



SANTA FE "Cuna de la Constitución Nacional", 12-8 DIC 2016

VISTO:

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

RESULTA:

Que en las presentes actuaciones, el Sr. [redacted], CUIT N° [redacted], con domicilio en Zona Rural s/n de la localidad de [redacted] departamento Gral. Obligado, Prov. de Santa Fe, titular de la empresa unipersonal inscripta con el número de Cuenta [redacted] del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, consulta bajo el procedimiento de Consulta Vinculante (establecido en el artículo 38 y c.c. del Código Fiscal - t.o. 2014) si debe o no tributar el Impuesto sobre los Ingresos Brutos por la actividad de arrendamiento;

Que declara que su actividad principal "cría de ganado bovino" -Cód. 0121100- no está alcanzada por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos y como actividad secundaria "Servicios Inmobiliarios Por cuenta propia" -Cód. 7010900- considera que no debe tributar el aludido impuesto;

Señala a fs. 1, que el inmueble cedido al arrendatario (contrato de arrendamiento a fs. 38/39) no es una fracción del inmueble en el cual el contribuyente desarrolla la actividad primaria;

Que el Sr. Prieto entiende que resulta aplicable al caso el Informe 868/2002 - D.G.T.y J., por lo que no debería tributar el Impuesto sobre los Ingresos Brutos por la actividad secundaria;

Que a fs. 43, manifiesta que los inmuebles cedidos en arrendamiento a través del contrato celebrado en el mes de marzo del año 2015 para uso exclusivamente agrícola están empadronados con los números de Partidas de Impuesto Inmobiliario (Rural) [redacted] y [redacted], (fs. 05 y 06). El inmueble empadronado con la Partida de Impuesto Inmobiliario [redacted] (fs. 04) está destinado a casa habitación y los registrados con las Partidas de Impuesto Inmobiliario (Rural) N°: [redacted] (fs. 22), [redacted] (fs. 04) y [redacted] (fs. 19), están destinados a la actividad primaria de "Cría de ganado bovino";

CONSIDERANDO:

Que a fs. 45/46 se expide la Dirección de Asesoramiento Fiscal de la Administración Regional Santa Fe, mediante Informe N° 073/16;

Que a los fines de definir el pertinente tratamiento fiscal a dispensar a los ingresos generados por los inmuebles cedidos en arrendamiento, amerita en primer lugar traer a colación que el último párrafo del artículo 175 del Código Fiscal (t.o. 2014) estipula "...Los ingresos brutos obtenidos por sociedades comerciales o cualquier tipo de organización empresarial contemplada en la Ley Nro. 19.550 y sus modificaciones, sociedades civiles, cooperativas, fundaciones, sociedades de economía mixta, entes empresarios estatales (nacionales, provinciales, municipales o comunales), asociaciones y empresas o explotaciones unipersonales o pertenecientes a sucesiones indivisas, se



*considerarán alcanzados por el impuesto independientemente de la frecuencia o periodicidad y naturaleza de la actividad, rubro, acto, hecho u operación que los genere.*”;

Que por lo tanto corresponde analizar si los ingresos generados por la locación de dichos inmuebles tienen vinculación o conexión con la explotación agropecuaria unipersonal del Sr. [REDACTED], nombrada bajo el código de actividad 0121100 "Cría de ganado bovino";

Que el Informe N° 868/2002 de la D.G.T. y J. que trae a colación el Sr. Prieto, sostenía que *"la normativa prevé, en el último párrafo del artículo 123 del Código Fiscal vigente, que los ingresos brutos obtenidos por una explotación unipersonal, estarán alcanzados con el tributo, independientemente de la frecuencia o periodicidad y naturaleza de la actividad, rubro, acto, hecho u operación que los genere, es decir, por el solo hecho de configurar, en el caso bajo examen, una explotación unipersonal de carácter agropecuario y comercial -bar y confitería bailable- y que los mismos guarden una conexión con dichas explotaciones"*;

*"... estarán sujetos al gravamen de marras, los diversos ingresos que puedan ser generados por dichas explotaciones y que tengan un vínculo con las mismas, como podría ser, y a mero título de ejemplo, el caso de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de una fracción del campo afectado a la actividad agropecuaria exenta."*;

*"Si nos remitimos a los ingresos generados por la locación de los inmuebles urbanos, al no ser obtenidos por la explotación comercial del bar y confitería bailable, así como tampoco por la explotación agropecuaria, ni guardar un grado de relación con las mismas, entendemos que a los fines de la tributación, deberán observarse las condiciones estipuladas en el inciso e) del artículo 125 del Código Fiscal (t.o.1997), -hoy inciso e) del artículo 177 del t.o.2014-, precisamente por no tener la vinculación o conexión necesaria para atribuirlos a dichas explotaciones."*;

Que en efecto, el referido Informe N° 868/2002 de la D.G.T y J. sostuvo que, en el caso allí analizado, los ingresos generados por la locación de los inmuebles urbanos, no tenían vinculación o conexión con las explotaciones agropecuarias, ni con la explotación comercial del bar y la confitería bailable, motivo por el cual, no podían atribuirse a dichas explotaciones; consecuentemente, a los fines de la tributación, debía verificarse que los ingresos por la locación debían ser generados por más de cinco inmuebles;

Que posteriormente, y siguiendo el mismo razonamiento, la Dirección General Técnica y Jurídica, a través del Informe N° 591/2010, consideró que, *"por aplicación de lo dispuesto en el artículo 123 del Código Fiscal -hoy artículo 175 del t.o. 2014-, los ingresos brutos obtenidos por una explotación unipersonal, estarán alcanzados por el tributo, independientemente de la frecuencia o periodicidad y naturaleza de la actividad, rubro, acto, hecho u operación que los genere, en la medida que exista la vinculación o conexión necesaria para atribuirlos a dichas explotaciones"*.

*"... los ingresos tanto de la explotación agrícola ganadera como los generados por el arrendamiento corresponden al dueño del inmueble, quien no es otro que el titular de la explotación unipersonal. Tal circunstancia es la que hace que, a tenor de lo dispuesto por el aludido artículo 123 -actual 175-, los ingresos derivados de la locación estén sujetos al tributo"*;



Que en el caso objeto de la consulta, los inmuebles rurales, propiedad del Sr. Prieto que fueran cedidos en "arrendamiento", al margen de que no sean parte de la fracción de campo actualmente explotada, sin lugar a dudas tienen la vinculación o conexión necesaria para atribuirlos a la explotación agropecuaria unipersonal, máxime cuando surge de la propia cláusula tercera del contrato acompañado, que se trata de un supuesto de aparcería, conforme las disposiciones del Art. 21 de la Ley 13.246, y no arrendamiento como erróneamente se indica en la nominación del contrato;

Que distinta es la situación del inmueble afectado a uso de vivienda si el Sr. Prieto hubiera decidido su locación; no tendría vínculo o conexión alguna con aquella explotación agropecuaria;

Que consecuentemente con lo expuesto, estarán sujetos al gravamen aludido, los ingresos generados por el arrendamiento de los inmuebles rurales, precisamente por tener la vinculación o conexión necesaria para atribuirlos a la explotación unipersonal agropecuaria, independientemente de las franquicias impositivas contempladas en el Código Fiscal para la actividad agropecuaria;

Que Dirección General Técnica y Jurídica se expide en Dictamen N° 692/2016 de fs. 48/49;

POR ELLO:

### EL ADMINISTRADOR PROVINCIAL DE IMPUESTOS

### RESUELVE:

ARTICULO 1° - Hágase saber al consultante, Sr. [REDACTED] CUIT N° [REDACTED] [REDACTED], con domicilio en Zona Rural s/n de la localidad de [REDACTED] departamento Gral. Obligado, Prov. de Santa Fe, titular de la empresa unipersonal inscripta con el número de Cuenta [REDACTED] del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, que los ingresos generados por los inmuebles rurales cedidos en aparcería, propiedad del Sr. [REDACTED], estarán sujetos al Impuesto sobre los Ingresos Brutos, precisamente por tener la vinculación o conexión necesaria para atribuirlos a la explotación unipersonal agropecuaria, independientemente de las franquicias impositivas contempladas en el Código Fiscal para la actividad agropecuaria, 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. 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 Santa Fe para su conocimiento, notificación y demás efectos.

sf/st

**Dr. NELSON A. IMHOFF**  
Director Secretaría General  
Administración Pcial. de Impuestos

**C.P.N. LUCIANO E. MOHAMAD**  
ADMINISTRADOR PROVINCIAL  
Administración Pcial. de impuestos