Fideicomiso para construcción y adjudicación de viviendas de interés social - Consulta DGI 6.171

CONSULTA DGI 6.171

FIDEICOMISO CONSTITUIDO ENTRE PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL
IRAE – IVA – ITP

Una escribana pública consulta cuál es la situación tributaria de un fideicomiso constituido entre varias personas físicas y jurídicas para la construcción y posterior adjudicación de viviendas, al amparo de las disposiciones y beneficios de las Leyes Nº 17.703 de 27 de octubre de 2003 y Nº 18.795 de 17 de agosto de 2011.

En concreto, consulta si al enajenarlas a un tercero son de aplicación los beneficios tributarios a la primera enajenación, adelantando opinión en el sentido de que la adjudicación de las viviendas a las fideicomitentes no constituye "enajenación en sentido puro", lo que sí acontecerá cuando se vendan a un tercero.

Respuesta.- No se comparte la interpretación de la consultante.

Una vez concluido el negocio para el cual se constituyó el fideicomiso, se produce la transferencia de los bienes, en este caso, de las unidades de propiedad horizontal que se construyeron, a los beneficiarios-comitentes.

Dicha transferencia es una enajenación y como tal se encuentra gravada por tributos. Por lo tanto, las exoneraciones otorgadas por la Ley Nº 18.795 de 17 de agosto de 2011 y su Decreto reglamentario le son de aplicación. Así, la prevista en los literales a), c) y e) del artículo 10º del Decreto Nº 355/011 de 06.10.011 respecto de las rentas derivadas de la primera enajenación (literal a); del Impuesto al Valor Agregado (IVA) de la primera enajenación (literal c) y del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP) para enajenante y adquirente de la primera se agotan en esta primera operación.

Ergo, en el caso en que el beneficiario-adquirente la enajene, a su vez, a un tercero, no gozará de tal beneficio.

01/10/018 – El Sub Director General de la DGI, acorde.