

CONSULTA N° 6.536

ENAJENACIÓN DE INMUEBLE MEDIANTE ADJUDICACIÓN DE UN FIDEICOMISO DE CONSTRUCCIÓN AL COSTO SIN PRECIO DE ADQUISICIÓN – IRPF – RENTA COMPUTABLE – DETERMINACIÓN.

La consultante AA realiza la presente consulta vinculante, señalando que:

- a) Con fecha 2 de octubre de 2014 se constituyó Fideicomiso de construcción al costo, cuya finalidad era la compra y administración de solar baldío para la construcción de viviendas, estableciéndose qué unidad le será adjudicada a cada uno de los fideicomitentes-beneficiarios; de donde surge que a XX se le adjudicará la vivienda N° 4.
- b) El 22 de febrero de 2017, en escritura pública de Cesión de derechos de incorporación al fideicomiso inmobiliario, XX en su calidad de fideicomitente-beneficiario cede a la consultante AA los derechos y obligaciones que le corresponden en el fideicomiso de construcción al costo, adquiriendo esta última el derecho a la adjudicación de la unidad N°4. En dicha oportunidad se abonó un precio de U\$S 420.000.
- c) El 24 de octubre de 2018 se otorga escritura de adjudicación, en cumplimiento del contrato de fideicomiso, donde la consultante AA adquiere la propiedad y posesión de la unidad N°4, fijándose como precio la suma de U\$S 270.000.

Al respecto manifiesta AA que pretende enajenar dicha unidad por el precio de U\$S 455.000 (adjunta boleto de reserva de fecha 2 de setiembre de 2022) y que el criterio de DGI para el cálculo del costo fiscal es el monto consignado en la escritura de adjudicación (U\$S 270.000), sin embargo considera que debería tomarse el precio abonado en la cesión (U\$S 420.000).

No se comparte la opinión de la consultante.

De acuerdo al caso planteado, debemos tener en cuenta que nos encontramos frente a un bien que ha sido adquirido mediante la adjudicación por parte de un fideicomiso de construcción al costo, constituyendo una enajenación sin precio de adquisición, por lo que debemos considerar la normativa aplicable en estos casos:

El artículo 29° del Título 7 T.O. 2023 establece en su inciso tercero que: *“En el caso de que dicho inmueble hubiera sido adquirido sin precio, se aplicarán las normas del artículo 36 de este Título”.*

Al respecto el artículo 36° del Título referido, dispone que *“El Poder Ejecutivo establecerá los criterios de valuación para los bienes y servicios recibidos en pago, por permuta y, en general para la determinación de las rentas en especie”.*

En este sentido, el artículo 32 del Decreto N° 148/007 de 26.04.007 establece que *“A los fines de avaluar los bienes y servicios recibidos en pago o por permuta, así como para determinar las rentas en especie correspondientes a la Categoría I del impuesto que se reglamenta, serán de aplicación los criterios de valuación establecidos para el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas”.*

En relación a eso, el literal b) del artículo 73 del Decreto N° 150/007 de 26.04.007, modificado por el Decreto N° 185/021 de 16.06.021, establece: *“En el caso de los inmuebles recibidos por adjudicación de un fideicomiso de construcción al costo que cumpla las condiciones establecidas en el penúltimo inciso del artículo 14 del Decreto N° 150/007, de 26 de abril de 2007, su valor estará constituido por la suma de los aportes oportunamente pactados con los fideicomitentes, debiéndose considerar como fecha de adquisición, la del otorgamiento de la respectiva escritura de adjudicación”.*

En definitiva, en virtud de la normativa aplicable, y conforme el criterio sustentado en Consulta N° 6.216 de 15.12.021 (Bol. N° 583), para enajenaciones posteriores a la entrada en vigencia del Decreto N° 185/021, de cumplirse las condiciones a que refiere la disposición referida, deberá considerarse como costo de adquisición del inmueble, la suma de los aportes realizados al fideicomiso que hayan sido pactados con los fideicomitentes.

21.06.024 – La Directora General de Rentas, acorde.

Fecha de publicación Web: 11 de setiembre de 2024.