

CONSULTA Nº 6.543

S.A. ARRENDATARIA DE OFICINA UBICADA EN COMPLEJO DE EDIFICIOS – GASTOS COMUNES – IRAE – DEDUCIBILIDAD – IVA – CÓMPUTO – FORMALIDADES.

Se consulta por parte de una Sociedad Anónima, inquilina de una oficina ubicada en un complejo de edificios, sobre la distribución y cobranza de los gastos comunes, en particular sobre las condiciones de deducibilidad de dichos gastos en la liquidación del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE) así como el cómputo del Impuesto al Valor Agregado (IVA) compras en la liquidación de éste último impuesto.

Manifiesta que los proveedores de los servicios emiten sus facturas a nombre del complejo de edificios, discriminando el IVA correspondiente. Por otra parte, el Administrador del complejo de edificios, en base a la facturación recibida de los proveedores, calcula y asigna el importe que corresponde a cada oficina o local comercial, suministrando una liquidación mensual de tales gastos comunes.

La consultante manifiesta que la liquidación de gastos comunes emitida por el Administrador del complejo no es un comprobante formal que documente los “Pagos por cuenta de terceros”, tal cual lo exige la Resolución DGI Nº 10.197/2018 de fecha 01.11.018.

Al no cumplir los comprobantes recibidos con todas las formalidades dispuestas por la normativa vigente, entiende que, a efectos del IRAE, el gasto no será deducible. Adicionalmente, el IVA compras correspondiente, no podrá ser descontado.

Por lo expuesto se consulta:

- a. Cuáles son las formalidades necesarias para que la empresa pueda deducir en su liquidación del IRAE los gastos comunes y si en sede del IVA, podrá computar el IVA compras trasladado.
- b. Qué documentación debe emitir el Administrador del edificio y/o el complejo.

En el artículo 19º del Título 4 del T.O. 1996, se establece cuáles son las condiciones que debe cumplir un gasto para que el mismo pueda deducirse de la renta bruta a los efectos de la liquidación del IRAE. Una de estas condiciones, es que el gasto se encuentre debidamente documentado, lo que implica que cumpla las formalidades dispuestas por el artículo 80º del Título 10 del T.O. 1996.

En la situación planteada, dado que, los proveedores no emiten los comprobantes a nombre del consultante, no se cumplen todos los requisitos exigidos por la norma para que éste realice su deducción.

En la Consulta Nº 5.798 de 18.06.014 (Boletín Nº 493), los gastos se emitían a nombre de la Administradora, que era una sociedad anónima. En ese planteo, la Administradora estaba en condiciones de trasladar el gasto a los inquilinos, cumpliendo con las formalidades correspondientes, situación diferente al caso en consulta.

Por lo tanto, en base a lo manifestado por el consultante, se desprende que no se cumple con los extremos establecidos en el artículo 19º del Título 4 del T.O. 1996 para deducir el gasto.

En relación al IVA compras, no podrá ser considerado en la liquidación de dicho impuesto debido a que no cumple con las formalidades requeridas a nivel normativo. De esta forma “se corta la cadena del impuesto”, tal como se indica en la Consulta Nº 4.066 de 30.01.004 (Boletín Nº 368).

12.05.023 – La Directora General de Rentas, acorde.

Fecha de publicación Web: 31 de mayo de 2023.