

## CONSULTA N° 6.484

### SOCIEDAD DE HECHO CONSTRUCTORA DE CASAS PARA ALQUILER Y POSTERIOR VENTA – IVA – PRIMERA ENAJENACIÓN – CONCEPTO – TRATAMIENTO TRIBUTARIO.

Se consulta por parte de un profesional, sobre el tratamiento tributario frente al Impuesto al Valor Agregado (IVA) de la siguiente situación: una Sociedad de Hecho contribuyente del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE), construirá varias casas con la finalidad de alquilarlas. Luego de algunos años de estar alquiladas, algunas de estas casas serán vendidas.

Manifiesta el consultante que el artículo 32 del Decreto N° 207/007 de 18.06.007 establece que se encuentra gravada por IVA la primera enajenación de inmuebles nuevos.

Adicionalmente a la norma mencionada por el consultante, encontramos el artículo 18° del Título 10 T.O. 1996, el cual establece que estarán sujetos a la tasa mínima del IVA la circulación de determinados bienes y en su Literal l) enumera: *“Bienes inmuebles, cuando se trate de la primera enajenación que realicen las empresas en el ejercicio de las actividades comprendidas en el artículo 3° del Título 4 de este Texto Ordenado. El concepto de primera enajenación comprende a las enajenaciones de inmuebles sobre los que se hayan realizado refacciones o reciclajes significativos de acuerdo a lo que disponga la reglamentación.*

*No quedan comprendidas en este literal las enajenaciones de bienes inmuebles prometidos en venta, siempre que tales promesas se hayan inscripto antes de la vigencia de esta ley”.*

Asimismo el Decreto N° 220/998 de 12.08.998 en su artículo 101, también referido a la aplicación de la tasa mínima del impuesto, menciona en el literal c) *“Inmuebles, cuando se trate de la primera enajenación realizada por empresas constructoras o promotoras en el ejercicio de las actividades comprendidas en el artículo 3 del Título 4 del Texto Ordenado 1996”.*

Atendiendo al objetivo de la norma, la modificación normativa del año 2007 sobre el tratamiento del IVA en la enajenación de bienes inmuebles, apuntaba a gravar la primera enajenación de dichos bienes o sobre los que se hayan realizado refacciones o reciclajes significativos. Por lo tanto, correspondería gravar con IVA la primera enajenación de aquellos inmuebles que son construidos, y que la norma considera “nuevos”, más allá de que desde su construcción hasta su primera venta, puedan existir ejercicios en los cuales el inmueble se encuentre arrendado.

18.12.023 – La Directora General de Rentas, acorde.

Fecha de publicación Web: 3 de abril de 2024.