inciso d), dispone que el hecho imponible al que nos estamos refiriendo se perfecciona 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.

En estos casos, la sola firma del boleto de compraventa no es relevante.

Como señala Humberto Diez*, *"el boleto de compraventa sin posesión del bien inmueble no da lugar a la consumación del acto gravado, ya que desde el punto de vista jurídico es una promesa de pago que recién se concreta con la escritura traslativa de dominio"*.

La norma establece que cuando se trate de ventas judiciales por subasta pública, la transferencia se considerará efectuada en el momento en que quede firme el auto de aprobación de remate.

Por otra parte se aclara que lo dispuesto precedentemente no será de aplicación cuando la transferencia se origine en una expropiación, supuesto en el

* Humberto P. Diez, *Impuesto al Valor Agregado*, Capital Federal, Errepar, 1997

cual no se configurará el hecho imponible a que se refiere el inciso b) del artículo 3º.

Por último se dispone que cuando la realidad económica indique que las operaciones de locación de inmueble con opción a compra configuran desde el momento de su concertación la venta de las obras a que se refiere este inciso, el hecho imponible se considerará perfeccionado en el momento en que se otorgue la tenencia del inmueble, debiendo entenderse, a los efectos previstos en el art. 10 (base imponible), que el precio de la locación integra el de transferencia del bien.

Para los contratos de leasing (cuyo estudio excede este trabajo) que se encuadren en el decreto 627/96, el art. 9 de tal decreto, declara inaplicable esta presunción.

¿Y si quien construye es un consorcio propietario del inmueble?

Art. 26 DR: "Si quienes realizan las obras son consorcios propietarios de inmuebles, organizados como sociedades civiles o comerciales con el fin de lucrar con su enajenación, se considerará momento de la transferencia del inmueble, y en consecuencia momento de generación del débito fiscal al acto de adjudicación de las respectivas unidades".

3.3. Pagos a cuenta de la obra que congelan precio

Hoy día esto no tiene gran significancia, por cuanto los precios de los inmuebles no varían tal como lo hacían en la época de inflación, donde si resultaba importante si el importe fijaba precio o no, pues en caso contrario la misma inflación licuaba el impuesto.

El último párrafo del artículo 5º expresa que cuando se reciban señas o anticipos que congelan precios, el hecho imponible se perfeccionará respecto del importe recibido, en el momento en que tales señas se hagan efectivos.

Pero, para los casos previstos en el inciso a) – ventas de cosas muebles – y en el apartado 1 del inciso b) del art. 5º – prestación de servicios o locaciones de obras y servicios efectuadas sobre bienes -, el artículo sin número agregado a continuación del 6º, expresa en su segundo párrafo, que en tales situaciones, *"el hecho imponible se perfeccionará en tanto medie la efectiva existencia de los bienes y éstos hayan sido puestos a disposición del comprador"*.

Dada la naturaleza de estos pagos, la situación normal es que en el momento en que los mismos se hagan efectivos, los bienes objeto de la operación no estén a disposición del comprador, e inclusive podrían llegar a no existir.

Al respecto el Dictamen 70/92 ³ dice:

"Señas o anticipos que congelen precio: Al abonarse cuotas, en los casos de venta de cosas muebles o prestación de servicios o locación de obras y servicios efectuadas sobre bienes, los importes efectivamente pagados por dichos conceptos **configurarán, en relación a esos montos, el respectivo hecho imponible, siempre que congelen precio y aun cuando no exista el bien o éste no se encuentre disponible.**"

El artículo 25 del decreto reglamentario– haciendo referencia al art. 5º de la ley - expresa que cuando las señas correspondan a obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio el hecho imponible se generará sobre el total de dichos pagos, **salvo** que el responsable considere que las señas o anticipos ya recibidos han cubierto la proporción correspondiente o atribuible a la obra objeto del gravamen.

De ser así, podrá solicitar autorización para no liquidar e ingresar el impuesto por el remanente del precio que no resulta alcanzado por el gravamen.

IMPORTANTE ! En el caso de obras sobre inmueble propio, lo gravado es la obra en sí, quedando fuera de su alcance el valor del terreno.

³ DICT. 70/92 - D.A.T. (DGI) - 30/6/92

De la lectura del artículo 45 del decreto surge que no puede asignarse a cada cuota cobrada las proporciones de obra y terreno, a fin de generar el débito fiscal, sino que deben imputarse los pagos en primer lugar y en su totalidad a la obra.

En síntesis, hasta tanto no se cubra la proporción atribuible a la obra, los anticipos que congelan precio deben afectarse a la misma.

Criticable: se da un problema financiero, ya que estoy anticipando en cierta forma el impuesto, considerando que a partir de la cuota 1 hay una parte de terreno excluido del ámbito de la imposición. El problema es que como la construcción no está terminada no tengo avalúo fiscal, ni costos determinados de conformidad con las normas del impuesto a las ganancias para determinar la proporción gravada cuando estoy percibiendo los anticipos.

Ejemplo:

- Una empresa construye un inmueble sobre su propio terreno.
- Cuando enajene el inmueble, sólo se encontrará gravada la parte correspondiente a la obra (80%).
- El adquirente, antes de tomar posesión y escriturar la propiedad, efectúa 20 pagos que congelan el valor del inmueble y que totalizan el valor del mismo.

Cada uno de esos anticipos genera débito fiscal para la empresa constructora.

Pero si ese tratamiento se brinda a cada uno de los anticipos y hasta el número 20, se habrá generado más débito que el que corresponde a la obra objeto del gravamen (80%).

Haciendo sencillo el ejemplo, podemos decir que con el pago de la cuota número 16 (80% de las 20 pactadas) se cubre el valor asignado a la obra y que las restantes 4 cuotas corresponden a la proporción del precio atribuible al terreno.

Por ello, a partir de la cuota 16 el responsable podrá solicitar autorización para no liquidar el gravamen sobre las 4 cuotas restantes.

De lo antedicho surge claramente que no puede asignarse a cada cuota cobrada las proporciones de obra y terreno finales, a fin de generar el débito, no sólo porque quizás a ese momento no se conoce sino porque el reglamento impone su orden de imputación.

3.4. Intereses

3.4.1. Norma general

El 5º párrafo del artículo 10º de la ley considera integrante del precio neto de venta gravado, aunque se facturen o convengan por separado, y aún cuando considerados independientemente no se encuentren sometidos al gravamen, entre otros, los intereses percibidos o devengados con motivo de pagos diferidos o fuera de término.

La modificación introducida por el decreto 2.633/92, incorporó a continuación del artículo 10 del decreto reglamentario (actual art. 10), el siguiente artículo sin número:

"Los intereses originados en la financiación o el pago diferido o fuera de término, del precio correspondiente a las ventas, obras, locaciones o prestaciones, resultan alcanzadas por el impuesto aun cuando las operaciones que dieron lugar a su determinación se encuentran exentas o no gravadas".

La modificación reglamentaria les asigna a los accesorios sobre operaciones exentas o no gravadas autonomía como hechos imponibles diferenciados de la operación principal y, por lo tanto, alcanzados por el impuesto. Este es un claro ejemplo de **inconstitucionalidad**, dado que se legisló vía decreto reglamentario.

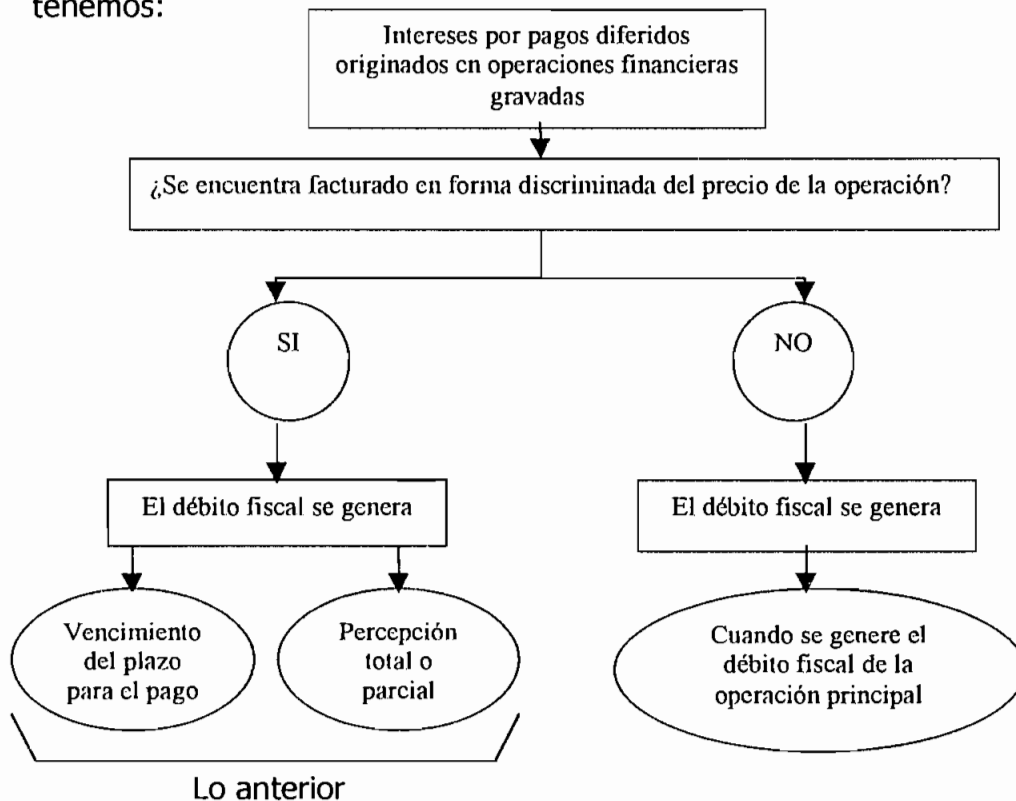
Además, el decreto 2.633/92 incorporó un cuarto artículo sin número a continuación del artículo 8º (actual primer párrafo del art. 22º) que expresa que a los intereses que forman parte del precio neto gravado (los vinculados con operaciones gravadas) se les perfecciona el hecho imponible en el momento del vencimiento fijado para el pago o la percepción total o parcial del precio, el

anterior, en tanto se convengan y facturen discriminados del precio de la operación. Al no haberse previsto ningún tratamiento especial para los intereses no discriminados, y siendo que forman parte del precio neto gravado de la operación, el débito fiscal se genera en el momento indicado para ésta.

Intereses resarcitorios y/o punitorios

El artículo 24º del decreto reglamentario dice que si *"como consecuencia del incumplimiento en el pago de la operación gravada, se generen intereses resarcitorios y/o punitorios, el perfeccionamiento del hecho imponible atribuible a los mismos se producirá en el momento de su percepción."*

También agrega que cuando se den refinanciaciones, el hecho imponible correspondiente a los intereses capitalizados se perfeccionará en el momento en que se produzca el plazo fijado para los nuevos rendimientos o en el de su percepción total o parcial, la que fuere anterior. Si sólo atendemos a los intereses de pago diferido que comúnmente forman parte de las ventas de obras a plazo, tenemos:



3.4.2. Intereses en obras sobre inmueble propio

El séptimo párrafo del artículo 10º de la ley dispone:

"...si la venta se efectuara con pago diferido y se pactaran expresamente intereses, actualizaciones u otros ingresos derivados de ese diferimiento, éstos no integrarán el precio neto gravado. No obstante, si dichos conceptos estuvieran referidos a anticipos de precio cuyo pago debiera efectuarse antes del momento en el cual, de acuerdo con lo previsto en el inciso e) del artículo 5º debe considerarse perfeccionado el hecho imponible, los mismos integrarán el precio convenido a fin de establecer el precio neto computable".

Los intereses posteriores a la escrituración o posesión (no boleto de compraventa), lo que sea anterior, que no forman parte del precio neto de la obra, quedarán sujetos a la imposición por aplicación del punto 21 del inciso e) del artículo 3º de la ley. El momento de generación del débito fiscal para dichos intereses será el del vencimiento fijado para el pago de su rendimiento o el de su percepción total o parcial, el que fuere anterior, como lo indica el segundo párrafo del artículo 22 del decreto reglamentario.

Los intereses cuyo pago debiera efectuarse antes del momento de generación del débito fiscal, por la venta de la obra, estarán gravados formando parte del precio neto gravado y, a partir de la gravabilidad de las operaciones financieras, los que se generen con posterioridad estarían alcanzados como hecho imponible autónomo.

Siendo que los intereses se refieren a la totalidad del precio de venta y que éste se compone de una parte gravada (obra) y otra no gravada (terreno), debe considerarse que la parte de los intereses que recaiga sobre este último se regirá por las normas específicas para intereses vinculadas a operaciones exentas o no gravadas.

Si antes de otorgarse la posesión o efectivizarse la escritura traslativa de dominio se hace uso de la opción de no liquidar el gravamen sobre las cuotas restantes a aquella en la que considere cubierta la proporción de la obra, las cuotas restantes no generan débito fiscal, pero si la parte de intereses en el momento del devengamiento de la cuota o su percepción.

3.4.3. Exención de intereses

El punto 8 del apartado 16 del inciso h) del artículo 7º de la ley expresa que estarán exentos los intereses de préstamos para vivienda concedidos por el Fondo Nacional para la Vivienda y los correspondientes a préstamos para la compra, construcción o mejoras de viviendas destinadas a la casa habitación, en este último caso cualquiera sea la condición del sujeto que lo otorgue.

4. BASE IMPONIBLE

4.1. Regla general

El Título III de la Ley de IVA trata sobre la liquidación del impuesto, y define en su artículo 10 la base imponible del gravamen.

Del texto del artículo, en realidad no surge una definición sobre qué es la base imponible, sino que el mismo define cual es el precio al que deben considerarse realizadas las ventas o locaciones gravadas que se hubieran efectuado.

El artículo 10º de la Ley en su primer párrafo indica:

"El precio neto de la venta, de la locación o de la prestación de servicios será el que resulte de la factura o documento equivalente extendido por los obligados al ingreso del impuesto, neto de descuentos y similares efectuados de acuerdo con las costumbres de plaza. En caso de efectuarse descuentos posteriores, éstos serán considerados según lo dispuesto por el artículo 12. Cuando no exista factura o documento equivalente, o ellos no expresen el valor corriente en plaza, se presumirá que éste es el valor computable, salvo prueba en contrario."

Los distintos conceptos que menciona este párrafo son:

- Precio neto de la venta: se indica que si no existe factura, o incluso cuando en la misma se fija un precio que pueda ser sospechoso por su valor, se presume que el precio de plaza es el de la operación, siempre a los fines de fijar la base imponible.
- Factura o documento equivalente: ni la ley ni su reglamento, hacen mención a la definición de éste término. Por otra parte, la Resolución General N° 3419 y la Resolución General N° 100 enumeran los requisitos que deben reunir tales documentos y la manera en que deben registrarse los mismos. Un documento es equivalente a la factura siempre que sirva para constatar:
 - Quienes son las partes intervinientes.

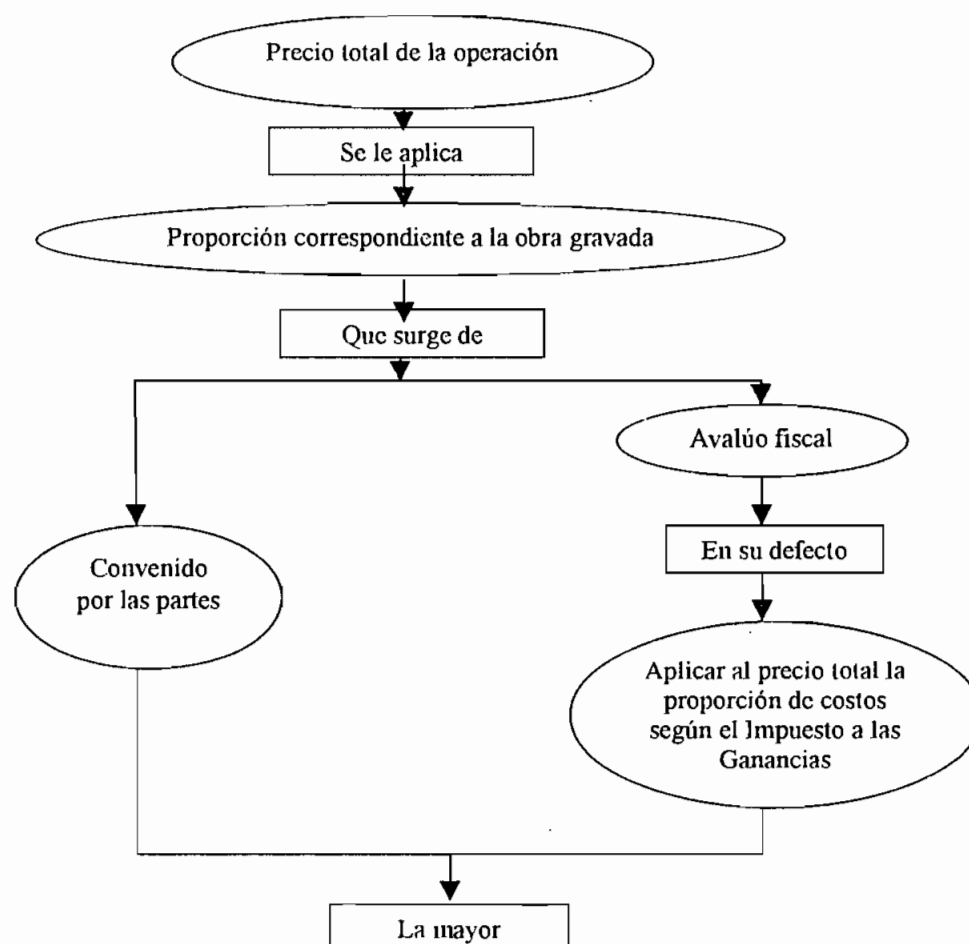
- La operación realizada (descripción de la misma).
 - Cuál es el precio de esta última
 - Cuáles son los documentos o cargos financieros convenidos que corresponda aplicar en términos supuestos.
- Extendido por lo obligados al ingreso del impuesto: se estaría refiriendo sólo a responsables inscriptos en el impuesto que emitan las facturas y a una operación gravada.

4.2. Obras sobre inmueble propio

La venta de inmuebles no está alcanzada por el impuesto, pero si está alcanzada la obra que se realiza con el objeto de la venta, y el precio de esta obra es la parte del precio de la venta que debe ser atribuido como base imponible.

El sexto párrafo del artículo 10º de la ley establece:

"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 (t.o.1986 y modif.)".



Resaltemos, que al vendedor no le conviene asignar un precio superior al avalúo o al de la proporción. En virtud de ello, el precio que se asigne resultará:

$$\text{Pcio. de Vta. del inmueble} \times \frac{\text{Costo de la Obra}}{\text{Costo total del inmueble}} = \% \text{ del Pcio. atribuible a la Obra}$$

El artículo 55 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, menciona que:

- a) *Caso de inmuebles adquiridos*: La valuación se efectuará al valor de adquisición, más los gastos necesarios para realizar la operación, actualizado desde la fecha de compra hasta la fecha de cierre de ejercicio.
- b) *Caso de inmuebles construidos*: Al valor del terreno que surge de a), se le debe sumar el costo de construcción actualizado desde la fecha de finalización de la construcción hasta la fecha de cierre del ejercicio. A los fines de obtener el costo de construcción, se deberá actualizar el importe invertido en la construcción desde la fecha en que se realiza cada una de las inversiones hasta la fecha de finalización de la construcción.

Debemos también considerar la aplicación de la norma del primer párrafo del artículo 10 de la ley: "*Cuando no exista factura o documento equivalente, o ellos no expresen el valor **corriente en plaza**, se presumirá que éste es el valor computable, salvo prueba en contrario.*"

Determinación de la Base Imponible:

$$\text{Pcio. Venta} = \text{Obra} + \text{Terreno} + \text{IVA}$$

Ejemplo:

$$\$ 140.000 = (\text{BI} \times 85\%) + (\text{BI} \times 15\%) + (\text{BI} \times 85\% \times 10,5\%)$$

Luego despejamos BI, que es \$ 128.528,80

4.3. Intereses

Los intereses cuyo pago debiera efectuarse antes del momento de generación del débito fiscal estarán gravados formando parte del precio neto gravado y, a partir de la gravabilidad de las operaciones financieras, los que se generen con posterioridad estarán alcanzados como hecho imponible autónomo.

(Escritura o Posesión)

Integran el Precio Neto de la obra	Alcanzados como hecho imponible autónomo
------------------------------------	--

A los intereses anteriores se les aplicará la misma alícuota a la que se encuentre gravada la obra, pero con un reglamentado momento específico de generación del débito fiscal, mientras que los posteriores estarán gravados a la alícuota que corresponda, no acompañando la obra y generándose también el débito fiscal en el momento que especifica la reglamentación.

5. TRANSFERENCIA O DESAFECTACIÓN DE OBRAS

Una obra realizada directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, efectuada por una empresa que la **afectó a su actividad**, hace que quede descartado, en principio, que se haya perseguido un fin de lucro en el momento de realizar la obra y, en consecuencia, su posterior venta queda fuera de imposición.

Entonces, para paliar esta situación por la que la empresa ha tomado crédito fiscal y no generado débito la ley prevé en su artículo 11, sexto párrafo:

"Asimismo, cuando se transfieran o desafecten de la actividad que origina operaciones gravadas obras adquiridas a los responsables a que se refiere el inciso d) del artículo 4º, o realizadas por el sujeto pasivo, directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, que hubieran generado el crédito fiscal previsto en el artículo 12, deberá adicionarse al débito fiscal del período en que se produzca la transferencia o desafectación, el crédito oportunamente computado, en tanto tales hechos tengan lugar antes de transcurridos 10 (diez) años, contados a partir de la fecha de finalización de las obras o de su afectación a la actividad determinante de la condición de sujeto pasivo del responsable, si ésta fuera posterior."

Aclara además, que este crédito deberá devolverse en forma actualizada, desde el mes en que se efectuó su cómputo hasta el mes en que se considera realizada la transferencia conforme al artículo 5º inciso e).

No se aplica a esta situación el tercer párrafo del artículo 4º (excepción al principio de habitualidad del sujeto pasivo), ya que solo se refiere a la venta de muebles.

6. ALÍCUOTA

6.1. Rebaja del IVA para viviendas

El Poder Ejecutivo, a través del decreto 324/96 (BO. 27/03/96), hizo uso de las facultades conferidas por la ley 24.631 y dispuso la reducción del 50% de la tasa del IVA (del 21% al 10,5%), para determinados hechos imponible cuyo perfeccionamiento se hubiese operado a partir del 01/04/96, inclusive.

Según los considerandos de la norma, los objetivos de la rebaja son disminuir el déficit habitacional, reactivar la economía y la creación de empleos.

El beneficio alcanza a:

- Los trabajos realizados sobre inmueble ajeno destinados a vivienda, excluidos los realizados sobre construcciones preexistentes que no constituyan obras en curso.
- Las obras realizadas sobre inmueble propio destinadas a vivienda.

Con la sanción de la reforma tributaria de la ley 25.063 se incluyó la reducción del Dto. 324/96 en el inc. c) del cuarto párrafo del artículo 28 de la ley del Impuesto al Valor Agregado. De esta forma, se produjo una especie de derogación tácita de tal decreto, ya que sus disposiciones fueron receptadas por una norma de mayor jerarquía.

6.1.1. ¿Qué es destino a vivienda?

Vivienda es el lugar donde se vive en forma permanente o transitoria, por lo tanto es un concepto más amplio que el de casa habitación. Así, una persona puede tener varias viviendas, pero una sola casa habitación.

El problema es definir cuando las obras y trabajos se destinan a vivienda, y al respecto Osvaldo Balán *, considera dos criterios interpretativos:

El primero sostiene que el destino es subjetivo, o sea que el usuario del inmueble es quien lo debe utilizar como vivienda. Obviamente acarrearía una serie de dificultades (por ejemplo, seguimiento para comprobar si tal utilización se modifica, solicitud de notas para cubrirse en el caso de cambio de destino, etc.) Además, este criterio nos llevaría a aplicar el artículo 9º de la ley de IVA, que dispone la obligación de ingresar la diferencia de impuesto en los casos de tratamiento preferencial en razón de un destino expreso que haya sido cambiado por el adquirente o locatario.

El segundo criterio es considerar el destino vivienda según un criterio objetivo, es decir en función a las características constructivas del inmueble.

El dto. 1230/96 aclaró el tema, inclinándose por esta última alternativa. Esta norma establece que los trabajos sobre inmueble ajeno u obras sobre inmueble propio, están destinadas a vivienda, cuando por las características de la construcción pueda considerarse que acrediten el cumplimiento del requisito. El decreto no se expide sobre cuáles son estas características y delega en la DGI el establecer las condiciones que acrediten el cumplimiento del requisito.

6.1.2. ¿Cuándo una obra deja de estar en curso?

Dada la naturaleza de la actividad inmobiliaria es difícil, por la modalidades de venta, definir cuando la obra se encuentra en curso.

Es solamente el propietario el sujeto capaz de definir cuando para sí la obra se encuentra en curso de terminación, por consiguiente el sujeto que realiza los trabajos sobre el inmueble del propietario es ajeno a dicha definición, y corre el riesgo de que la AFIP, le intime la diferencia del impuesto.

Las mejoras, instalaciones o trabajos de mantenimiento y reparación que se efectúen sobre viviendas ya construidas al 01/04/96, no gozan de la reducción

* Osvaldo Balán y José Labroca, *La actividad de la Industria de la Construcción*, La Plata, CPCE, 1998.

(plastificado de pisos, pintura y empapelado de paredes, todo tipo de reparación eléctrica, plomería, etc.)

Las mejoras que impliquen un cambio estructural del inmueble, como por ejemplo la construcción de un nuevo ambiente, o el levantamiento de paredes divisorias, sí tendrían el beneficio.

6.1.3. Casos particulares

Honorarios de proyecto y dirección de obra (art. 3º inc. e) punto 11) : no le corresponde la reducción del impuesto.

Materiales y/o bienes que se incorporan a los trabajos : en el caso de trabajos realizados sobre inmuebles de terceros destinados a vivienda nueva, cuando la locación consiste en la provisión de mano de obra podemos decir que goza del beneficio.

El tema se complica cuando se incorporan materiales en dichos trabajos u obras. El conflicto se genera en la misma definición de hecho imponible del que se trate.

La venta de cosas muebles no está beneficiada con la rebaja de la tasa, así como tampoco la elaboración de una cosa mueble por encargo de un tercero (art. 3º, inciso c) de la ley de IVA).

Es importante el antecedente de la Cámara Nacional en lo Contencioso Administrativo, Sala IV en la causa "Fumacol Argentina SA", donde se resolvió que dado que la empresa se dedicaba a la fabricación y venta de paneles y estructuras metálicas para techos autoportantes, la actividad de colocación de cosas muebles constituye sólo un accesorio de la venta de tales cosas, correspondiendo encuadrar la operación en el inciso c) y no en el a).

El organismo Fiscal se ha expedido en dictámenes y consultas en forma diversa en relación con la reducción.

En Dictamen N°124/96 (DAT). Bol. DGI 10/97, se plantea la situación de diversos contratistas que proveen mano de obra y materiales en forma conjunta, en una obra nueva destinada a vivienda. En él se concluye que la provisión de

materiales conjuntamente con la mano de obra en los casos planteados (hormigón armado, albañilería, instalación eléctrica, instalación sanitaria y de gas, carpintería metálica y de madera), se encuentra comprendida en el artículo 3º inc. a) de la ley del IVA, y por lo tanto beneficiados por la reducción.

Por el contrario, en el Dictamen Nº 24/97 (DAT). Bol. 11/97, en que se había consultado sobre la posibilidad de aplicar la tasa reducida en el caso de colocaciones de puertas, ventanas, vidrios, etc., el Fisco interpreta que en estas prestaciones la operación principal es la venta de bienes, quedando subordinada a ésta la posterior colocación, por lo que en tales circunstancias, el importe global de la operación queda alcanzado a la tasa general.

Igual que este último sentido se ha expedido el fisco sobre la fabricación e instalación de *ascensores* (Bol. DGI – Nº3/97) y *la fabricación y venta de muebles de cocina y baño* (Bol. DGI – Nº11/97).

Bauleras y cocheras: el Dto. 1230/96 aclara que la caracterización "destino vivienda" resultará comprensiva de las bauleras y cocheras, pero no en todos los casos al establecer limitaciones.

Así, en el caso de trabajos sobre inmueble ajeno, la reducción corresponderá cuando sean construidas como unidades complementarias de las viviendas, y en las obras realizadas sobre inmueble propio, cuando sean vendidas en forma simultánea.

Bienes de propia producción incorporados: el Dto. 1230/96 dispone que la reducción de la alícuota no alcanza a los bienes de propia producción que se incorporen a trabajos realizados sobre inmueble ajeno o a las obras realizadas sobre inmueble propio.

En ambos casos los bienes deben facturarse en forma separada.

Hay una parte de la doctrina que sostiene que en la Ley del Impuesto al Valor Agregado (a partir de la sanción de la L. 23.349) priva el principio de unicidad, por

lo que el decreto 1230/96 estaría excediendo la norma legal. Sin embargo, este principio no está señalado como dogma en el texto legal.

En el fallo "Saneamiento y Urbanización SA" del 10/2/1998, la Corte Suprema de Justicia se inclinó por el criterio de la divisibilidad en un caso en el que se habían efectuado construcciones y otros trabajos junto con el relleno sanitario.

El decreto intenta aplicar este criterio de la segregación a la reducción de la tasa del impuesto al valor agregado para la construcción.

7. PROYECCIÓN DEL IVA

7.1. Introducción

Hasta aquí se ha desarrollado el tratamiento que se da en la ley de IVA, decretos y distintos dictámenes a la construcción de inmuebles en la Argentina.

En esta etapa del trabajo se propondrán pasos a seguir para la realización de un análisis de casos concretos del tema en cuestión.

Se debería comenzar por estudiar el hecho económico y su exteriorización jurídica, para ver si se está dentro o no del ámbito del impuesto y, en caso que si lo esté, si resulta exento. Para ello aplicaremos lo visto en los puntos relativos a Objeto y Sujeto.

Lo aconsejable impositivamente, como en todas las disciplinas, es adelantarse a los hechos realizando una presupuestación. En este caso particular serán dos presupuestos: uno de Crédito fiscal y otro de Débito Fiscal; para finalmente relacionarlos y extraer conclusiones.

7.2. Presupuesto de Crédito Fiscal

Para su confección necesitaremos:

- 1) Las actividades que se desarrollarán en el inmueble (Ej.: Excavación, carpintería, pintura).
- 2) Los costos estimados de las mismas o el presupuesto que haya pasado el contratista, si fuere el caso.
- 3) Verificar la calidad de RI, RNI, Exento o Monotributarista de los subcontratistas.
- 4) Determinar cuál o cuáles van a ser las alícuotas con las que se tope la empresa a la hora de comprar (materiales y servicios).
- 5) El "Plan de obra" realizado por el ingeniero interviniente en la obra. Este plan no es otra cosa que la distribución en el tiempo, expresado en porcentajes de avance mensual, del las actividades desarrolladas en 1).

- 6) En base a los puntos 1), 2) y 3) obtenemos el Crédito Fiscal proyectado para toda la obra.
- 7) Relacionando los puntos 4) y 5) estimamos el Crédito Fiscal de cada uno de los meses en los que se trabajará hasta concluir la obra, suponiendo facturaciones mensuales por parte de las personas con quienes se contrata.
- 8) Suponemos que no se genera Débito Fiscal y por ello todos los Créditos Fiscales se acumulan mes a mes. Así vemos la inversión en el mismo durante la obra y su disponibilidad.

7.3. Presupuesto de Débito Fiscal

Se requerirá:

- 1) Conocer el/los precios de venta.
- 2) Determinar la/las alícuotas con las que se gravará dicha venta.
- 3) Obtener la/las bases imponibles (realizar comprobaciones).
- 4) Conocer sobre la/las formas de venta a utilizar.
- 5) Considerando los puntos anteriores determinar el Débito Fiscal (Según el caso: por tipo de departamento, por piso, por toda la obra, etc.).

7.4. Integración de ambos presupuestos

Es muy importante para realizar conclusiones apropiadas saber sobre la continuidad de los constructores en la actividad. Es decir, si la empresa tiene o no saldo a favor de obras anteriores y si seguirá construyendo, o si con la obra en análisis se da por finalizada la actividad y/o la vida económica del ente. Esto a fin de evitar, si se diera la posibilidad, la existencia de saldos a favor cuando "todo termine". Además debemos considerar que los saldos a favor constituyen inmovilizaciones de dinero, que son totalmente estériles desde el punto de vista financiero (por eso no empleo la palabra invertir al referirme estos activos).

Las conclusiones que se extraigan serán válidas para cada caso en particular y por ello es que se hace difícil desarrollar, con criterio general, que es lo que se

espera de este análisis conjunto de los presupuestos. Aunque mínimamente será útil para:

- Determinar en qué momento conviene desde el punto de vista del IVA tomar señas o anticipos que congelan precio.
- Optimizar financieramente los recursos de la empresa.
- Aproximar montos a tener disponibles si se detectaren meses en los que debería ingresarse al fisco dinero en concepto de IVA.

SEGUNDA PARTE

8. ANALISIS DE CASOS

A continuación se desarrollará el análisis previsto en un caso real y con datos reales, con el fin de aplicar los conocimientos adquiridos y además para demostrar la certeza o no de la hipótesis planteada en la introducción en el caso a desarrollar.

8.1. Datos

- Nombre de la empresa: Mito SRL
- Objeto de su constitución: la construcción de **un** edificio en la ciudad de Mar del Plata sobre un terreno adquirido por la misma, para vender los departamentos con destino a vivienda.
- La sociedad no cuenta con empleados, por lo que realizará la obra a través de contratistas.
- Características del Edificio: se construirán 7 pisos, en cada uno de los cuales habrá un departamento 2 ambientes, uno 3 ambientes y otro 4 ambientes. Los precios de venta que se detallan a continuación incluyen una cochera y una baulera por departamento:

Departamento	2Amb.	3Amb.	4Amb.
Superficie cubierta	48,41m ²	57,20m ²	73,49m ²
Superficie lavadero	-----	4,21m ²	4,21m ²
Superficie balcón	5,26m ²	5,18m ²	5,18m ²
Total propia	53,67m ²	66,59m ²	82,88m ²
Común proporcional	9,36m ²	12,30m ²	15,32m ²
Superficie total	63,03m ²	78,89m ²	98,20m ²
PRECIO (u\$s)	50.424.-	63.112.-	78.560.-

- Costos presupuestados: Anexo CF 1
- Duración aproximada: 18 meses.
- Los capitales utilizados para desarrollar la obra son propios.
- Supuesto: no se tendrán en cuenta percepciones ni retenciones.

8.2. Análisis de gravabilidad

El caso planteado se encuentra previsto en el inciso b) del artículo 3° referente a que están alcanzadas las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio. Pero además del elemento objetivo se cumple también el elemento subjetivo necesario para que se configure el hecho imponible, es decir, la sociedad Mito SRL es para la ley de IVA una empresa constructora según el inciso d) del artículo 4°.

8.3. Proyección del IVA

Una vez acreditado el punto 8.2. debemos abocarnos a la realización de los presupuestos que a continuación se detallan:

8.3.1. Presupuesto de Crédito Fiscal

Las actividades que se desarrollarán sobre el inmueble son las que surgen del Anexo I, al igual que los costos.

Como la empresa contratará la realización de las actividades a diversos contratistas (recordemos que carece de empleados y de infraestructura), será conveniente hacerlo con aquellos que sean Responsables Inscriptos en IVA, para así poder computarse el Crédito Fiscal. Además si lo hiciera mayormente con Responsables del Monotributo tendría un problema en el Impuesto a las Ganancias, en cual solo puede deducirse hasta un tope de estos gastos.

Ahora el tema es develar cuales son las alícuotas con que van a facturar los contratistas a Mito SRL. La rebaja al 10,5% de la alícuota, establecida por el Decreto 324/96, alcanza a los trabajos realizados sobre inmueble ajeno destinados a vivienda con una excepción ya tratada que no influye en caso analizado. Por esto la mano de obra será facturada al 10,5%, pero si se presta en forma conjunta con

la inclusión de materiales por parte del contratista el tema se complica según el caso. El problema es diferenciar si la actividad principal es la venta de los bienes o la colocación de los mismos. Si la operación principal de estas operaciones es la venta de bienes, el importe global queda alcanzado a la tasa general. Hecha esta aclaración, se extrae la conclusión que a Mito SRL le conviene comprar los materiales por su cuenta y, por otro lado, contratar la mano de obra. Basándome en el Dto. 324/96 y en los Dictámenes 124/96 y 24/97, a continuación se detallan las actividades y las alícuotas que les corresponden:

Actividad	Materiales	Mano de obra	Fuente de la interpretación	Aclaraciones
CARPINTERIA CIELORRASOS	Prestación conjunta (10,5%)		Dictamen N° 124/96	Dadas las características de las prestaciones la contratación incluye los materiales.
VIDRIOS INSTALACION ASCENSOR ALFOMBRA	Es principal la venta (21%)		Dictamen N° 24/97	La compra de estos tipos de bienes se realizará junto con la instalación de los mismos a un único contratista.
CONTRAPISOS/ALBAÑILERIA PINTURAS MATERIALES SANITARIOS INSTALACION ELECTRICA INSTALACION DE GAS HORMIGON	21.0%	10.5%	Dictamen N° 24/97	La empresa comprará por sí los materiales y luego los entregará a quienes prestarán la mano de obra. Así se evita que toda la operación se facture al 10,5%
REVESTIMIENTOS/PISOS MARMOLES MADERAS CONTENEDORES	21.0%		Ley de IVA	Solo materiales.
SEGUROS CONTADOR ARQUITECTO	21.0%		Ley de IVA	Servicios.
EXCAVACION HERRERO	10,5%		Dto. 324/96	Solo mano de obra.
IMPUESTOS PLANOS TERRENO	0.0%		Ley de IVA	Fuera del ámbito.

Ahora debemos conectar los costos proyectados del Anexo CF 1 con las alícuotas aplicables recién determinadas para así obtener el Crédito Fiscal computable por actividad. Su cálculo está en el Anexo CF 2.

El paso siguiente consiste en la distribución en el tiempo de los Créditos calculados, a fin de obtener el Crédito Fiscal de cada uno de los meses durante los cuales la obra estará en construcción. Para ello, se combinan en el Anexo CF 3, el Anexo CF 2 con el Plan de Trabajos. Este análisis es importante si tenemos en

cuenta que el nacimiento del Hecho Imponible se da con las señas que congelan precio de los inmuebles, aún cuando estén en construcción.

A continuación se presentan los Anexos CF 1,2 y 3.

8.3.1.1. Anexo de CF 1

ACTIVIDAD	COSTO		
	MATERIALES	MANO DE OBRA	TOTAL
HORMIGON	\$60,000	\$65,000	\$125,000
PINTURAS	\$19,500	\$26,000	\$45,500
CONTRAPISOS/ALBAÑILERIA	\$56,200	\$96,500	\$152,700
MATERIALES SANITARIOS	\$43,000	\$16,000	\$59,000
INSTALACION ELECTRICA	\$15,200	\$14,600	\$29,800
INSTALACION DE GAS	\$14,300	\$13,500	\$27,800
REVESTIMIENTOS/PISOS	\$21,000	\$0	\$21,000
MARMOLES	\$7,100	\$0	\$7,100
MADERAS	\$12,200	\$0	\$12,200
CONTENEDORES	\$2,000	\$0	\$2,000
HERRERO	\$0	\$7,000	\$7,000
EXCAVACION	\$0	\$3,700	\$3,700
		PRESTACION CONJUNTA	TOTAL
CIELORRASOS	\$37,200		\$37,200
CARPINTERIA	\$98,700		\$98,700
VIDRIOS	\$5,260		\$5,260
INSTALACION ASCENSOR	\$32,000		\$32,000
ALFOMBRA	\$7,200		\$7,200
VARIOS	\$35,000		\$35,000
		SERVICIOS	TOTAL
SEGUROS	\$5,200		\$5,200
ARQUITECTO	\$48,000		\$48,000
CONTADOR	\$7,200		\$7,200
INGENIERO DE SEGURIDAD	\$9,600		\$9,600
		GASTOS QUE NO GENERAN CF	TOTAL
TERRENO	\$62,000		\$62,000
IMPUESTOS PLANOS	\$4,500		\$4,500
	TOTAL		\$844,660

* Los costos incluyen IVA y algunos fueron obtenidos de una obra realizada con anterioridad por uno de los socios en condiciones similares a la presente, existiendo gastos no identificados en su momento que fueron agrupados en "Varios" a los efectos de este trabajo.

8.3.1.2. Anexo de CF 2

ACTIVIDAD	COSTO	ALICUOTA	Crédito Fiscal
	<u>MATERIALES</u>		
HORMIGON	\$60,000	21%	\$10,413
PINTURAS	\$19,500	21%	\$3,384
CONTRAPISOS/ALBAÑILERIA	\$56,200	21%	\$9,754
MATERIALES SANITARIOS	\$43,000	21%	\$7,463
INSTALACION ELECTRICA	\$15,200	21%	\$2,638
INSTALACION DE GAS	\$14,300	21%	\$2,482
REVESTIMIENTOS/PISOS	\$21,000	21%	\$3,645
MARMOLES	\$7,100	21%	\$1,232
MADERAS	\$12,200	21%	\$2,117
	<u>MANO DE OBRA</u>		
HORMIGON	\$65,000	10.5%	\$6,176
PINTURAS	\$26,000	10.5%	\$2,471
CONTRAPISOS/ALBAÑILERIA	\$96,500	10.5%	\$9,170
MATERIALES SANITARIOS	\$16,000	10.5%	\$1,520
INSTALACION ELECTRICA	\$14,600	10.5%	\$1,387
INSTALACION DE GAS	\$13,500	10.5%	\$1,283
HERRERO	\$7,000	10.5%	\$665
EXCAVACION	\$3,700	10.5%	\$352
	<u>PRESTACION CONJUNTA</u>		
CIELORRASOS	\$37,200	10.5%	\$3,535
CARPINTERIA	\$98,700	10.5%	\$9,379
VIDRIOS	\$5,260	21%	\$913
INSTALACION ASCENSOR	\$32,000	21%	\$5,554
ALFOMBRA	\$7,200	21%	\$1,250
VARIOS	\$35,000	21%	\$6,074
	<u>SERVICIOS</u>		
SEGUROS	\$5,200	21%	\$902
ARQUITECTO	\$48,000	21%	\$8,331
CONTADOR	\$7,200	21%	\$1,250
CONTENEDORES	\$2,000	21%	\$347
INGENIERO DE SEGURIDAD	\$9,600	21%	\$1,666
	<u>GASTOS QUE NO GENERAN CF</u>		
TERRENO	\$62,000		\$0
IMPUESTOS PLANOS	\$4,500		\$0
TOTAL	\$844,660		\$105,352

8.3.2. Presupuesto de Débito Fiscal

8.3.2.1. Determinación de la Base Imponible (BI)

Será necesario a los efectos de determinar la base imponible obtener la proporción correspondiente a la obra gravada. Para ello, ante falta de Avalúo Fiscal y de convención entre partes, aplicaremos al precio total la proporción de costos según el Impuesto a las Ganancias tomando en cuenta los costos del Anexo CF 1. La proporción correspondiente al terreno es aprox. del 8%, que se obtiene del siguiente cálculo: terreno/costo total (\$ 32.000/ \$ 844.660). Por ende, el 92% corresponde a obra gravada. Ahora aplicamos la fórmula:

Precio de venta = Obra + Terreno + IVA

$$\text{Precio} = \text{BI} \times (92\% + 8\% + 92\% \times 10,5\%)$$

$$\text{BI} = \text{Precio} / (92\% + 8\% + 92\% \times 10,5\%)$$

	Precio	Coef.	Base imponible
BI del Dpto. 2 ambientes	\$ 50,424	1.0966	\$ 45,982
BI del Dpto. 3 ambientes	\$ 63,112	1.0966	\$ 57,552
BI del Dpto. 4 ambientes	\$ 78,560	1.0966	\$ 71,640
Total	\$ 192,096		\$ 175,174

Comprobación de las Bases Imponibles obtenidas

Depto. 2 ambientes

	Base Imponible		\$
Obra	\$ 45,982	92%	\$ 42,304
Terreno	\$ 45,982	8%	\$ 3,679
IVA	\$ 45,982	9.66%	\$ 4,442
Total			\$ 50,424 (Pcio. Venta)

Depto. 3 ambientes

	Base Imponible		\$
Obra	\$ 57,552	92%	\$ 52,948
Terreno	\$ 57,552	8%	\$ 4,604
IVA	\$ 57,552	9.66%	\$ 5,560
Total			\$ 63,112 (Pcio. Venta)

Depto. 4 ambientes

	Base Imponible		\$
Obra	\$ 71,640	92%	\$ 65,908
Terreno	\$ 71,640	8%	\$ 5,731
IVA	\$ 71,640	9.66%	\$ 6,920
Total			\$ 78,560 (Pcio. Venta)

8.3.2.2. Determinación del Débito Fiscal

Departamentos(1 piso)	Base Imponible	% Obra	Alicuota IVA	Débito Fiscal por Dpto.
Dpto. 2 ambientes	\$ 45,982	92%	10.5%	\$ 4,442
Dpto. 3 ambientes	\$ 57,552	92%	10.5%	\$ 5,560
Dpto. 4 ambientes	\$ 71,640	92%	10.5%	\$ 6,920
TOTAL	\$ 175,174			\$ 16,922

Departamentos(7 pisos)	Débito Fiscal por Dpto.	Nro. Pisos	Débito Fiscal Total por tipo de Dpto.
Dptos. 2 ambientes	\$ 4,442	7	\$ 31,093
Dptos. 3 ambientes	\$ 5,560	7	\$ 38,917
Dptos. 4 ambientes	\$ 6,920	7	\$ 48,443
TOTAL	\$ 16,922		\$ 118,453

8.3.3. Integración de ambos presupuestos

En este momento estamos en condiciones de realizar una valoración de la certeza de la hipótesis planteada, que a continuación recuerdo: *"cuando el precio de venta no excede el 83% del costo incurrido y se realiza un adecuado planeamiento impositivo, no se produce ingreso alguno al fisco por parte del inversor, que ejecuta la obra a través de contratistas, en concepto de impuesto al valor agregado en ninguna etapa de la construcción y venta de una obra destinada a vivienda"*.

Cuando se hace referencia tanto al costo incurrido como al precio de venta, ambos incluyen IVA. El sujeto que realiza la obra es inversor y no constructor, ya que no cuenta con empleados ni infraestructura relacionada con la construcción, y por ello es que trabajará indefectiblemente con contratistas.

El valor numérico contenido en la hipótesis surgió del siguiente cálculo supuesto:

$$\begin{array}{l} \text{Costo: } \$ 121 \quad \text{IVA: } \$ 21 \text{ (alicuota 21\%)} \\ \text{Ventas: } \$ 221 \quad \text{IVA: } \$ 21 \text{ (alicuota 10,5\%)} \end{array} \left. \vphantom{\begin{array}{l} \text{Costo: } \\ \text{Ventas: } \end{array}} \right\} \rightarrow \text{CF} = \text{DF} = \$ 21$$

<p><u>Cálculo de las ventas:</u> $\\$21 = \text{Ventas} / 1,105 \times 0,105$ $\text{Ventas} = \\$21 \times 1,105 / 0,105 = \\221</p>

Relación entre el costo y el precio: $(\text{Ventas} - \text{Costo}) / \text{Costo}$
 $(\$221 - \$ 121) / \$121 = \mathbf{82,6\%}$

También pudo plantearse la hipótesis en términos netos de IVA, caso en el cual el porcentaje referido se extendería al 100%.

En el caso de la obra de Mito SRL hemos obtenido los siguientes datos:

- Costo total: \$ 844.660

- Ventas totales: \$ 1.344.672
- Débito Fiscal: \$ 118.453
- Crédito fiscal: \$ 105.352

Relación entre el costo y el precio: $(\text{Ventas} - \text{Costo}) / \text{Costo} = 59\%$

Conclusión:

Podemos determinar que existe impuesto a ingresar (\$ 13.101) en el caso estudiado, en que Mito SRL pretende un precio de venta que incluye un margen del 59% sobre costo incurrido. Por ello, debemos afirmar que la hipótesis no se cumple en los términos planteados.

Entonces, ¿qué cambio tenemos que realizarle a la hipótesis a fin de obtener una expresión de certeza en el caso planteado?

Si convenimos en que los costos son inamovibles, nos queda por modificar los precios de venta. Si volvemos presupuestar el Débito Fiscal con una disminución de los precios de los departamentos en un 11% obtenemos que el Débito Fiscal para toda la obra es de \$ 105.423, equiparando así el monto del Crédito Fiscal.

Los nuevos precios de venta deberían ser:

Dpto. 2 amb. \$ 44.877

Dpto. 3 amb. \$ 56.170

Dpto. 4 amb. \$ 69.918

Si sumamos los precios anteriores y los multiplicamos por 7 obtenemos un importe total de ventas de \$ 1.196.758.

Luego recalculamos el %: $(1.196.758 - 844.660) / 844.660 = 0.42$

En este supuesto los precios de venta incluirían un margen del 42% sobre el costo incurrido, caso en el cual Mito SRL no debe ingresar importe alguno al fisco en concepto de IVA. Se emplea la palabra ingreso y no pago, ya que en definitiva quienes "pagan" el IVA son los consumidores finales

Si los departamentos son vendidos a los nuevos precios, y si estos están muy bajos respecto del mercado, habrá que tener cuidado porque podría interpretarse que el análisis propuesto se ha realizado con fines evasivos.

Del estudio con profundidad del tema y de su aplicación al caso real podemos replantear la ***hipótesis pero solo para el caso analizado***:

"Cuando el precio de venta no incluye un margen superior al 42% sobre costo incurrido y se realiza un adecuado planeamiento impositivo, no se produce ingreso alguno al fisco por parte del inversor, que ejecuta la obra a través de contratistas, en concepto de impuesto al valor agregado en ninguna etapa de la construcción y venta de una obra destinada a vivienda."

El fragmento subrayado del párrafo anterior se cumplirá si se tiene en cuenta el Anexo CF 3 a la hora de vender los departamentos antes de concluidas las obras. En un caso extremo, podemos plantearnos que ocurriría si en el mes 1 se señan todos los departamentos por un 10% de su valor. La posición de IVA del mes arrojaría un saldo técnico a favor de Fisco de \$ 3.733 <débito fiscal:(1.196.750X10%X10.5%) menos crédito fiscal:(\$ 8.833)>. Así, ese ingreso, deviene inevitablemente en un activo inmovilizado al final el proceso de construcción y venta del inmueble. Recordemos que esta situación ocurre en función de los supuestos sobre los cuales trabajamos (siendo relevante en este punto el que se refiere a que la sociedad se constituye para realizar una única obra).

CONCLUSION

Se ha adelantado en el punto anterior que la hipótesis planteada es falsa. Esto es así porque no se tuvo en cuenta que todos los gastos necesarios para realizar la obra no generan Crédito Fiscal, y aún aquellos que si lo hacen no siempre son a una alícuota de 21%. Esto no debe asombrarnos demasiado ya era conocido de antemano, pero imposible de cuantificar a priori en un porcentaje. Por ello se optó por tomar como inicial lo máximo posible (todo al 21%), para luego ir disminuyendo el porcentaje hasta ajustarlo a la realidad de la obra.

La forma en que se diagrama y ejecuta la obra es determinante de su consecuencia impositiva. Las características de cada una de las obras, así como las modalidades de contratación de mano de obra y compra de materiales, son esenciales en el análisis planteado.

Si a lo expuesto sumamos la existencia de distintas alícuotas (21% o 10,5%) con las que facturan quienes desarrollan las actividades sobre el inmueble hace que se torne imposible postular una hipótesis en términos absolutos, ya que los costos varían de una obra a otra, alterando la relación entre alícuotas, y por ende el porcentaje propuesto en la hipótesis.

Pero lo dicho no hace al fracaso del trabajo, ya se constituye en un elemento útil para consulta en caso de dudas sobre el tema y como esquema básico para analizar desde el punto de vista del Impuesto al Valor Agregado cuáles son las premisas a seguir en la ejecución de una obra.

BIBLIOGRAFIA

- Humberto P. Diez, **Impuesto al Valor Agregado**, Capital Federal, Errepar, 1997
- Osvaldo Balan y Jose Labroca, **La Actividad de la Industria de la Construcción**, La Plata, Consejo Profesional de Cs. Económicas, 1998
- Marcelo Bustinduy, **Actividades de la Construcción, Tratamiento Impositivo y Previsional**, Capital Federal, Aplicación Tributaria, 1998
- Osvaldo Balan, **El Impuesto al valor Agregado en la Construcción. Óbra sobre inmueble propio. Objeto y Sujeto**, Capital Federal , Errepar T XX, 1999
- Mariano Benchimol y Marcelo Bustinduy, **I.V.A Análisis Integral**, Capital Federal, Aplicación Tributaria, 1998
- Hugo E. Kaplan, **El Impuesto al valor Agregado y la rebaja de la alícuota para vivienda**, Capital Federal, Errepar T XVII, 1996
- Consultorio Tributario. D.T. Errepar: 05/98, 07/99, 10/99, 11/99.
- Ley de Impuesto al valor agregado y su Decreto Reglamentario
- Consulta (DGI) Nros 860,782, 717, 651, 650, 528.
- Dictamen 70/92, 124/96, 24/97
- Decreto 2663/92, 324/96, 1230/96