

CONSULTA N° 6.622

CESIÓN DE DERECHOS DE MEJOR POSTOR EN REMATE JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES – IVA – EXONERACIÓN, NO CORRESPONDE.

Una institución bancaria realiza una consulta sobre el tratamiento tributario de la situación que se describe a continuación.

Manifiesta que cuando la consultante ejecuta judicialmente a los clientes que incumplen con los créditos que se les han conferido, solicita el remate del bien inmueble que estuviese afectado en garantía. En el marco de esos remates, algunas veces el banco se coloca en la posición de mejor postor, no porque le interese la propiedad del inmueble, que no forma parte de su negocio, sino para asegurarse una suma suficiente para cubrir la totalidad o la mayor parte posible del monto impago del crédito en ejecución. Luego de colocarse en la posición de mejor postor, el banco le cede a un tercero y a título oneroso esa posición, con lo cual logra los fondos necesarios para recuperar todo o parte del crédito ejecutado. En definitiva, la cesión de los derechos de mejor postor es una herramienta que el banco utiliza para satisfacer el crédito impago.

La consultante desea conocer la opinión de la DGI sobre el tratamiento frente al Impuesto al Valor Agregado (IVA) de la referida cesión de los derechos de mejor postor en remate judicial de bienes inmuebles, adelantando opinión respecto a que está incluida en la exoneración de las “cesiones de crédito” establecida en el literal c) del numeral 1) del artículo 19° Título 10 T.O. 1996 (actual artículo 38° Título 10, T.O. 2023), por los argumentos que se indicarán a continuación.

Manifiesta que la ley apela a la terminología jurídica/contractual tal como lo hace cuando el propio artículo 19° Título 10 T.O. 1996 (actual artículo 38° Título 10 T.O. 2023) exonera a los alquileres de inmuebles, en el literal c) del numeral 2). Dicho texto legal también apela a la terminología con la cual las normas jurídicas identifican al contrato por el cual se concede el uso de un inmueble a cambio de un precio y que la reglamentación entendió que se debe interpretar de acuerdo con la definición del derecho civil, como se pronuncia el artículo 60 del Decreto N° 220/998 del 12.08.998. Si se sigue ese mismo tipo de interpretación para el texto legal que exonera a las “cesiones de crédito” se concluye que la misma alcanza a la transferencia de los derechos de mejor postor en un remate judicial, porque en materia civil el concepto de cesión de créditos se puede entender comprensivo de toda transferencia de un derecho personal realizada en el marco de una relación obligacional que, salvo en la titularidad del derecho, en el resto de los aspectos permanece incambiada. La doctrina destaca que el concepto de créditos puede ser entendido como referido a los “derechos personales o de obligación” en contraposición a los “derechos reales”. Y, por tanto, la exoneración comprende a todo negocio jurídico en virtud del cual un sujeto enajena a otro su posición activa en una relación jurídica obligacional (derecho personal) que en el resto permanece incambiada.

Por otro lado, expresa que no existen razones para justificar que corresponda una interpretación restrictiva al concepto de crédito, referido al derecho a recibir una suma de dinero, en la medida que se ha utilizado con el alcance que tienen en el derecho civil, y por tanto considerando comprensivo de la transferencia de cualquier derecho de carácter personal (es decir no real) en el marco de una relación obligacional que en el resto de los aspectos permanece incambiada. Concluye que las cesiones de mejor postor en un remate judicial de inmuebles se encuentran exoneradas del IVA, porque tienen por objeto la cesión de un derecho personal a que el juez escriture el inmueble a favor del titular del referido derecho.

En otra línea argumental, considerando la finalidad de la norma (medio jurídicamente reconocido de interpretación), manifiesta que la ley del IVA suele liberar a las operaciones que si bien quedan comprendidas en la amplia descripción de los hechos generadores del tributo, como en el caso de las enajenaciones de bienes y las prestaciones de servicios, en rigor no agregan valor al ciclo productivo nacional, que es lo que el impuesto busca gravar. Cita a Andrés Blanco quien señala que: las exoneraciones de las cesiones de crédito se inscriben “...entre aquellas que buscan dejar fuera del ámbito del IVA a negocios que si bien son circulaciones de bienes a título oneroso, son ajenas a la lógica del impuesto por no significar la creación de un nuevo valor agregado”.

También se argumenta que si esa cesión es equiparable al negocio que en definitiva se realiza cuando el mejor postor ejerce su derecho y se le escritura el inmueble a su favor, es decir la compraventa del inmueble rematado, estaríamos ante una operación exenta de IVA, porque las “enajenaciones de inmuebles” están expresamente exoneradas por la ley salvo que se trate de la primera enajenación que realiza una empresa constructora (literal b) del numeral 1) del artículo 19º título 10 T.O. 1996 (actual artículo 38º Título 10 T.O. 2023), que no es lo que ocurre en el caso.

Esta Comisión de Consultas entiende que, para determinar el objeto del contrato de cesión de derechos de mejor postor en un remate, es necesario analizar la naturaleza jurídica de este derecho. Y en ese sentido, cabe convocar lo manifestado en la Consulta N° 5.166 del 15.06.009 (Bol. N° 433) : *“En primer lugar corresponde señalar que la doctrina considera que la cesión de derechos de mejor postor tiene por objeto derechos de carácter personal de naturaleza mueble que comprende una obligación de hacer, que es el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio”*. Por lo que, la cesión de los derechos de mejor postor no se encuentra comprendida en la exoneración invocada, quedando gravada con IVA.

En dogmática, Blanco ha entendido, además de la cita parcial del consultante que *“...la exoneración de las cesiones de crédito se inscribe entre aquellas que buscan dejar fuera del ámbito del IVA a negocios que, si bien son “circulaciones de bienes a título oneroso”, son ajenos a la lógica del impuesto por no significar la creación de un nuevo valor agregado. Ahora bien, tal propósito se cumple respecto a los derechos a recibir una suma de dinero, puesto que en tal caso el “crédito” opera -para decirlo de un modo llano- como si fuera directamente dinero. Pero ello no es así respecto de las transferencias de los derechos a recibir prestaciones de otro tipo, sean éstas entregas de cosas diversas al dinero o prestaciones de servicios, y menos aún respecto de los derechos subjetivos que en rigor no entrañan la recepción de una prestación. Por ende, y atendiendo a los propósitos de la ley, entendemos que la exoneración de las cesiones de créditos prevista en la ley del IVA comprende sólo a las transferencias de los derechos a recibir sumas de dinero, cualquiera sea el negocio del cual emerja tal derecho (compraventa, préstamo, etc.), y no a las cesiones de derechos no dinerarios (por ejemplo, derechos a recibir una prestación de actividad). BLANCO Andrés: “El Impuesto al Valor Agregado”, Vol. 2, Fundación de Cultura Universitaria, 2004, páginas 274, 275, destacado no se encuentra en el original.*

En definitiva, la cesión de los derechos de mejor postor, se encuentra alcanzada por IVA.

23.08.024 – La Directora General de Rentas, acorde.

Fecha de publicación Web: 24 de setiembre de 2024.