



SANTA FE "Cuna de la Constitución Nacional",

11 JUN 2018

VISTO:

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

RESULTA:

Que en las presentes actuaciones, el [REDACTED] del impuesto sobre los Ingresos Brutos, con domicilio [REDACTED], promueve "Consulta Vinculante", (artículo 38 y cc. del Código Fiscal t.o. 2014), respecto al tratamiento impositivo a dispensar en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos [REDACTED] de los lotes obtenidos en el predio donde se ejecuta la obra del [REDACTED];

Que expresa el consultante [REDACTED] que el Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un parque industrial, a cuyo fin se adquirió un lote de terreno, sobre el cual se ejecutarán obras tendientes a dotar de los servicios e infraestructura necesarios para la posterior comercialización de los lotes en condiciones, para el asentamiento de empresas industriales;

Que expone que las obras en ejecución consisten en la preparación del terreno, construcción de calles, playa de estacionamiento, salón de usos múltiples, área de servicios, cercos, cabinas de ingreso y vigilancia, instalación de redes de energía, telefonía y demás obras y servicios necesarios para la puesta en marcha del parque industrial;

Que manifiesta que, en función de ello, el fiduciario está obligado a contratar a terceros, proyectar, dirigir, ejecutar y administrar el desarrollo de la obra inmobiliaria objeto del contrato y se encuentra facultado para vender los lotes que surjan del proyecto de parque industrial (Cláusula 8va. ap. 9 y 10 Contrato Fideicomiso). A tal fin, agrega, se dispondrá el sometimiento del inmueble al régimen de propiedad horizontal para la comercialización de los lotes y sus espacios comunes;

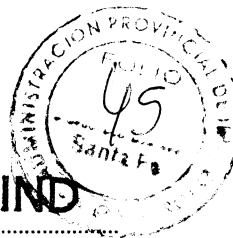
Que sostiene el consultante [REDACTED] debiendo tributar la alícuota establecida por la Ley Impositiva Anual para dicha actividad;

Que adjunta la siguiente documental:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

CONSIDERANDO:

Que a fs. 28/29 obra comunicación de admisibilidad formal de la Consulta Vinculante, cursada al consultante en fecha 29/03/2016 por la División Ingresos Brutos y Aportes Sociales- Dpto. de Impuestos de Autoliquidación;



073 / 18 IND

RESOLUCION N°

Que a fs. 39 obra informe N° 28/2018 expedido por la Dirección de Asesoramiento Fiscal Rosario, compartiendo en [redacted] términos lo informado por el Departamento Impuestos de Autoliquidación ([redacted])

Que el mencionado Departamento considera que la actividad que desarrolla el Fideicomiso de marras consiste en la venta de lotes que surjan del proyecto de parque industrial, la cual se encuentra alcanzada con el Impuesto sobre los Ingresos Brutos de acuerdo a lo normado en el artículo 177 inc. f) apartado 1) - A o inciso 2) del Código Fiscal (t.o. 2014 y modificatorias), según corresponda;

Que en primer lugar debemos señalar que el Contrato de Fideicomiso obrante a fs. [redacted] en sus partes pertinentes expresa:

[redacted]

1. *El desarrollo inmobiliario de un parque industrial para lo cual el fiduciario deberá adquirir el siguiente inmueble. ...*
2. *La adquisición del inmueble mencionado en el punto anterior se hará con el dinero que los fiduciantes se obligan a aportar al fideicomiso.*
3. *Acordado el proyecto entre las partes, comercializar al público en general el desarrollo del urbanístico del parque industrial.*

Cuarta: Bienes fideicomitados.

Los fiduciantes se obligan a aportar al fideicomiso el dinero necesario para la compra del inmueble donde se va a emprender la obra. Dicho aporte deberá ser perfeccionado cuando el fiduciario lo requiera....

Octava: Obligaciones y derechos del fiduciario. Obligaciones del fiduciario:

...9. Vender los lotes que surjan del proyecto del parque industrial, para lo cual se encuentra facultado para redactar y suscribir promesas de venta, cualquiera sea su forma, y toda otra documentación necesaria para tal fin, establecer el precio y forma de pago, percibir el precio y otorgar recibo a los compradores, otorgar la escritura de dominio y efectuar la tradición, cumplido el plazo establecido en el contrato o cuando se terminen las obras. ...

10. Queda obligado, por sí o mediante la contratación de terceros, a proyectar, dirigir, ejecutar, y administrar el desarrollo de la obra inmobiliaria objeto del presente contrato. ...

13. En el plazo establecido en la cláusula quinta, deberá entregar a los fiduciantes beneficiarios, en las proporciones correspondientes a los aportes realizados por estos, las sumas de dinero, netas de gastos, obtenidas por la venta de los bienes objeto del fideicomiso y transmitirles a los fiduciantes el dominio de los lotes no vendidos.

14. Aprobado los planos y terminada la obra, deberá otorgar las escrituras de transferencia de dominio a favor de los compradores por boleto de compraventa."

Que a fs. 17/19 obra información aportada por el consultante acerca del Proyecto de "[redacted] Industrial Avant Alvear", de la misma se extrae, respecto a los



RESOLUCION N°

Lotes, que la obra cuenta con lotes desde los 1000 m2 de superficie, fracciones que permitirán la instalación de una amplia variedad de industrias, especialmente PYMES;

Que es importante resaltar que los Fideicomisos son sujetos pasivos del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, en función de lo estipulado en el artículo 180 del Código Fiscal (t.o. 2014 y modificatorias), en la medida que fueron constituidos para realizar actividades que la propia normativa considera materia gravable con el tributo, dependiendo el encuadre impositivo, según la naturaleza de las actividades que lleve a cabo;

Que así, entiende la Dirección General Técnica y Jurídica en su Dictamen N° [redacted] que la actividad consistente en la venta de lotes obtenidos en el predio donde se ejecuta la obra del parque [redacted], tal como lo expresa el consultante, encuadra en el artículo 177, inciso f) del Código Fiscal (t.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".



RESOLUCION N° 073 / 18

Que conforme surge de la documental obrante en autos, específicamente de la Cláusula 8va. punto 9) del Contrato de Fideicomiso en cuestión, los ingresos provenientes de la venta de los lotes del predio afectado al proyecto del parque industrial Avant Alvear, se encuentran alcanzados por la normativa transcrita - artículo 177 inciso f) 1) -A del Código Fiscal (t.o.2014 y modificatorias); y en su caso, de corresponder, por el punto 2) del referido inciso f);

Que finalmente, resta señalar que deberá aplicarse la alícuota básica pertinente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley Impositiva Provincial N° 3650 (t.o. 1997 y modif.);

POR ELLO:

EL ADMINISTRADOR PROVINCIAL DE IMPUESTOS

RESUELVE:

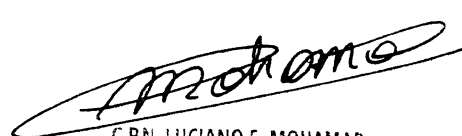
ARTICULO 1°- Hágase saber al consultante [redacted] Fiduciario del [redacted] que los ingresos provenientes de la venta de los lotes del predio afectado al proyecto del parque industrial [redacted], se encuentran alcanzados por el artículo 177 inciso f) 1) -A del Código Fiscal (t.o.2014 y modif.) y en su caso, de corresponder, por el punto 2) del referido inciso f) del mencionado cuerpo legal, debiendo aplicarse la alícuota básica pertinente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley Impositiva Provincial.

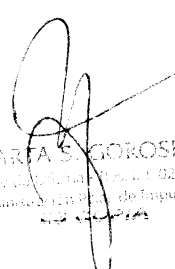
ARTICULO 2° - Se hace saber que conforme lo dispuesto por Ley N° 12.071, le asiste el derecho de interponer formal recurso de apelación en los términos del art. 42 del Código Fiscal (t.o. Dcto. 4481/14), dentro de los 10 (diez) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente.

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

st/mm


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


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


MARTA S. GOROSITO
C.P.N. 12.071
Administración Provincial de Impuestos