

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PAMPA



**FACULTAD DE CIENCIAS
ECONOMICAS Y JURIDICAS**

**Trabajo Final de Graduación de la Carrera de
Técnico Universitario Administrativo Contable
Impositivo**

**TITULO: “IMPLEMENTACION DEL
FIDEICOMISO INMOBILIARIO”**

Apellido y Nombres del/la alumno/a: **Bonardel Martin Miguel**

Asignatura sobre la que se realiza el trabajo: **Seminario sobre Nociones**

Básicas de Sociedades

Encargado de Curso Prof.: **Cr Pordomingo Eduardo**

Año que se realiza el trabajo: **2020**

Lugar: **SANTA ROSA – LA PAMPA**

INDICE

1. INTRODUCCION	3
2. DESARROLLO	4
2.1 QUE CARACTERIZA EL FIDEICOMISO	5
2.2 DETERMINACION DE LOS BIENES DADOS EN FIDUCIA	5
2.3 PLAZO DE DURACION O CONDICION	5
2.4 CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO.....	6
2.5 EFECTOS DEL FIDEICOMISO	6
3. TRATAMIENTO IMPOSITIVO	7
3.1 IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	7
3.2 IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES	11
3.3 IMPUESTO A LA GANANCIA MINIMA PRESUNTA.....	12
3.4 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	14
3.5 IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES	14
3.6 IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS.....	16
3.7 IMPUESTO A LOS SELLOS.....	17
4. EL FIDEICOMISO COMO NEGOCIO JURIDICO.....	17
4.1 FIDEICOMISO INMOBILIARIO APLICADO A LA CONSTRUCCION	18
4.2 FIDEICOMISO DE CONSTRUCCION ALCOSTO.....	20
4.3 MERCADO DE LA CONSTRUCCION EN LA ACTUALIDAD	23
5. IMPLEMENTACIÓN DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO PARA LA CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO	24
6. SINTESIS.....	32
7. BIBLIOGRAFIA.....	34

1. Introducción

En el presente trabajo final se tratará el fideicomiso inmobiliario como herramienta jurídica e instrumento de financiación, aplicado a la construcción de un edificio.

El negocio inmobiliario es una de las actividades económicas más importantes en el país, ya que actúa como motor del crecimiento de la economía y de la generación de empleo. Pero es necesario destacar que el emprendimiento de un proyecto inmobiliario lleva implícito grandes desafíos para quienes lo realizan.

Frente a esta situación se deben buscar nuevas estrategias en las que confluyan los diversos intereses y necesidades que se presentan en el desarrollo de este tipo de negocios. El fideicomiso inmobiliario es una de las mejores opciones a considerar, debido a que en los últimos años se ha convertido en la herramienta jurídica más utilizada para inversiones en el rubro inmobiliario y de la construcción. Existen numerosos edificios, complejos comerciales o de viviendas, barrios cerrados, urbanizaciones y loteos que se desarrollan sobre la base de esta figura legal; y cada vez esta tendencia va en crecimiento por sus importantes ventajas respecto de otras estructuras contractuales tradicionalmente utilizadas para encaminar este tipo de negocios.

De hecho, la Ley 24.441 que en sus primeros 26 artículos regula íntegramente la materia, se denomina "Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción", apuntando justamente al fomento de la actividad de la construcción a partir del fideicomiso como herramienta transparente y segura, pues a través de cláusulas estipuladas con antelación, se pueden determinar todos los aspectos del proyecto, incluyendo: dónde y cómo se deben invertir los recursos, las condiciones, deberes y derechos de cada parte, los contratos de obra, auditorías, comercialización y venta de las unidades, etc.

2. Desarrollo

La Ley 24.441 regula en sus primeros 26 artículos el fideicomiso en general y el fideicomiso financiero en particular.

El artículo 1º de la mencionada Ley establece que: "Habrà fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario".

Se puede decir entonces, que un fideicomiso es un contrato por el cual una persona recibe de otra un encargo respecto de un bien determinado cuya propiedad se le transfiere a título de confianza, para que, en cumplimiento de un plazo o condición, le dé el destino convenido.

El dominio que posee el fiduciario sobre los bienes transferidos no es perpetuo (dominio imperfecto), ya que se trata de una propiedad cuya duración en el tiempo está sujeta a una condición o a un plazo resolutorio, el cual está especificado en el contrato de fideicomiso.¹

Debido a lo expuesto, el fiduciario no puede incluir los bienes fideicomitados en su contabilidad ni considerarlos entre sus activos propios, sino que es necesario llevar una contabilidad separada por cada uno de los fideicomisos que se constituyan. Cabe destacar, que dichos bienes no responden por las deudas del fiduciante, del fiduciario ni por las del beneficiario y tampoco a la inversa.

2.1 QUE CARACTERIZA EL FIDEICOMISO

Podría incluirse dentro del negocio fiduciario a todos aquellos actos jurídicos, típicos o no, en los que la confianza que inspira uno de los contratantes es el elemento personal decisivo para la concertación del negocio.

Podemos decir entonces, que el rasgo que caracteriza y distingue al

¹ Código Civil y Comercial de la Nación; Título IV, cap. 31 art 1703.

fideicomiso de los demás negocios es la transferencia de la propiedad a “título de confianza”. De no darse este supuesto, habrá otro tipo de negocio fiduciario, pero no un fideicomiso.

A través de la mencionada transferencia de la propiedad, se transmite el título para disponer de los bienes objeto del negocio, dentro de los límites y con sujeción a las modalidades previstas para el cumplimiento de los fines perseguidos en el acto constitutivo.

2.2 DETERMINACION DE LOS BIENES DADOS EN FIDUCIA

La normativa comienza poniendo el acento en la necesidad de “individualización de los bienes objeto del contrato”.

Pese a la rigurosidad con que se exige el requisito, el texto legal da un margen: si dichos bienes no pudiesen individualizarse a la fecha de celebración del fideicomiso, por lo menos debería efectuarse una descripción de los requisitos y características que deberán reunir los bienes.

2.3 PLAZO DE DURACION O CONDICION

La ley establece que en el contrato debe estipularse cuál es el límite de duración del fideicomiso dentro de lo que la ley ha fijado como posible. El plazo sólo puede extenderse más allá de esos límites cuando el beneficiario del fideicomiso es incapaz, caso en el cual podrá ampliarse mientras éste viva. Dice el inc. c) del Art. 4 de la Ley 24.441: “El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de treinta (30) años desde su constitución, salvo que el beneficiario fuere un incapaz, caso en el que podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad”.

2.4 CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO

El fideicomiso puede ser constituido por contrato o por declaración de última voluntad (testamento). En el fideicomiso de origen contractual, es necesaria la intervención del fiduciante y del fiduciario, puesto que éste último se compromete a cumplir con el encargo de aquél, recibiendo los bienes

fideicomitidos. En la constitución por testamento, sólo interviene el testador, que es el fiduciante; mientras que el fiduciario es un heredero o legatario según el caso.

2.5 EFECTOS DEL FIDEICOMISO

En nuestro sistema legal, el fideicomiso puede estar regulado por las normas del Código Civil y comercial o por las de la ley 24.441. Los efectos serán diferentes según el sistema que se adopte.

El negocio fiduciario quedará regulado por las normas de la ley 24.441 si se cumplen las prescripciones de la misma, como las relativas al contenido del acto constitutivo que en éste caso sólo puede ser contrato o testamento y se inscriben los bienes en la forma prescrita por los artículos 12 y 13 de dicha ley. En este caso, con los bienes fideicomitidos se constituye un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, patrimonio que no responde por las deudas personales de éste, surtiendo el acto constitutivo efectos contra terceros.

Los negocios fiduciarios que no cumplan con las normas indicadas de la ley 24.441, quedan sujetos a las prescripciones del Código Civil y comercial. En consecuencia no existirá separación patrimonial, los bienes fideicomitidos ingresarán al patrimonio del fiduciario y responderán por las deudas de éste, el acto constitutivo sólo creará obligaciones para los otorgantes no siendo oponibles sus prescripciones a terceros.

En efecto, en el fideicomiso del Código Civil y comercial no existe el principio de separación entre el patrimonio del fiduciario y el patrimonio fideicomitado, principio que es “rector” en la Ley 24.441, conforme con la cual “sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria”.²

² ARGENTINA, Ley Nº 24.441/95 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, art. 11.

3 TRATAMIENTO IMPOSITIVO

En general, a los fideicomisos les son aplicables los diversos impuestos: Ganancias, IVA, Ingresos Brutos, Bienes Personales, Sellos, Ganancia Mínima Presunta.

En particular, los fideicomisos financieros cuentan con exenciones impositivas en la medida en que se enmarcan en el Decreto N° 780/95. Pero a través del Decreto 1207/08, firmado el día 30 de julio de 2008 por la presidenta Cristina Fernández de Kirchner, el Gobierno decidió ponerle fin a la eximición que beneficiaba a los fideicomisos financieros.

En tal sentido, se gravará con el Impuesto a las Ganancias a los certificados de participación en fideicomisos financieros, que le otorgan a su tenedor los derechos sobre los ingresos generados por la inversión.

3.1 Impuesto a las Ganancias

La Ley 20.628 de Impuesto a las Ganancias (t.o.1997 y sus modificatorias), ha receptado ciertos conceptos establecidos en el Decreto 780/95 y otros los ha suprimido. Así por ejemplo, toma el concepto de considerar al fiduciario como un “administrador de patrimonio ajeno” en los términos del art. 6 inc. e) de la Ley 11.683 de Procedimiento Tributario (t.o.1998 y sus modificatorias), exceptuando de este tratamiento a aquellos fideicomisos donde coinciden la figura del fiduciante y el beneficiario. Por otro lado, elimina la forma de ingresar el impuesto en carácter de “pago único y definitivo”.

SUJETO DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA

A los efectos de poder determinar cuál de las partes intervinientes en un fideicomiso será el “sujeto de la obligación tributaria”, debemos distinguir dos situaciones:

(1) Fideicomisos constituidos en el país donde no hay coincidencia entre fiduciante y beneficiario

El art. 69 3º párrafo de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 1998 y modif.) establece que las personas físicas y jurídicas que asuman la calidad de fiduciarios quedan comprendidas en el inc. e) del art. 6 de la Ley 11.683 (t.o. 1998 y modif.). Por lo tanto, el sujeto de la obligación fiscal es el fiduciario, pero en carácter de “responsable del cumplimiento de la deuda ajena”. Cabe decir, que será el fiduciario quien liquide e ingrese el gravamen haciendo frente a la carga fiscal con los recursos que administra, percibe o dispone; es decir, afrontará el pago del tributo exclusivamente con los bienes fideicomitidos.

La forma de liquidación del impuesto será de acuerdo a lo establecido por el art. 69 de la Ley para las sociedades de capital, es decir, a la tasa de 35 % aplicada sobre la ganancia imponible del ejercicio del fideicomiso, sin atribuir ningún resultado impositivo a los beneficiarios.

La tipificación realizada al fiduciario como responsable de la deuda ajena, lo coloca en una situación de responsabilidad personal y solidaria junto con el fiduciante y el beneficiario. Ésta responsabilidad implica que el fiduciario deberá responder con sus propios bienes cuando por incumplimiento de sus deberes tributarios (presentación de declaraciones juradas, pago del gravamen, practicar retenciones e ingresarlas, etc.) no abone a tiempo el impuesto, siempre que el deudor principal no cumpla con la intimación administrativa de pago efectuada por la AFIP (Administración Federal de Ingresos Públicos). El fiduciario podrá eximirse de tal responsabilidad, cuando demuestre fehacientemente que el fiduciante lo ha colocado en una situación tal que lo imposibilita de cumplir correcta y oportunamente con el ingreso del gravamen; tal es el caso de la insuficiencia de bienes fideicomitidos para afrontar la obligación fiscal.

(2) fideicomisos constituidos en el país con coincidencia entre fiduciante y beneficiario

Estos fideicomisos están encuadrados dentro del artículo 49 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o.1998 y sus modif.), por lo tanto se los considera como “Renta de la Tercera Categoría”.

La diferencia con los fideicomisos del punto (1), radica en cabeza de quién se liquida el impuesto. En el caso de los fideicomisos donde no hay coincidencia entre fiduciante y beneficiario, el gravamen es liquidado e ingresado por el fiduciario sin atribuir el resultado impositivo al beneficiario; mientras que en los fideicomisos con coincidencia de fiduciante y beneficiario, el resultado impositivo es atribuido por el fiduciario al beneficiario, de acuerdo a lo establecido por el art. 50 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 1998 y sus modif.).

LIQUIDACIÓN DEL GRAVAMEN

A los efectos de estructurar el análisis, distinguiremos tres situaciones que pueden presentarse en los fideicomisos a la hora de la liquidación del impuesto:

(1) No coinciden en la misma persona el fiduciante y el beneficiario

Estos tipos de fideicomisos están comprendidos en el inc. 6 del 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias. En este orden, el inc. a) del art. 49 de dicha norma legal establece que constituyen “rentas de la tercera categoría” los sujetos comprendidos en el art. 69. Podemos decir entonces, que este tipo de situación se rige por las normas relativas a las ganancias de la tercera (3º) categoría; lo que implica la adopción del método de imputación de las ganancias llamado “devengado”, y el cómputo de las deducciones especiales de dicha categoría.

Debido a la inclusión de este tipo de fideicomisos en el art. 69 de la Ley 20.628, es que tienen el tratamiento previsto para las sociedades de capital, por lo tanto, el fiduciario deberá liquidar el impuesto a una tasa del 35% sobre

las ganancias netas imponibles como consecuencia del ejercicio de la propiedad fiduciaria, obtenidas en el ejercicio fiscal.

Teniendo en cuenta que el fiduciario es el sujeto responsable de la liquidación del gravamen, éste deberá presentar declaración jurada anual y tendrá la obligación de ingresar los anticipos correspondientes, pudiendo tomarlos como pago a cuenta del impuesto.

(2) Coincidencia entre fiduciante y beneficiario

Tal como se mencionó precedentemente, en lo referido a los fideicomisos donde el fiduciante es a su vez quién recibe los beneficios del negocio fiduciario, el resultado impositivo se considera íntegramente asignado o distribuido al beneficiario-fiduciante, según lo establecido en el art. 50 de la Ley de Impuesto a las Ganancias. Como tal, reciben el mismo tratamiento tributario que las sociedades de hecho, sociedades colectivas, explotaciones unipersonales, etc. Debido a esto, es que el beneficiario-fiduciante deberá incluir en su declaración jurada individual la renta imponible del fideicomiso como ganancia proveniente de la tercera categoría.

La Ley 25.063 de Reforma Tributaria le da una mayor claridad a éste tema al incluir los fideicomisos en el art. 49, por lo tanto el fiduciario asigna íntegramente el resultado impositivo al fiduciante-beneficiario y es éste quien determina e ingresa el impuesto.

(3) Fiduciante-beneficiario es un sujeto comprendido en el título V de la ley de impuesto a las ganancias (beneficiarios del exterior)

Para analizar este punto nos remitiremos al texto de la Ley 20.628 de Impuesto a las Ganancias, en su art. 69 inc. 6 establece que el fideicomiso constituido en el país donde el fiduciante-beneficiario es un sujeto comprendido en el Título V de dicha ley, es considerado una sociedad de capital, exceptuándolos del tratamiento recibido por los fideicomisos en donde existe coincidencia entre fiduciante y beneficiario.

Cabe decir, estos fideicomisos son considerados sociedades de capital y su tratamiento impositivo será el mismo que para los fideicomisos constituidos en el país donde el fiduciante es distinto al beneficiario.

3.2 Impuesto sobre los Bienes Personales

Respecto de este tributo se puede decir que también correspondería la “figura del responsable por deuda ajena” en cabeza del fiduciario, de tal modo que éste debería determinar e ingresar el impuesto resultante.

Dentro de las generalidades del gravamen, éste es un impuesto del tipo patrimonial que grava el activo de los siguientes sujetos:³

- Personas físicas y sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el país, respecto a los bienes situados o colocados en el país y en el exterior;
- Personas físicas y sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el exterior, respecto a los bienes situados o colocados en el país.

La Ley N° 23.966 (t.o. 1997 y sus modif.) de Impuesto sobre los Bienes Personales, determina qué bienes se consideran situados en el país y cuáles situados en el exterior, como así también sus respectivas valuaciones fiscales.

Con la sanción de la ley 26.452 se establece el tratamiento frente al impuesto sobre los bienes personales de los fideicomisos no financieros. Se incluye a los citados fideicomisos en el régimen de “responsabilidad sustituta” previsto en el artículo 25.1 de la ley del gravamen, siendo el fiduciario el obligado a la liquidación y el ingreso del gravamen correspondiente.

El gravamen será liquidado e ingresado por quienes asuman la calidad de fiduciarios, aplicando la alícuota del 0.50% sobre el valor de los bienes que integren el fideicomiso al 31 de diciembre de cada año. El impuesto así ingresado tendrá el carácter de pago único y definitivo. El fiduciante deberá

³ ARGENTINA, Ley N° 23.966 de Impuesto sobre los Bienes Personales, artículo 17.

adicionar a su propia declaración jurada tales bienes, sólo en el caso en que el fiduciario no asumiera su obligación.

La base imponible para la determinación del impuesto de bienes personales que deben ingresar los fiduciarios de fideicomisos no financieros es sobre los “bienes integrantes de fideicomisos” según el artículo 22 inciso k) de la ley 23.966 -Título VI modificado por la ley 26.452- . Es decir, se tributa sobre los bienes que los fiduciantes aportaron al fideicomiso no financiero.

Las personas físicas que entregan bienes en carácter de fiduciantes a los fideicomisos no financieros, no deberán considerar dichos bienes dentro de la base para la determinación del impuesto. No obstante, esto sólo será procedente si el fideicomiso hubiera ingresado el impuesto a su vencimiento.

3.3 Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El impuesto a la Ganancia Mínima Presunta es un impuesto de tipo patrimonial, que grava los activos computables al cierre del ejercicio (ubicados en el país y en el exterior con carácter permanente), valuados de acuerdo a las disposiciones de la ley N° 25.063.

Conforme establece el artículo 2º de la Ley del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta, en el inciso f), los fideicomisos constituidos en el país, de acuerdo a las disposiciones de la ley 24.441, son sujetos del mencionado gravamen, excepto los fideicomisos financieros a los que se refieren los artículos 19 y 20 de dicha ley.

Por su parte, el inciso f) del artículo 3º de la mencionada norma exime del tributo a los bienes entregados por fiduciantes, sujetos pasivos del impuesto, a los fiduciarios de fideicomisos que revistan igual calidad frente al gravamen de acuerdo con lo establecido por el inciso f) del artículo 2º, comentado anteriormente.

Esta exención es redundante. Recordemos que el artículo 14 de la ley 24.441 establece que “Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio

separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante...”. Entonces, mal podría otorgarse una exención sobre determinados bienes en cabeza de un sujeto que no es titular del derecho de dominio sobre los mismos.

El artículo 13 de la Ley N° 25.063 de Ganancia Mínima Presunta, enuncia en su primer párrafo, que el impuesto a ingresar surgirá de la aplicación de la alícuota del uno por ciento (1%) sobre la base imponible del gravamen determinado de acuerdo con las disposiciones de la presente ley.

Pago a cuenta de ganancias

Conforme establece el artículo 13 de la ley del tributo bajo análisis, el impuesto a las ganancias determinado para el ejercicio fiscal por el cual se liquida el impuesto a la ganancia mínima presunta, podrá computarse como pago a cuenta de éste último tributo, una vez deducido de éste el que sea atribuible a los bienes inmuebles que no se encuentren afectados en forma exclusiva a la actividad.

Para aquellos fideicomisos que son sujetos del impuesto a la ganancia mínima presunta y también del impuesto a las ganancias, por ejemplo fideicomisos en los que la figura del fiduciante no coincide con la del beneficiario, el cómputo del pago a cuenta no encuentra ninguna duda acerca de su procedencia.

En el caso de sujetos pasivos del IGMP que no lo fueren del impuesto a las ganancias, el cómputo como pago a cuenta resultará de aplicar la alícuota establecida en el inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, vigente a la fecha de cierre del ejercicio que se liquida, sobre la utilidad impositiva a atribuir a los partícipes.

3.4 Impuesto al Valor Agregado

No resulta demasiado controvertido el tratamiento aplicable al contrato analizado (de fideicomiso) en el impuesto al valor agregado.

En este orden, debemos decir que el Dictamen de AFIP de la Dirección de Asesoría Técnica (DAT) N° 19/2003 expresa que: “en cuanto al Impuesto al Valor Agregado, el artículo 4° de la Ley del gravamen prevé que resultan sujetos pasivos del mismo quienes realicen alguna actividad gravada. En consecuencia, la inscripción de los fondos fiduciarios que nos ocupan depende de la generación o no de los hechos imponible definidos por el aludido plexo normativo”.

Cabe decir, en la medida en que los fideicomisos ejecuten algunos de los hechos imponible gravados, estarán alcanzados por el referido impuesto. En resumen, el fideicomiso es sujeto pasivo de IVA en la medida que realice hechos imponible, como por ejemplo: venta de cosas muebles, locaciones de obras y servicios, importaciones de bienes o servicios, obras sobre inmueble propio, etc.

Este criterio ha sido establecido por el propio Órgano Recaudador (AFIP), en el Dictamen N° 87/1999 de la Dirección de Asesoría Legal (DAL) y en el Dictamen N° 59/1999 de la Dirección de Asesoría Técnica (DAT). Por ello resultará sujeto pasivo el fideicomiso, si como ente fiscal realiza operaciones gravadas.

3.5 Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas (ITI). Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (COTI) – R.G. AFIP N° 2371/2007.⁴

Es un impuesto que grava las transferencias de inmuebles ubicados en el país, y recae sobre las personas físicas y sucesiones indivisas que no realizan como actividad comercial habitual la compra–venta de inmuebles.

Se considera transferencia a la venta, permuta, cambio, dación en pago, aporte a sociedades y todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso.

⁴Datos obtenidos de <https://www.afip.gob.ar/inmuebles/> (Febrero, 2020)

Este impuesto surge de aplicar el 1,5 % sobre el valor de transferencia de cada operación (monto que surge de la escritura traslativa de dominio, boleto de compraventa o documento equivalente), y será retenido por el escribano interviniente o por el comprador, cuando no exista el anterior.

A partir del dictado de la RG (Resolución General) N° 2371 se creó un régimen de información relativo a la negociación, oferta o transferencia de inmuebles, con vigencia desde el 01/03/2008.

Los distintos sujetos involucrados en las operaciones de compra-venta de inmuebles pasan a tener una serie de obligaciones, las que se detallan a continuación:

Titulares de inmuebles

El "Código de oferta de transferencia de inmuebles" (COTI) deberá ser tramitado con carácter previo a la ocurrencia de alguno de los siguientes actos, el primero que suceda: negociación, oferta o transferencia de un bien inmueble o de derechos sobre bienes inmuebles a construir, cualquiera sea su forma de instrumentación, siempre que algunos de los siguientes

valores resulten iguales o superiores a \$ 1.500.000: precio consignado en cualquiera de los actos aludidos, base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios, tributos similares o valor fiscal vigente.

Escribanos y funcionarios habilitados

Los escribanos, previo a la celebración de la escritura traslativa de dominio de un bien inmueble o, de corresponder, de derechos sobre bienes inmuebles a construir, cuyo monto sea igual o superior a \$1500000, deberán verificar la autenticidad y vigencia de la constancia del "Código de oferta de transferencia de inmuebles" (COTI), ingresando al servicio habilitado bajo Clave Fiscal, "Transferencia de inmuebles - Informe Escribanos", opción "Escrituras traslativas de dominio".

3.6 Impuesto a los Ingresos Brutos (Jurisdicción de la provincia de La Pampa)

Respecto de éste tributo, de jurisdicción provincial, es importante destacar que el código fiscal en su artículo 182 hace referencia al hecho imponible del presente gravamen, en este orden expresa que “El ejercicio habitual y a título oneroso en jurisdicción de la provincia de La Pampa del comercio, industria, profesión, oficio, negocio, locaciones de bienes, obras o servicios, o de cualquier otra actividad, ..., estará alcanzado con un impuesto sobre los ingresos brutos...”.

Además, el mencionado artículo agrega: “La habitualidad deberá determinarse teniendo en cuenta especialmente la índole de las actividades, el objeto de la empresa, profesión o locación, y los usos y costumbres de la vida económica.

Se entenderá como ejercicio habitual de la actividad gravada el desarrollo, en el ejercicio fiscal, de hechos, actos u operaciones de la naturaleza de las gravadas por el impuesto,...”.

Cabe destacar que, en este mismo sentido que en el aludido cuerpo normativo hace referencia a las actividades que se encuentran alcanzadas por el impuesto a los ingresos brutos y que son realizadas dentro de la provincia, ya sea en forma habitual o esporádica. Dentro de las operaciones alcanzadas por el gravamen y enumeradas en dicho artículo se encuentran por ejemplo, en el inciso c) “El fraccionamiento y la venta de inmuebles (loteos) y la compraventa y la locación de inmuebles”, y en el inciso k) “Las actividades realizadas por los fondos fiduciarios. En los fideicomisos constituidos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley nacional 24.441, los ingresos brutos obtenidos y la base imponible del gravamen recibirán el tratamiento tributario que corresponda conforme la naturaleza de la actividad económica que realicen”.

3.7 Impuesto a los Sellos⁵ (Jurisdicción de la provincia de La Pampa)

Respecto del impuesto a los Sellos, en general podemos decir que estarán sujetos al mismo todos los actos, contratos, obligaciones y operaciones a título oneroso que consten en instrumentos públicos o privados emitidos en la provincia y que importen un interés pecuniario o un derecho.

La incidencia que puede llegar a tener éste impuesto en el contrato de fideicomiso, está relacionada con la transmisión de la propiedad fiduciaria que efectúa el/los fiduciantes al fiduciario, la adjudicación de las unidades que realiza el fiduciario hacia los beneficiarios, también en aquellos actos llevados a cabo por el fiduciario en cumplimiento de su encargo con terceros ajenos al fideicomiso; y por último, si en la celebración del contrato por el cual se constituye el fideicomiso se fija una retribución al fiduciario, entonces dicho acto sería a título oneroso, con lo cual recaería dentro del objeto del presente gravamen.

Según el artículo 270 del código fiscal “En los contratos de constitución de Fideicomiso y sus prórrogas, la base imponible del gravamen estará constituida por el patrimonio fideicomitado, teniendo en consideración la naturaleza de los bienes que lo integran. Asimismo, se pagará el impuesto por las posteriores adhesiones considerando el patrimonio que integran como base imponible.

4. EL FIDEICOMISO COMO NEGOCIO JURÍDICO

El fideicomiso es un instrumento que ha sobresalido, y su conveniencia radica en dos factores: por un lado, es un instituto jurídico sumamente flexible, tipificado básicamente por una estructura jurídica relativamente sencilla, que al momento de aplicarse al caso concreto puede tomar diversas formas negociables; por el otro, la limitación de la responsabilidad es una ventaja de gran valor para el emprendedor. El efecto de este carácter del fideicomiso es separar la inversión sobre el negocio en particular y el patrimonio personal de

⁵ Código Fiscal de la Provincia de La Pampa, impuesto a los sellos año 2020.

los inversores. De esta forma, al darse un supuesto del deber de responder, los damnificados sólo pueden atacar el patrimonio de afectación creado por el fideicomiso a los efectos del negocio real. Los fideicomisos inmobiliarios son un fenómeno creciente, un mecanismo para cubrirse de la inflación y una atractiva alternativa de inversión, entre otras opciones. Por ello, muchos inversores se vuelcan hacia la compra de inmuebles vía fideicomisos. Esta práctica cada vez se hace más extensiva pero tiene implicancias fiscales para el adquirente de las propiedades y para el fideicomiso en sí mismo.

4.1 Fideicomiso inmobiliario aplicado a la construcción

A. Concepto de fideicomiso inmobiliario

Habrá fideicomiso para la construcción o inmobiliario cuando distintos partícipes, todos ellos en calidad de fiduciantes, transmitan la propiedad fiduciaria del terreno, materiales de construcción, locaciones de obra vinculados, y/o fondos, al fiduciario (administrador o gerenciador), quien se obliga a desarrollar y ejecutar el emprendimiento -construcción de edificios o casas, urbanizaciones o barrios cerrados-, debiendo, al terminar el proyecto, asignar las unidades a las personas designadas en el contrato (beneficiarios-fideicomisarios), o bien, distribuir entre los beneficiarios el resultado proveniente de su comercialización, según la forma y porcentajes pactados.⁶

Del último párrafo se desprende que en el fideicomiso inmobiliario también se pueden vender unidades a terceros que no son fiduciantes-beneficiarios.

En términos técnicos, es un contrato celebrado por escritura pública en el que una persona (fiduciante) transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otro, llamado fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe como beneficiario, y a transmitir o restituir la propiedad de los bienes al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, beneficiario o fideicomisario.

⁶ Almada y Matich – Doctrina Tributaria Errepar, Diciembre de 2007.

Cabe destacar, que en este tipo de emprendimiento los inversores son los fiduciantes, que se obligan a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el terreno y para hacer frente a todos los costos que demande la obra.

Tal como se expresó, el fiduciario es quien recibe de los fiduciantes la propiedad fiduciaria del terreno (o los fondos para adquirirlo), materiales de construcción, fondos, etc. Se obliga a desarrollar y ejecutar el emprendimiento, y una vez finalizadas las obras proyectadas es afectado el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal o al de Loteo. Luego, el fiduciario transmitirá a las personas designadas en el contrato el dominio de las unidades que a cada uno le corresponda.

B. Contenido del contrato

Según el artículo 4º de la ley 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, el contrato debe:

- A) Individualizar los bienes objeto del mismo o al menos describir los requisitos y características de aquellos.
- B) Determinar el modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso.
- C) Plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de 30 años desde su constitución.
- D) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso.
- E) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare.

Los bienes objeto del fideicomiso inmobiliario no ingresan al patrimonio personal del fiduciario, quien sólo tiene la titularidad formal, con el dominio del inmueble inscripto a su nombre, ya sea para cumplir los fines convenidos o

para transferirlos al fideicomisario o a quien corresponda, al producirse su extinción.⁷

4.2 Fideicomiso de Construcción al Costo

- **OBJETO:** El objeto de los contratos es la constitución de un fideicomiso para la adquisición de un inmueble, en condiciones previamente pactadas generalmente mediante una reserva u opción de compra, con el fin de construir en el mismo un edificio con destino a viviendas unifamiliares de acuerdo a un anteproyecto ya definido, dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios.
- **RESERVANTES:** Son las personas interesadas en adquirir el derecho a quedarse con una o más unidades que reservan su participación en el fideicomiso y, una vez que se consiguen interesados por el 100% de las unidades a construirse, suscriben el contrato en carácter de fiduciantes y de beneficiarios.
- **FIDUCIANTES - BENEFICIARIOS:** Son los inversores, quienes se obligan a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el inmueble y para hacer frente a todos los costos que demande la obra de construcción necesarios para llevar a cabo el edificio proyectado. Cada uno de ellos asume este compromiso, en la proporción que le corresponde conforme la unidad o unidades que elija.
En el carácter de beneficiarios que también revisten, gozan del derecho a recibir el dominio de las unidades funcionales y complementarias cuya adjudicación les corresponde.
- **FIDUCIARIO:** Es quien recibe el dominio fiduciario de los fondos para adquirir el inmueble, inscribirlo a su nombre en forma temporal y condicionada y llevar adelante el emprendimiento inmobiliario conforme las pautas fijadas en el anteproyecto y la memoria descriptiva y técnica. Una vez finalizadas las obras proyectadas y afectado el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, transmitirá a los beneficiarios el

⁷ Artículos 1685 y 1698 del código Civil y Comercial de la Nación, Libro IV, Cap. 30.

dominio de las unidades que a cada uno le corresponda Su retribución queda establecida en el contrato y es fija e inamovible. Convoca cada seis meses a Asamblea Ordinaria de fiduciantes para informar acerca de la marcha de su gestión y rendir cuentas de las inversiones efectuadas. No es vendedor de las unidades ni director de obra o constructor y no asume las responsabilidades atinentes a esas calidades.

- **GERENCIADOR:** Es la encargada del gerenciamiento técnico, financiero y administrativo del emprendimiento. Su retribución queda establecida en el contrato y es fija e inamovible.
- **EL ESTUDIO:** Es el encargado de la elaboración del proyecto de arquitectura para la construcción del edificio proyectado. Su retribución queda establecida en el contrato y es fija e inamovible.
- **EMPRESA CONSTRUCTORA PRINCIPAL:** Empresa que surgirá de una licitación (proceso que se sigue en todos los rubros de obra contratados) con quien se contratan los principales trabajos de construcción del emprendimiento, prestando también los servicios de ayudas de gremios, provisión de equipos, etc. Toma a su cargo las responsabilidades atinentes a la calidad de constructor (calidad, vicios, etc.) respecto a las obras por ella realizadas.
- **DIRECTOR DE OBRA:** Profesional que asumirá las responsabilidades previstas en la legislación vigente.
- **AUDITOR:** Es aquella persona física o Estudio Auditor, elegido por el fiduciario de entre las opciones que le presenten los fiduciantes, que realizará las tareas de auditoría y certificará la información del fiduciario respecto de los movimientos de fondos e inversiones que se realicen con motivo del fideicomiso.
- **ESCRIBANIA:** Es ante quien se llevarán a cabo todos los actos notariales necesarios y cuya retribución queda establecida en el contrato.

- **PATRIMONIO FIDUCIARIO:** Está integrado por el inmueble y el fondo fiduciario. De acuerdo a lo dispuesto por el art. 14 de la ley 24.441/95 9, constituye un patrimonio de afectación separado de los patrimonios de las partes intervinientes y, en ese carácter, se encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario y de los fiduciantes.

Ventajas principales

- Se trata de una forma de vinculación contractual entre las partes. No hay vinculación societaria.
- Se reduce de manera significativa el riesgo del inversor en cuanto a cambios potenciales y grado de cumplimiento de lo proyectado. Ello, por cuanto en el contrato se dejan establecidas, entre otras cosas:
 - A) La individualización del inmueble a adquirir.
 - B) Las condiciones en que se va a adquirir.
 - C) Las características del emprendimiento a desarrollar sobre el inmueble.
 - D) Los plazos en los que se estima se deben ejecutar las obras.
 - E) Los costos estimados en que se va a incurrir.
 - F) Los derechos y obligaciones de todas las partes intervinientes.
 - G) El destino que debe darse al fondo fiduciario (aportes de los inversores).
 - H) La forma en que debe administrarse el patrimonio fiduciario.
 - I) La forma en que sustituye a los inversores morosos.
- Los bienes fideicomitidos están absolutamente separados del patrimonio del fiduciario y de los fiduciantes constituyendo, por lo tanto, un patrimonio autónomo pleno. Esto posibilita que los acreedores del fiduciario y de los fiduciantes, cualquiera sea su naturaleza y privilegio, se vean absolutamente impedidos de satisfacer su acreencia con los bienes que integran el fideicomiso.

- Lo antedicho sumado a la posibilidad de ceder a terceros sus derechos como beneficiario del fideicomiso, otorga a los inversores una posible “salida anticipada” sin necesidad de esperar a la conclusión final de la construcción del edificio.

4.3 MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA ACTUALIDAD⁸

Las dos actividades, la desarrolladora y la comercial del mercado inmobiliario, terminan 2019 con un balance muy negativo, producto de haber acusado la retracción de la inversión y de las ventas más importantes de su historia. En lo que va de inicio del año 2020 el costo de la construcción aumentó un 5,2 % de acuerdo a la Cámara Argentina de la Construcción. El incremento interanual fue del 59 % superando en más de 6 puntos porcentuales al índice de inflación general. El índice de la CAC es habitualmente utilizado por constructores y desarrolladores para actualizar las cuotas de las obras al costo y/o fideicomisos.

A partir de las medidas de política económica que ha tomado el nuevo gobierno, difícilmente pueda esperarse para este año un crecimiento de la economía en general. Cierta recuperación del consumo concentrada en determinados productos básicos si bien obrarán en una mejor posición para aquellos que los produzcan o comercialicen, difícilmente generarán los excedentes necesarios que recaigan en inversiones inmobiliarias. Por otra parte, el aumento de la presión tributaria y de las retenciones dejará un menor saldo disponible en manos de privados para recalar en propiedades.

Niveles de inflación y tasas de interés altas, seguirán restringiendo a mínimos la capacidad de calificar a un crédito hipotecario.

Así, por formación de nuevo capital o por endeudamiento, resultará entonces difícil esperar que la demanda crezca. La misma continuará reducida a aquella

⁸www.infobae.com/economia/ 05/12/2019 “Las 5 claves para que en 2020 repunten los sectores de la construcción y el inmobiliario” por Ximena Casas.
www.reporteinmobiliario.com 02/01/2020 “Primeros apuntes 2020” por José Rozados.

que sólo actúe para cubrir una necesidad impostergable y por supuesto que ya tenga los recursos necesarios para hacerlo.

En tiempos de control de cambios se suele producir un vuelco de inversores en divisas a la inversión en el sector inmobiliario. Sin embargo, este efecto aun no comenzó a verse claramente.

“Creemos que esto se va a dar a medida que se consolide el nuevo Gobierno y estén clara la política económica. En general, como desarrolladores, decimos que la Argentina es un país bimonetario que tiene la particularidad en el caso de la construcción de que se requieren pesos para ejecutar las obras, con lo cual es una inversión ideal para el que tiene un excedente, y el producto final se cotiza en dólares”, destaca Issel Kiperszmid, desarrollador inmobiliario.

Para Fernando Pozzi, titular de Pozzi Inmobiliaria, los propietarios deberán sincerar los valores de los inmuebles usados, muchos sobrevaluados. "Hoy tenemos un stock de la oferta que se ha duplicado respecto a mayo de 2018 y está claro que el mercado no está dispuesto a convalidar los valores de lista o de publicación. Los plazos fijos y los bonos ya nos son tan atractivos y esos pesos podrían en gran parte volcarse a la construcción de viviendas aprovechando la baja en los costos de construcción medidos en dólares”, aseguró.

5. Implementación de un fideicomiso inmobiliario para la construcción de un edificio

Un proyecto de inversión inmobiliario está compuesto por un terreno y un conjunto de información de mercado y antecedentes técnicos, económicos, financieros y legales, que considerados en un contexto actual y futuro, nos permitirá establecer la conveniencia o no de la puesta en marcha del emprendimiento que lo motiva. La razón por la que se debe evaluar un proyecto de inversión inmobiliario es para determinar la rentabilidad del mismo

y el nivel de riesgo e incertidumbre asociados, y poder, de esta manera, seleccionar la mejor alternativa para llevar a cabo el mismo. Una selección implica tomar una decisión y esta metodología de evaluación aporta los elementos de juicio necesarios que facilitan dicha tarea, además de aportar elementos de un lenguaje común con los potenciales inversores.

El objetivo de la evaluación de un proyecto de inversión es seleccionar la alternativa que maximice la rentabilidad y acote el riesgo y la incertidumbre.

Realizar y evaluar un proyecto de inversión inmobiliario, a partir de una idea, consiste en:

- Estudiar el contexto.
- Estudiar la dinámica del mercado en el área de influencia: oferta, demanda, competencia, sustitutos.
- Determinar un segmento objetivo.
- Definir el proyecto para satisfacer las necesidades insatisfechas de ese segmento objetivo mejor que la competencia (ubicación y mix de producto: tamaño, terminaciones, comodidades).
- Determinar y cuantificar las variables macro y micro que inciden sobre el éxito del proyecto (costos, velocidad de ventas, horizonte económico, precio de venta, paridad cambiaria, tasa de inflación, etc.).
- Realizar el estudio financiero para ver quién o quienes aportan el dinero necesario para llevar a cabo el emprendimiento.
- Realizar la toma de decisión acerca de llevar a cabo o no el emprendimiento.

Ejemplo de Inversión en Fideicomiso de Construcción al Costo.

Datos Generales:

- Cotización Moneda: Dólar Oficial al 31/12/2012 \$4.90
- Costo mt2 600 USD

- Valor de Adjudicación 1800 USD

CONCEPTO	IMPORTE (DÓLARES)
Costo Terreno	100.000,00
Costo Construcción 4 unidades + espacios comunes = 400 mts.2 Valor mt.2 x 400 mts.2 = USD 600 x 400 mts.2 =	240.000,00
Honorario Proyecto y Dirección de Obra	20.00,00
Honorarios Legales y Contables	18.000,00
Otros Gastos Directos	14.000,00
<i>Tributos Varios</i>	30.000,00
Costo Total antes de Honorario Fiduciario	422.000,00
Valor de adjudicación de las 4 unidades funcionales 85 mts.2 x 4 unidades = 340 mts. 2 340 mts.2 x USD 1.800 =	612.000,00
Honorario Fiduciario – Diferencia Costo	190.000,00

Renta de Terceros Vinculados al Fideicomiso

- FIDUCIARIO: Corresponde que pague los tributos generados por la renta obtenida: USD 190.000,00
- ARQUITECTOS: Corresponde que pague los tributos generados por la renta obtenida USD 20.000,00.
- ABOGADOS Y CONTADORES: Corresponde que pague los tributos generados por la renta obtenida USD 18.000,00
- OTROS: Corresponde que se pague en función de la renta obtenida.

APORTE FIDUCIARIO DE UN TERRENO

DATOS:

Persona física, habitualista en la comercialización de inmuebles y/o derechos sobre ellos, que transfiere en pacto de fiducia un inmueble y que al finalizar la obra recibirá como contraprestación dos (2) departamentos cuyo valor total presumido ascenderá a ciento cincuenta mil dólares (U\$S 150.000). En la actualidad el inmueble transferido posee un valor de mercado de cien mil dólares (U\$S 100.000) y se encuentra valuado en el patrimonio del fiduciante en doscientos veinte mil pesos (\$ 220.000). El tipo de cambio considerado es de cuatro (4,90) pesos por dólar para simplificar la operación. El fiduciante no posee cargas de familia. En el año 2.012 se le adjudicarán ambas unidades.

Año 1

- DETERMINACIÓN DE LA GANANCIA DEL EJERCICIO PARA EL FIDUCIANTE

CONCEPTO	RENTAS OBTENIDAS
Venta del inmueble	\$ 400.000,00

Costo del inmueble	\$ -220.000,00
BASE IMPONIBLE	\$ 180.000,00
IMPUESTO DETERMINADO	\$ 49.500,00 ⁹

- PATRIMONIO AL CIERRE DEL EJERCICIO

CONCEPTO	31/12/2010	31/12/2011
Efectivo	\$ 40.000,00	\$ 22.500,00
Inmueble	\$ 220.000,00	\$-
Créditos	\$-	\$ 400.000,00
TOTAL	\$ 260.000,00	\$ 422.500,00

- JUSTIFICACIÓN PATRIMONIAL DEL CONSUMO

⁹ El impuesto determinado surge del siguiente cálculo: $\$ 28.500 + 35\% \times (\$180.000 - \$ 120.000)$.

CONCEPTO	SALIDAS	ENTRADAS
Patrimonio Neto Cierre	\$ 422.500,00	\$-
Patrimonio Neto Inicio	\$-	\$ 260.000,00
GANANCIA DEL EJERCICIO	\$-	\$ 180.000,00
SUB- TOTAL	\$ 422.500,00	\$ 440.000,00
CONSUMO	\$ 17.500,00	\$-
TOTAL	\$ 440.000,00	\$ 440.000,00

Año 2:

- DETERMINACIÓN DE LA GANANCIA DEL EJERCICIO PARA EL FIDUCIANTE

CONCEPTO	RENTAS OBTENIDAS
Inmueble adjudicado	\$ 600.000,00

Crédito	\$ -400.000,00
BASE IMPONIBLE	\$ 200.000,00
IMPUESTO DETERMINADO	\$ 56.500,00¹⁰

- PATRIMONIO AL CIERRE DEL EJERCICIO

CONCEPTO	31/12/2011	31/12/2012
Efectivo	\$ 22.500,00	\$ 1.500,00
Inmueble	\$-	\$ 600.000,00
Créditos	\$ 400.000,00	\$-
TOTAL	\$ 422.500,00	\$ 601.500,00

- JUSTIFICACIÓN PATRIMONIAL DEL CONSUMO

¹⁰ El impuesto determinado surge del siguiente cálculo: $\$ 28.500 + 35\% \times (\$200.000 - \$ 120.000)$.

CONCEPTO	SALIDAS	ENTRADAS
Patrimonio Neto Cierre	\$ 601.500,00	\$-
Patrimonio Neto Inicio	\$-	\$ 422.500,00
GANANCIA DEL EJERCICIO	\$-	\$ 200.000,00
SUB- TOTAL	\$ 601.500,00	\$ 622.500,00
CONSUMO	\$ 21.000,00	\$-
TOTAL	\$ 622.500,00	\$ 622.500,00

IMPUESTO A LA GANANCIA MINIMA PRESUNTA – PAGO A CUENTA

FIDEICOMISO QUE ES SUJETO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Ganancia impositiva:	\$ 400.000,00
Impuesto a las Ganancias:	\$ 140.000,00
Valor de los activos:	\$ 60.000.000
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta:	\$ 600.000,00

El fideicomiso deberá ingresar el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta por \$ 460.000 (\$600.000 – \$ 140.000). Los \$ 460.000 serán considerados como

pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias para el fideicomiso en los períodos siguientes.

6. Síntesis

El fideicomiso es una figura compleja que combina un negocio real de transmisión de una cosa o bien con un negocio obligacional cuyo fundamento es la atenuación de los efectos de aquella transmisión; cada uno de estos diferentes negocios produce sus propios efectos.

La primera apreciación que es necesario realizar es acerca de la utilidad que representa la figura legal del fideicomiso como instrumento para la concreción de un negocio, en este caso inmobiliario. Cabe decir que, además de las grandes ventajas en cuanto a la responsabilidad patrimonial de los distintos participantes, en el sentido de la separación que existe de los patrimonios, lo cual permite encapsular el patrimonio fideicomitado y protegerlo de los acreedores del fiduciante y/o fiduciario; también es una herramienta que tiene una enorme versatilidad para llevar a cabo una amplia variedad de negocios.

A la hora de utilizar la figura del fideicomiso para desarrollar un emprendimiento, es de fundamental importancia poseer un conocimiento pleno de ésta herramienta legal, tanto en sus aspectos que pueden ser ventajosos como aquellos que no. En este orden, es necesario realizar una adecuada planificación fiscal del negocio, es decir, saber en qué impuestos el fideicomiso será sujeto pasivo, y en cuáles no, como así también prever cuales son los hechos imponible que puede llegar a realizar y por lo tanto lo conviertan en contribuyente. El objetivo de dicha planificación fiscal es tener certeza acerca de cuáles son los costos fiscales a los que se está sujeto cuando se utiliza el fideicomiso para llevar a cabo un negocio. Por todo esto es de vital importancia contar con un adecuado asesoramiento impositivo.

La figura del fideicomiso representa uno de los principales vehículo para llevar adelante los más variados proyectos inmobiliarios ya que se observa como una herramienta para canalizar los fondos de aquellas personas que ya no confían

en el sistema financiero del país y no encuentran otra opción para colocar ese dinero. Buscan evitar el efecto de la inflación y culturalmente son las propiedades la forma segura para invertir el dinero.

7. Bibliografía

- ✓ www.infobae.com/economia/ 05/12/2019
- ✓ www.reporteinmobiliario.com 02/01/2020
- ✓ www.afip.gob.ar/inmuebles/(Febrero, 2020)
- ✓ Almada y Matich – Doctrina Tributaria Errepar
- ✓ Ley 271: Código Fiscal de la Provincia De La Pampa
- ✓ Ley 26.994: Código Civil y Comercial de La Nación
- ✓ Ley 20.628: Ley de Impuesto a las Ganancias
- ✓ Ley 23.349: Ley de Impuesto al Valor Agregado
- ✓ Ley 23.966: Ley de Impuestos sobre los Bienes Personales
- ✓ Ley 24.441: Ley de Fideicomiso Financiero
- ✓ Ley 25.063: Ley de Impuestos a la Ganancia Mínima Presunta
- ✓ Resolución general AFIP 830/00

