



Ciclo de actualidad CGCE (SPAISS)

18/09/2019

Dr. Osvaldo Balán

**IVA: Reducción tasa para viviendas Vs.
exención para vivienda social**



Reducción de la tasa del IVA para vivienda

Aspectos principales y controvertidos



Reducción tasa IVA para viviendas. Alcance

Art. 28, inciso c) Ley del IVA. Comprende:

- a) Los trabajos realizados sobre inmueble ajeno destinados a vivienda, excluidos los realizados sobre construcciones preexistentes que no constituyan obras en curso.**
- b) Las obras efectuadas sobre inmueble propio destinadas a vivienda.**

El decreto 1230/96 establece que “ se entenderá que los trabajos sobre inmueble ajeno u obras sobre inmueble propio, según corresponda, están destinados a vivienda, cuando *por las características de la construcción pueda considerarse que la misma ha sido concebida para ese fin*” .



Tasa reducida para viviendas. Algunos problemas

- a) Qué se entiende por “destino vivienda”
- c) Obras de infraestructura no beneficiadas por la reducción.
- b) El tratamiento de bauleras y cocheras
- d) La expresión “excluidos los trabajos realizados sobre construcciones preexistentes que no constituyan obras en curso”
- e) El tratamiento de los honorarios de proyecto y dirección de obra
- f) Generación de eventuales saldos “técnicos” a favor
- g) Materiales y/o bienes que se incorporan



Reducción tasa IVA para viviendas. Alcance

La utilización que se le dé al inmueble y las condiciones del comprador son irrelevantes.

Así lo ha dicho el Fisco el Fisco en los Dictámenes ***DAT 113/96 y 13/98 con respecto al hecho imponible obra sobre inmueble propio.***

Entonces si una empresa construye departamentos “ apto profesional” también corresponderá la tasa reducida, ya que por sus características constructivas han sido concebidos para vivienda, aún cuando los mismos sean utilizados como oficinas.

Cabe mencionar que la AFIP no establecido las condiciones a las que alude el Art. 2º del Decreto 1230/96 para acreditar el cumplimiento del requisito que la construcción ha sido concebida para vivienda.



Reducción tasa IVA para viviendas. Alcance

En el caso del hecho imponible “trabajos sobre inmuebles de terceros” es donde se han presentado mayores dudas, como por ejemplo:

- **Dictamen DAT 14/2000** considera que no se aplica el beneficio para la construcción de un hotel residencial (discutible.)
- **Dictamen DAT 53/2003**, tampoco se acepta para la construcción de un templo, que comprendía una parte destinada a viviendas para personas vinculadas con la asociación religiosa



¿Qué se entiende por construcción?

Dictamen DAT 78/05: Movimiento de suelos en un emprendimiento de urbanización, efectuado a fin de rellenar y perfilar las manzanas y lotes del predio, con material proveniente de excavaciones.

El Fisco entiende que tales trabajos están comprendidos en el Art. 3° , inciso a), resultándoles de aplicación la alícuota reducida en función al destino de vivienda del edificio a construir.

En este dictamen se ha omitido un antecedente jurisprudencial importante, que es el Fallo “ *Saneamiento y Urbanización*” referido al hecho imponible trabajos realizados sobre inmueble ajeno.

La Corte concluyó que había que acudir al significado que el lenguaje común acuerda al vocablo construcción. Si bien están comprendidas las “ construcciones de cualquier naturaleza” , ello no autoriza a atribuir a dicho vocablo una amplitud tal que implique abarcar supuestos que desvirtúen el significado que corrientemente se le asigna.



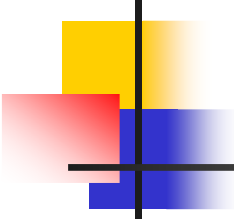
Obras de infraestructura

La ley nada dice, pero el **Decreto 1230/96 NO permite la aplicación de la tasa diferencial** en obras de infraestructura complementarias de barrios destinados a vivienda.

En algunos casos para llevar a cabo estos proyectos suele constituirse una asociación civil, a la cual se le donan o se le venden las parcelas destinadas a espacios circulatorios y de uso común.

En el **Dictamen (DALIRSS) 3/2005** el Fisco interpretó que existe una transferencia a título oneroso de las obras de infraestructura efectuadas, gravadas al 21%.

En el **Dictamen DAT 78/2009**, se dice que las fracciones proporcionales de terreno que se cedan en virtud de las normas que hacen a la concreción de una urbanización revisten el carácter de gratuitas por lo que corresponde reintegrar el crédito por impuesto que se hubiera computado por los bienes y/o servicios y/o locaciones, empleados en la obtención de dichas obras.



Obras de infraestructura

Dictamen DAT 41/2012

- I. Las obras de infraestructura, consistentes en redes externas de cloacas, gas, agua potable y pluviales, se encontrarán sujetas a la tasa general del tributo; en tanto que las redes internas, en la medida en que las mismas se efectúen dentro de los límites externos de la **vivienda** se hallarán beneficiadas por la tasa diferencial.
- II. En cuanto a la inquietud relativa a los límites externos de las **viviendas**, se indicó que los mismos no comprenden todo el predio construido, es decir a la totalidad del barrio, sino que se refieren a cada **vivienda** en forma individual, de forma tal que las obras previstas en los incisos a) y b) del Artículo 3° de la ley del tributo, vinculadas con la construcción de la **vivienda**, se hallarán alcanzadas por la tasa reducida, en la medida en que las mismas se efectúen dentro de los mencionados límites externos de la **vivienda**.



Obras de infraestructura. El **Dictamen 28/2010 (DI ATEC)**

- Se ha entendido que las obras contratadas por el desarrollador, relacionadas con el tendido de redes cloacales, eléctricas, provisión de agua potable y demás obras de infraestructura complementarias del emprendimiento inmobiliario se encuentran gravadas con la alícuota general...



Otros temas a considerar

¿Qué tipo de viviendas está comprendido?

Todo tipo de inmueble con características constructivas de vivienda está comprendido en la reducción.

Cocheras y bauleras . Según el Dto. 1230/96. Tasa reducida.

En trabajos sobre inmueble ajeno si son construidas como unidades complementarias de las viviendas. En obras sobre inmueble propio cuando sean vendidas en forma conjunta con las mismas.

Refacciones sobre inmuebles

Sólo alcanzada por la reducción en la medida que se trate de una "obra nueva destinada a vivienda" Están excluidos los realizados sobre construcciones preexistentes que no constituyan obras en curso.

Tratamiento de los intereses

Si lo principal va a tasa reducida, los intereses también (*Fallo José Pedro Angulo, CSJN 28/09/2010*)



Otros temas a considerar

Construcción de piletas de natación, canchas de tenis, etc.

- La norma no distingue en el caso que las viviendas sean lujosas ni tampoco con las que cuenten con estos lugares de esparcimiento.
- Por lo tanto, este tipo de viviendas gozarían del beneficio de la reducción de la tasa, sin necesidad de separar o segregar concepto alguno.
- Todo el inmueble construido, incluidas estas instalaciones de esparcimiento tiene el mismo tratamiento fiscal, esto es tasa reducida.
- En cambio, si luego de terminada la construcción (final de obra) se decide construir una pileta de natación, esta instalación no gozaría de la reducción por no ser una obra o trabajo “destinado a vivienda.”



Bienes o materiales que se incorporan

- En cuanto a la incorporación de materiales, el Organismo Fiscal través de el ***Dictamen DATJ 10/84*** entendió que *"El término construcción, utilizado en los incisos a) y b) del artículo 3° del Iva comprende a todas las construcciones sin diferenciar si ellas se realizan con o sin provisión de materiales por parte del locador."*



Bienes o materiales que se incorporan

Dictámenes:

- **Dictamen DAT 124/96:** *La provisión de materiales conjuntamente con mano de obra en los casos planteados (hormigón armado, albañilería, instalación eléctrica, instalación sanitaria y de gas, carpintería metálica y de madera), se encuentra comprendida en el hecho imponible trabajos efectuados sobre inmuebles de terceros, y por lo tanto beneficiada por la reducción.*
- **Dictamen N° 24/97 (DAT).** *Se consulta la posibilidad de aplicar la tasa reducida en el caso de colocación de puertas, ventanas, vidrios, etc. El Fisco entiende que en estas prestaciones la operación principal es la venta de bienes, quedando subordinada a ésta la posterior colocación, por lo que en tales circunstancias, el importe global de la operación queda alcanzado a la tasa general.*
- **Dictamen DAT 53/2001:** *Empresa que dedica a elaborar hormigón, lo transporta en los camiones mezcladores, y termina colocándolo en un edificio nuevo destinado a vivienda. Alícuota general: La provisión de hormigón elaborado es equiparable a la venta de cosa mueble. Asimismo, entiende que la descarga o colocación en la losa resulta meramente accesoria a la venta, no pudiendo caracterizarse como trabajos sobre inmueble ajeno.*



Bienes o materiales que se incorporan

- **Dictamen DAT 6/2006: Servicio de "cortado y doblado de hierro"** . *El mismo es accesorio a la venta, por lo cual integra el precio neto gravado conforme al artículo 10, punto 1 de la Ley del IVA, no revistiendo la naturaleza de trabajos sobre inmueble ajeno aun cuando posteriormente el adquirente utilice dicho material en la construcción de un edificio.*
- **Dictámenes DAT 60/01 y 26/02 ¿Contradicción??**
Para el caso de empresas las empresas que se dedican a la ejecución de obras del rubro instalaciones de climatización en inmuebles civiles, comerciales y/o industriales de propiedad de terceros, el Fisco concluyó que corresponde encuadrar tal actividad como trabajos sobre inmuebles de terceros, integrando la locación el precio atribuible a los bienes que se incorporen a la misma.

Consultas:

- Fabricación y colocación de ascensores.
 - Fabricación y venta de muebles de cocina y baño e interiores de placares.
- Se resolvió en función al criterio de lo principal y lo accesorio.*



Tasa reducida. Incorporación de materiales

Ante las dudas existentes un subcontratista decide aplicar la tasa del 21% ¿se solucionan así los problemas?

No, porque si en definitiva la locación estuviese gravada al 10.5%, resultaría que el subcontratista pagó de más. El comitente habría computado un crédito fiscal en exceso, ya que el límite para dicho cómputo surge de aplicar la alícuota correspondiente sobre el precio neto gravado.

- **Dictamen DAT 66/02** : *Si la entrega de materiales constituye una unidad con la ejecución de la obra, en dicha circunstancia el importe total de la operación quedará alcanzado a la alícuota reducida del gravamen. Ello, siempre que no se trate de bienes de propia producción a los cuales les alcanzan las disposiciones del Decreto N° 1.230/96.*

Por otra parte, si la colocación de los materiales es meramente accesoria a la venta, no poseyendo dicha prestación entidad que permita caracterizarla como trabajos sobre inmueble ajeno, dicha operación quedará alcanzada a la alícuota general... Ello así, independientemente del tipo de material de que se trate.



El Decreto 1230/96 y los bienes de propia producción

- El decreto 1230/96 dispone que la reducción de la alícuota no alcanza a los bienes de propia producción que se incorporen a trabajos realizados sobre inmueble ajeno o a las obras realizadas sobre inmueble propio. En ambos casos, estos bienes deberán facturarse en forma separada.
- ¿Se introduce un nuevo caso no previsto en la ley de “divisibilidad”, en contra del consagrado principio de “unicidad”?



Tasa reducida. Incorporación de materiales

¿Qué es lo principal y qué lo accesorio??

No siempre es fácil distinguirlo. Antecedente:

Fumacol Argentina S.A. CNCAF, Sala IV 8/9/92:

Se resolvió que dado que la empresa se dedicaba a la fabricación y venta de paneles y estructuras metálicas para techos autoportantes, la actividad de colocación de cosas muebles, constituiría sólo un accesorio de la venta de tales cosas, correspondiendo encuadrar la operación en el Inc. c) y no en el a) del Art. 3º de la ley del gravamen (y por lo tanto no correspondiendo la dispensa.)



Bienes o materiales que se incorporan

- En el Fallo **IMYC SA** (TFN Sala D, 23/12/2003) se trata el caso de una empresa que se dedica a la actividad de carpintería metálica en construcciones de inmuebles.
- El contribuyente rectificó las DDJJ de IVA debido a una verificación de la AFIP. la AFIP. En cuanto a la multa, la empresa dijo que se basó en la opinión de la DGI del dictamen 124/96 y adujo problemas interpretativos.
- El TFN entendió que la norma se refiere expresamente a las locaciones de obras o de servicios y no a supuestos de venta de cosa mueble, y que la reducción de la alícuota sólo procede cuando la incorporación de la carpintería metálica, se contrate juntamente con la mano de obra para su colocación.
- Según el fallo no hay lugar a error de hecho ni interpretación del derecho por falta de claridad normativa. Confirma la sanción impuesta al contribuyente.



Fabricación y colocación de aberturas metálicas (**Dictamen DAT 21/2009**)

- Se señaló que la operatoria consistente en la provisión de carpintería metálica fabricada en el propio taller de la consultante según los planos y especificaciones establecidos constituye una locación de obra en la cual la obligación de resultado que asume la locadora es la elaboración de las aberturas aptas para su funcionalidad en el edificio, concluyéndose ***que la misma encuadra en el inciso c) del Artículo 3° de la ley del impuesto, por lo que no le resulta aplicable la reducción de alícuota prevista por el Artículo 28, inciso c)*** de dicho cuerpo legal que solo comprende a los hechos imponibles establecidos en los incisos a) y b) del citado Artículo 3° .
- En cuanto a las tareas de colocación y ajuste que se realizan en el edificio, se expresó que no revisten entidad para caracterizar a la operación como "obra sobre inmueble ajeno" por cuanto resultan meramente accesorias a la fabricación y se realizan sobre las aberturas ya armadas o sus partes componentes ya elaboradas y no sobre la estructura del inmueble, con la finalidad de ponerlas en condiciones de utilización.



La nueva exención en el IVA para vivienda social

Aspectos principales



Nueva exención en el IVA para viviendas sociales. Ley 27.467

- La ley 27.467 aprobó el presupuesto de gastos y recursos de la Administración Nacional para 2019. También introdujo cambios en materia impositiva y previsional.
- La norma establece un programa de vivienda social, por el cual se eximen en el IVA las obras y trabajos que cumplan con determinadas condiciones, para hechos imponibles perfeccionados a partir del 01/01/2019.
- La Secretaria de Vivienda, por delegación del Ministerio del interior, reglamentó el régimen mediante la Resolución (SV) 29/2019 (B.O. 28/03/2019).



Nueva exención en el IVA para viviendas sociales. Ley 27.467

- La exención en el IVA comprende los trabajos efectuados sobre inmueble ajeno -excluidos los realizados sobre construcciones preexistentes que no constituyan obras en curso- y las obras efectuadas sobre inmueble propio, destinados a vivienda social.
- Sólo corresponderá el beneficio cuando los trabajos y obras estén destinados a vivienda social. Se considera como tal a aquella que sea parte de un proyecto inmobiliario y esté concebida para personas de ingresos medios o bajos.



Nueva exención en el IVA para viviendas sociales. Ley 27.467

- Los proyectos inmobiliarios deben estar concebidos para hogares de ingresos que oscilen entre los 2 SMV hasta 8 SMV. La Resolución (CNEPSMVM) 3/2018 fija el valor del SMV, a partir del 01/10/2019, en la suma de \$ 16.875. Se trataría entonces de hogares con ingresos que oscilen entre los \$ 33.750 y \$ 135.000.
- El valor máximo de venta por unidad de vivienda no supere 140.000 UVA, estableciendo la reglamentación excepciones. Para Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego no deberá superarse 161.000 UVAS, y en las zonas de La Pampa, Neuquén y Rio Negro 154.000 UVAS.
- En el nuevo régimen están comprendidas las obras de infraestructura complementarias a barrios destinados a vivienda social, en la proporción en que estén afectadas a las mismas.



Nueva exención en el IVA para viviendas sociales. Ley 27.467

- El artículo 97 de la Ley 27.467 permite el cómputo del IVA que se les hubiese facturado a quienes realicen obras o trabajos comprendidos en la exención, por compra, fabricación, elaboración o importación definitiva de bienes (excepto automóviles), que se hayan destinado a tales trabajos u obras.
- Si tal cómputo no puede realizarse (total o parcialmente), el saldo resultante podrá ser acreditado contra otros impuestos. Se impide efectuar dicha acreditación contra las obligaciones derivadas de la responsabilidad sustituta o solidaria por deudas de terceros, o de las que surjan por la actuación del beneficiario como agente de retención o percepción.
- La devolución podrá solicitarse en caso de que no fuera posible su cómputo, o acreditación contra otras obligaciones del contribuyente.



Res. 29/19 Secretaría Vivienda. Certificado de inclusión

- Para gozar del beneficio, las empresas deberán cumplir con los requisitos previstos por el Anexo I de la Resolución (SV) 29/2019 a los efectos de la obtención del “**certificado de inclusión en el programa de desarrollo de vivienda social**”.
- La norma dispone que el trámite se desarrollará mediante el portal de Trámites de Distancia (TAD), dispuesto en el siguiente sitio web, desde donde puede accederse con la clave fiscal de AFIP:
<https://tramitesadistancia.gob.ar/tramitesadistancia/inicio-publico>.
- Las empresas ejecutoras de deberán presentar por TAD (inscripción de proyectos al programa de vivienda promocionada) y adjuntar la información dispuesta por el artículo 4º del Anexo I.



Res. 29/19 Secretaría Vivienda

Requisitos del proyecto

- Si la empresa ejecutora realizara obras sobre inmueble propio (artículo 3º inciso b) de la Ley del IVA), la reglamentación dispone que deberá contar con el inmueble escriturado a su nombre.
- Se dispone que el total de unidades funcionales destinadas a vivienda social, en los términos del artículo 96 de la Ley 27.467, no podrá ser inferior al 50% del total de unidades funcionales que tengan destino vivienda dentro del proyecto.
- Asimismo, el proyecto inmobiliario deberá contar con una cantidad mínima de 20 Unidades Funcionales de Vivienda y 1.000 metros cuadrados cubiertos. Se aclara que las viviendas sociales deberán tener individualmente una superficie mínima de 30 m² cubiertos.



Res. 29/19 Secretaría Vivienda

Obras de infraestructura

1. **Obras de infraestructura:** La norma dispone un tope al beneficio de exención en el IVA para el caso de obras de infraestructura complementarias de barrios destinados a vivienda social.
 - La novedad traída por la reglamentación es que la exención en el IVA para estas obras de infraestructura tiene un límite del 20% del costo total del proyecto, y adicionalmente, debe darse cumplimiento con lo establecido en el artículo 5º del Anexo I (Zonas desfavorables y riesgo sísmico.)



Res. 29/19 Secretaría Vivienda

Principio efectivo de ejecución

- El beneficio será de aplicación una vez que los trabajos u obras comprometidos tengan principio efectivo de ejecución, en los términos que defina la reglamentación.
- Al respecto, el artículo 6º del Anexo I de la Resolución (SV) 29-2019, establece que se considerará principio efectivo de ejecución de un proyecto cuando haya alcanzado **un grado de avance físico del 10%** del proyecto total de obra, certificado por el director de obra.
- Asimismo, se dispone que el beneficio del cómputo, acreditación o devolución de los créditos fiscales, se aplicará sobre todas aquellas erogaciones que se hayan hecho efectivas exclusivamente a partir del 01/01/2019, en la proporción correspondiente.



Res. 29/19 Secretaría Vivienda

Plazo máximo de ejecución

- El Art. 99 de la Ley 27.467 establece un plazo máximo por el cual el proyecto debe encontrarse finalizado. El mismo es de 48 meses contados desde el 01/01/2019, por lo que indefectiblemente debe haberse finalizado tal proyecto como máximo el 31/12/2022.
- Antes de vencido el plazo señalado deberá haberse finalizado la construcción del 100% del proyecto inmobiliario aprobado, y realizado la entrega de la posesión al adquirente del 80% de las unidades funcionales con destino a vivienda social.
- Si al 31/12/2022 no se hubiera entregado la posesión en el porcentaje mencionado, la empresa ejecutora de obra deberá devolver el beneficio de las unidades respectivas (la parte proporcional de los créditos fiscales beneficiados, en la proporción de esas viviendas).

Res. SV. 29/2019.

Documentación a presentar

- Una vez aprobado el proyecto y obtenido el certificado de inclusión, la Res.(SV) 29/2019 en su Anexo II, en su Art. 6º, indica el procedimiento que deberá llevar a cabo la empresa ejecutora de obra a fin solicitar los beneficios. Al respecto, deberá efectuarse una presentación web a ser realizada desde la página del Ministerio del Interior, en la que se deberá remitir mensualmente el avance de obra, como así también el detalle de las erogaciones realizadas.
- A tales efectos corresponderá adjuntar los comprobantes y una certificación extendida por contador público. Finalmente, la Secretaría de Vivienda deberá notificar las erogaciones validadas, observadas o impugnadas, para luego remitir a la AFIP la información para materializar los beneficios.



Res. 29/19 Secretaría Vivienda

Créditos fiscales a considerar

- Se calculará la suma del monto del IVA a abonar correspondiente a las erogaciones que se realicen por compra de bienes, servicios y/o ejecución de obras que integren el costo de las obras comprendidas en el proyecto sujeto a beneficio.
- Dicho cálculo se efectuará desde la fecha de Registro de Planos, si se tratase de una obra no iniciada al 1/1/2019, o bien desde esta fecha si se tratase de obras ya iniciadas -y con un grado de avance total no superior al 25% a dicha fecha-, hasta la conclusión del referido proyecto dentro del plazo previsto para su finalización (según Art. 6 del Anexo I de la Resolución (SV) 29/2019.)



Res. 29/19 Secretaría Vivienda

Créditos fiscales a considerar

Proporción de aplicación de beneficios fiscales:

- La norma aclara lo que resulta lógico, es decir que los beneficios fiscales de la ley 27.467 sólo se aplican a la proporción de unidades funcionales que cumplan los requisitos del proyecto de vivienda social previsto en el artículo 3º del Anexo I.
- Las restantes unidades funcionales tendrán el tratamiento impositivo ordinario que resulte de las normas tributarias vigentes según las características de su destino.



Res. 29/19 Secretaría Vivienda

Pasos para obtener el beneficio

- 1) La empresa ejecutora de obra recibe el apto técnico del proyecto presentado, y se le extiende el certificado de inclusión.
- 2) La Secretaría de Vivienda informa a la AFIP la nómina de empresas beneficiarias del régimen.
- 3) Se cumple con el principio efectivo de ejecución.
- 4) La empresa ejecutora de obra determinará en papeles de trabajo el importe a ser computado en las declaraciones juradas del IVA, y procede a presentarlas en consecuencia.



Res. 29/19 Secretaría Vivienda

Pasos para obtener el beneficio

5. Se tramitará la solicitud del beneficio fiscal desde la web del Ministerio del Interior, a través del procedimiento dispuesto en el Art. 6º del Anexo II de la Res. (SV) 29/2019.
6. La Secretaría deberá informar las erogaciones validadas, y enviará mensualmente la información a la AFIP.
7. Una vez remitida la información señalada en el punto anterior, la empresa ejecutora de obra estará en condiciones de tramitar su pedido de acreditación y/o devolución ante AFIP, a efectos de materializar el beneficio.



RG AFIP 4531. Requisitos para tramitar los beneficios

- a) Poseer CUIT en estado activo
- b) Estar inscriptos en el IVA y en el impuesto a las ganancias
- c) Declarar y tener actualizado el domicilio fiscal
- d) Tener actualizados los códigos de actividades (según el nomenclador CLAE)
- e) Tener constituido el domicilio fiscal electrónico
- f) No registrar incumplimientos de presentación de declaraciones juradas determinativas o informativas.
- g) Haber presentado, de corresponder, la garantía prevista en el artículo 2º del Anexo II de la Resolución (SV) 29/2019.



RG 4531. Trámite ante AFIP

- El beneficio deberá tramitarse mediante el servicio web con clave fiscal “SIR – Sistema Integral de Recuperos”, a través de la cual se generará la declaración jurada denominada “F.2018 – Solicitud de acreditación y/o devolución IVA L. 27.467 art. 97”.
- Al ingresar a la referida relación, el contribuyente deberá seleccionar los comprobantes que la Secretaría de Vivienda hubiera controlado, validado e informado a la AFIP. Adicionalmente se deberá adjuntar un informe de auditoría extendido por contador público, el que deberá contar con la firma certificada por el respectivo Consejo Profesional de su jurisdicción.
- Como constancia de la presentación realizada el sistema emitirá el formulario F.2018 y un acuse de presentación que contendrá el número para su identificación y seguimiento.



RG 4531. DDJJ IVA

- Se podrá hacer una solicitud por período fiscal del IVA, a partir del día 21 del mes en que opera su vencimiento.
- Previo a la remisión del formulario F.2018 antes expuesto, el contribuyente deberá haber detraído del saldo a favor técnico de la última declaración jurada del IVA vencida a la fecha de la solicitud, el monto por el cual solicitará la acreditación y/o devolución. Para ello, deberá utilizar el programa aplicativo “IVA – Versión 5.3” (o el que en el futuro lo reemplace) que corre bajo el sistema SIAP.
- El beneficio deberá consignarse en el campo “otros conceptos que disminuyen el saldo técnico a favor del responsable” con el código 11: “acreditación y/o devolución IVA L. 27.467, artículo 97”.



RG 4531. Informe del auditor. Datos que debe contener

- a) Si se ha dado cumplimiento al principio efectivo de ejecución.
- b) Los procedimientos de auditoría utilizados, indicando en su caso, si ha hecho uso de la opción prevista en el cuarto párrafo del Art. 7º de la RG AFIP 4531/19. La norma señalada es una dispensa que indica los casos puntuales en los que no será obligatoria la aplicación de las tareas de auditoría que involucren acciones sobre proveedores generadores del impuesto facturado.
- c) Si la empresa ejecutora de obra efectuase una DDJJ rectificativa, la misma deberá ser acompañada por un nuevo informe de auditoría, siempre y cuando dicha rectificativa modifique el contenido del emitido oportunamente. Si así fuera, el profesional deberá dejar expresado en su informe los motivos que originan tal rectificación.

RG 4531.

Intervención Juez Administrativo

- Si la presentación se encuentra incompleta, evidencia inconsistencias o se comprueben deficiencias formales, el juez administrativo requerirá dentro de los seis días hábiles administrativos siguientes a la presentación del contribuyente que se subsanen dichas omisiones o deficiencias.

El responsable tendrá un plazo no inferior a cinco días hábiles administrativos bajo apercibimiento de disponerse el archivo de las actuaciones. Hasta la fecha de cumplimiento del requerimiento la tramitación no se considerará admisible, y no devengará intereses a favor del solicitante respecto del monto que hubiera solicitado.



RG 4531. Detracciones que el juez administrativo efectuará: Situaciones

- a) Omisión de actuar en carácter de agente de retención, respecto de los pagos correspondientes a adquisiciones que integren la solicitud presentada.
- b) Los proveedores informados no se encuentren inscriptos como responsables del IVA, a la fecha de emisión del comprobante.
- c) Los proveedores informados integren la base de contribuyentes no confiables.
- d) Se compruebe la falta de veracidad de las facturas o documentos equivalentes que respaldan el pedido.
- e) El impuesto reintegrable haya sido utilizado mediante otro régimen que permita la acreditación y/o devolución y/o transferencia.



RG 4531. Comunicación de la AFIP

La comunicación por la cual se informe el monto autorizado, y en su caso las detracciones, contendrá los siguientes datos:

- a) El importe solicitado en acreditación y/o devolución.
- b) La fecha desde la cual surte efecto la solicitud.
- c) Los fundamentos que avalan las detracciones.
- d) El importe del beneficio autorizado.



RG 4531. Resoluciones

- El monto autorizado será comunicado por AFIP dentro de los 15 días hábiles administrativos contados desde la fecha en que la solicitud presentada resulte formalmente admisible.
- Al respecto el monto autorizado será acreditado en la relación con clave fiscal “sistema de cuentas tributarias”, desde donde deberán seguirse los lineamientos previstos en el Anexo II de la RG AFIP 4531/19 para proceder con la compensación de sus obligaciones fiscales (con las limitaciones previstas en el artículo 97 de la Ley 27.467) y/o solicitar la devolución



RG 4531. Otras normas.

La norma dispone que respecto de las solicitudes presentadas:

- a) No se podrá rectificar hasta que hayan transcurrido 45 días contados a partir de la notificación de la misma.
- b) Se contempla la extensión de los plazos cuando, como consecuencia de acciones de verificación y fiscalización, se compruebe respecto de solicitudes ya tramitadas la ilegitimidad o improcedencia del impuesto que diera origen al reintegro.
- c) Se prevé la posibilidad de que el solicitante desista de la solicitud presentada ingresando al servicio “SIR Sistema Integral de Recuperos”, seleccionando la opción respectiva.

Otras exenciones en IVA en materia de construcción



***Normas aplicables y
aspectos relevantes***



VIVIENDAS FINANCIADAS CON RECURSOS DEL FONAVI

- **Ley 21.581. Art. 21º:** *"Quedan exentas del pago de impuestos de la Nación, del Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, las operaciones que se financien con recursos del FONAVI en cuanto graven directamente las obras que se lleven a cabo. Esta exención no alcanza a los impuestos que deban abonar las empresas contratistas con motivo de su actividad, incluida la provisión de materiales. Decláranse asimismo exentas del pago de impuestos nacionales, las ventas que se realicen y las hipotecas que se constituyan para el cumplimiento de las disposiciones de esta ley"*



EXENCION FONAVI. DISTINTOS CRITERIOS

1. La dispensa alcanzaría sólo a la empresa constructora, y no a los subcontratistas

Dictamen N° 67/98 (D.A.T.) - 27/10/98 - Bol. AFIP-D.G.I. N° 26 (Setiembre 1999).

- *Considera que sólo estaría beneficiada por la exención la empresa constructora que realice la obra sobre inmueble propio (Art. 3° inciso b) de la ley del Iva). La exención se materializaría con la venta de los inmuebles cuya financiación fuera efectuada con recursos del FONAVI.*



EXENCION FONAVI. DISTINTOS CRITERIOS

2. El beneficio alcanzaría no sólo a la empresa constructora, sino a los subcontratistas.

- "Carlos A. Caruso" (18/07/96)

La Cámara de Apelaciones (Sala I), desestimó el criterio del Fisco que pretendía gravar los bienes con individualidad propia que se incorporaban a la obra.

- "Gabelco S.A." (28/09/99)

La Sala Sala III de la CNCAF, interpretó que la norma sólo limita la exención a los impuestos que gravan las obras, en el sentido que no alcanza a los que se deban pagar por la actividad comercial e industrial.



EXENCION FONAVI. DISTINTOS CRITERIOS

3. El beneficio sólo alcanzaría a la financiación

Este criterio es el que sostiene la Sala "B del Tribunal Fiscal, en los recursos de repetición que se le han planteado.

- "Emaco S.A." 16/04/01

Expresa que el objeto de la exención son las llamadas "operaciones", y concluye que las "operaciones" del FONAVI no son otras que las de financiamiento, aunque éste se destine para actividades concretas.

- "Zoppi Hnos. S.A.C.I.". 04/08/03

En esta causa, si bien el TFN cita el dictamen 67/98 DAT y el fallo Gabelco, mantiene su criterio en cuanto a la limitación de la exención y rechaza el recurso de repetición invocada.



CONSTRUCCIONES EN ENTIDADES DEPORTIVAS

- **Ley 16.774**

Exime de todos los impuestos y tasas nacionales a los clubes deportivos que efectúen obras de construcción, refacción o ampliación de carácter deportivo, en tanto las adquisiciones sean efectuadas por la entidad beneficiada y las mismas se destinen efectivamente a tales obras.



CONSTRUCCIONES EN ENTIDADES DEPORTIVAS

Dictamen DAT 39/2009

SUMARIO

- De conformidad con la exención consagrada en la Ley N° 16.774 las obras y adquisiciones que se encuentran alcanzadas por el beneficio son las que se relacionan con la realización de construcciones, refacciones o ampliaciones de estadios o instalaciones cuyo carácter, naturaleza y finalidad sean exclusivamente deportiva sobre inmuebles pertenecientes a dicha entidad.
- Por tal motivo, las obras que se realicen tanto en vestuarios del personal como la pavimentación de las playas de maniobras en el sector de galpones como las adquisiciones de una máquina de corte rough, la aireadora de greens y las sopladoras con sus respectivos trailers, no corresponde entenderlas alcanzadas por el beneficio que nos ocupa.



INTERESES POR COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN

- ***Norma aplicable: Ley del Iva Art. 7, inciso h, punto 16 apartado 8.***

Exime los intereses de préstamos para compra, construcción o mejoras de viviendas destinadas a casa habitación, cualquiera sea la condición del sujeto que lo otorgue.

- A su vez el DR (Art. 36) dispone que la exención será procedente aún en los casos de refinanciaciones.
- RG 680/99 (B.O. 17/09/99)
El Organismo Fiscal, a través esta RG estableció una serie de requisitos para gozar de la exención para los préstamos citados.



RG 680/99. INTERESES POR COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN.

- El préstamo no podrá exceder del importe de la respectiva inversión, incrementado en un 10%.
- Debe probarse el traslado efectivo de la exención.
- Debe habilitarse un formulario de solicitud de crédito,
- Cuando la financiación sea otorgada por la propia empresa constructora, la manifestación del destino del préstamo deberá constar en toda la documentación respaldatoria.
- Contabilización: Quienes confeccionen balances, deben contabilizar estos préstamos en cuentas separadas, agregándoles la expresión "Iva exento".
- Se exigen determinados elementos que debe aportar quien solicitó el préstamo para acreditar el destino.



INTERESES POR COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN. JURISPRUDENCIA

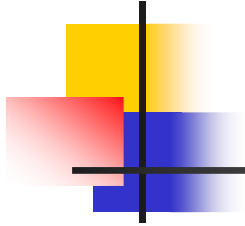
- **Dictamen DAT 89/99:**
Préstamo concedido para construir un edificio que comprende unidades destinadas tanto para la vivienda, oficinas administrativas o tareas profesionales y locales comerciales.
- **Dictamen DAT 50/02:**
Los intereses originados en préstamos para financiar las obras de infraestructura complementaria de barrios destinados a vivienda no están comprendidos en la dispensa.
- **Dictamen DAT 73/2009:**
Como la exención, está dirigida a inmuebles que constituyen o constituirán la única casa habitación del tomador, no resulta procedente si éste es propietario de otro inmueble susceptible de ser afectado a ese destino, que mantiene como inversión.



RG 680/99. INTERESES POR COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN.

- Cambio de destino del inmueble: La norma establece el tratamiento a aplicar a las cuotas vencidas cuando se cambie el destino del inmueble.
- Régimen opcional.

Se dispensa del cumplimiento de ciertos requisitos, cuando quien otorgue el préstamo sea una entidad financiera, y, además se opte por liquidar al menos el 90% del mismo en concepto de pagos a los proveedores del tomador del crédito. En este supuesto, los pagos deben realizarse con cheques nominativos "no a la orden", identificando en el dorso la factura o documento que respalda la información.



**¡MUCHAS GRACIAS POR
SU PACIENCIA Y
ATENCIÓN!**

Oswaldo Balán