



DGI - Fraccionamiento y venta de lotes - Consulta DGI 6.124

CONSULTA N° 6.124 SRL PROPIETARIA DE INMUEBLES - FRACCIONAMIENTO Y VENTA DE LOTES - IRAE - RENTAS EMPRESARIALES - ESTIMACIÓN FICTA.

Una SRL es propietaria de varios inmuebles. Inicialmente era titular de 53 padrones, siendo que dos de ellos fueron fraccionados: en el año 2000 un padrón fue fraccionado en 13 padrones individuales y en el año 2014 otro padrón fue fraccionado en 7 padrones individuales. Con posterioridad, en el año 2015 uno de los padrones resultantes del primer fraccionamiento fue nuevamente parcelado, resultando 27 padrones individuales. La consultante ha enajenado varios padrones y sostiene que los ingresos por tales ventas no superaron en cada ejercicio las cuatro millones de Unidades Indexadas, habiendo liquidado el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE) por el régimen ficto establecido en el artículo 64 del Decreto N° 150/007 de 26.04.007.

Consulta

- a) si el fraccionamiento de los 3 padrones queda comprendido en el concepto de loteos del literal A) del artículo 4º del Título 4 del Texto Ordenado 1996 y si las rentas obtenidas por la venta de esos padrones son asimiladas a las empresariales por la habitualidad en la enajenación de inmuebles o rentas puras de capital;
- b) si al ser consideradas como rentas asimiladas a las empresariales a los efectos del artículo 4º del Título 4 del Texto Ordenado 1996, también deben ser consideradas como rentas empresariales a los efectos del artículo 64 del Decreto N° 150/007 y si deben ser consideradas como tales las rentas obtenidas por la enajenación de cualquiera de los padrones, hayan sido o no objeto de fraccionamiento; y
- c) a partir de qué ejercicio deberían considerarse como rentas asimiladas a las empresariales.

Adelanta opinión en el sentido de:

- a) son rentas asimiladas a las empresariales por habitualidad en la enajenación de inmuebles, por entender que se verifican las condiciones de que exista un fraccionamiento o loteo de inmuebles de que resulte la enajenación de alguno de ellos y que el número de lotes sea superior a 25;
- b) deben considerarse como rentas asimiladas a las empresariales las obtenidas por la enajenación de cualquiera de los padrones de la SRL; y
- c) deben considerarse como rentas asimiladas a las empresariales las obtenidas a partir del ejercicio en el que se efectuó el último fraccionamiento.

Concluye que la SRL obtuvo rentas asimiladas a empresariales por habitualidad en la enajenación de inmuebles, debiendo considerarlas como tales a los efectos de la aplicación del artículo 64 del Decreto N° 150/007.

Respuesta



No se comparte la opinión de la consultante. El artículo 3º, literal A), numeral 2 del Título 4 T.O. 1996, indica, que constituyen rentas empresariales, las obtenidas por los siguientes sujetos, con independencia de los factores utilizados:

“2. Las restantes sociedades comerciales reguladas por la Ley N° 16.060, de 4 de setiembre de 1989, a partir de la fecha del acto de constitución o de la culminación de la transformación en su caso. Las sociedades de hecho se regularán por lo dispuesto en el numeral 8”.

El artículo 2º del Título 4 T.O. 1996 establece que las rentas empresariales se encuentran comprendidas en el IRAE, por lo tanto, todas las rentas que obtenga la SRL, siempre que se cumpla también con el aspecto espacial y temporal del hecho generador del IRAE, estarán gravadas por dicho impuesto.

En virtud de lo que surge del artículo 3º, literal A) numeral 2 del Título 4 T.O. 1996 no corresponde considerar los supuestos establecidos en el artículo 4º de igual Título, en virtud de que lo allí dispuesto es de carácter residual.

La venta de inmuebles por parte de la SRL estará gravada en virtud de lo dispuesto en el artículo 3º referido, no tratándose de rentas asimiladas a las empresariales en ninguna hipótesis, sino propiamente de una renta empresarial.

En cuanto a la aplicación del artículo 64 del Decreto N° 150/007, el mismo establece:

“Artículo 64º.- Estimación ficta.- Los contribuyentes que no estén obligados a llevar contabilidad suficiente podrán determinar sus rentas netas en forma ficta. A tales efectos la renta neta se determinará deduciendo los sueldos de dueños o socios admitidos por la reglamentación, a la cifra que resulte de multiplicar las ventas, servicios y demás rentas brutas del ejercicio por el porcentaje que corresponda según la siguiente escala:

Más de	Hasta	%
UI 0	UI 2.000.000	13,2
UI 2.000.000	UI 3.000.000	36,0
UI 3.000.000	en adelante	48,0

Sin perjuicio de los sistemas específicos de determinación de rentas establecidos en los incisos siguientes, la Dirección General Impositiva podrá establecer por resolución los porcentajes aplicables, teniendo en cuenta la modalidad de los distintos giros y el nivel de ingresos.

Quienes obtengan rentas comprendidas en la Categoría II (Rentas del Trabajo) del IRPF y tributen IRAE por haber ejercido la opción, y quienes estén comprendidos en el literal A) del artículo 3º del Título que se reglamenta por las rentas puras del trabajo que obtengan, aplicarán obligatoriamente la siguiente escala:



Más de	Hasta	%
UI 0	UI 2.000.000	48,0
UI 2.000.000	UI 3.000.000	60,0
UI 3.000.000	en adelante	72,0

Quienes obtengan rentas comprendidas en la Categoría I (Rentas del Capital) del IRPF y tributen IRAE por haber ejercido la opción, y quienes estén comprendidos en el literal A) del artículo 3º del Título que se reglamenta por las rentas puras del capital que obtengan, aplicarán obligatoriamente el porcentaje correspondiente al primer tramo de la escala establecida en el inciso anterior.”

La SRL cuyos ingresos no superen las UI 4.000.000, no se encuentra preceptivamente dentro del régimen de contabilidad suficiente, por lo que podrá liquidar el IRAE en función de la estimación ficta del artículo anteriormente referido.

Las rentas a las que hace referencia la consultante implican combinación de capital y trabajo, por lo que corresponderá la aplicación de la escala del inciso 2º del artículo 64 del Decreto N° 150/007.

26/07/018 - El Director General de Rentas.