

El revalúo impositivo, ¿es realmente una opción inteligente?

Darío Rajmilovich

Titular del estudio Rajmilovich, Forcada & Asociados



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Fuente: Revista Consejo Año VIII – Nº 48 – Junio 2018 – ISSN 1851-6610



Con la publicación de la Ley 27.430 en el Boletín Oficial (29/12/2018) se puso en marcha una nueva reforma tributaria, que incluye, entre otras cuestiones, el revalúo impositivo.

Las personas humanas y jurídicas residentes fiscales en el país pueden optar por revaluar, a los fines del Impuesto a las Ganancias, los bienes de su titularidad situados, colocados o utilizados económicamente en el país, que se encuentren afectados a la generación de ganancias gravadas.

La opción debe ejercerse respecto del primer ejercicio o año fiscal que cierre con posterioridad al 30 de diciembre de 2017 (el denominado “período de la opción”), en el plazo que fije la reglamentación (que aún permanece pendiente a la fecha de publicación de este artículo).

Tal como fija la norma, pueden ser objeto del revalúo impositivo los siguientes rubros de bienes:

- Inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio.
- Inmuebles que posean el carácter de bienes de cambio.
- Bienes muebles amortizables (incluida la hacienda con fines de reproducción), quedando comprendidos los automóviles sólo cuando su explotación constituya el objeto principal de la actividad.
- Acciones, cuotas y participaciones sociales, emitidas por sociedades constituidas en el país.
- Minas, canteras, bosques naturales y bienes análogos.
- Bienes intangibles, incluidos los derechos de concesión y similares.
- Otra categoría de bienes conforme lo establezca la reglamentación, excepto bienes de cambio y automóviles.

Para poder ser objeto del revalúo, los bienes deben haber sido adquiridos o construidos con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la norma y mantenerse en su patrimonio a la fecha del ejercicio de la opción.

Determinación del valor revaluado en función del factor de revalúo

A efectos de determinar el monto del valor revaluado a los fines fiscales (“Valor Revaluado Impositivo”), el costo impositivo (costo de adquisición o construcción, según corresponda) se multiplicará por el factor de revalúo correspondiente al mes, trimestre o año de adquisición o construcción, según corresponda, de acuerdo con la siguiente tabla:

2001 y anteriores	14,550
2002	8,210
2003	6,970
2004	6,490
2005	5,980
2006	5,420
2007	4,920

2008	4,360
2009	4,080
2010	3,560
2011	3,150
2012	2,790
2013	2,460
2014	1,930
2015	1,690
2016	1,250
2017- 1er trimestre	1,130
2017- 2do trimestre	1,100
2017- 3ro trimestre	1,040
2017- 4to trimestre	1,000

Sobre el Valor Revaluado Impositivo, se restarán las amortizaciones acumuladas revaluadas, lo que determina el “Valor Residual Revaluado Impositivo”.

En el caso de los rubros inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio y bienes muebles amortizables, la ley establece la opción por determinar dicho valor sobre la base de la estimación que realice un valuador independiente.

En el caso de que el valor de la tasación supere en más de un 50% el Valor Residual Revaluado Impositivo calculado por aplicación del factor del revalúo, a los fines impositivos se utilizará como Valor Residual Revaluado Impositivo el importe calculado por aplicación del Factor del Revalúo multiplicado por 1,5.

Es decir, el Valor Residual Revaluado Impositivo será el menor entre el valor que surja de la tasación y el 150% del valor que surja de multiplicar el factor de revalúo por el costo residual impositivo histórico.

Un detalle importante es que, en caso de ejercerse la opción por aplicar el revalúo impositivo, alcanza a la totalidad de los bienes integrantes del mismo rubro (por ejemplo, inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio).

El revalúo está sujeto al pago de un impuesto especial, el que se obtiene de aplicar sobre el “Importe del Revalúo” (diferencia entre el valor residual impositivo histórico y el Valor Residual Revaluado Impositivo) las siguientes alícuotas, según corresponda:

- Bienes inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio: 8 por ciento.
- Bienes inmuebles que posean carácter de bienes de cambio: 15 por ciento.
- Acciones, cuotas o participaciones sociales de titularidad de personas humanas: 5 por ciento.
- Resto de bienes: 10 por ciento.

Para la determinación del Impuesto a las Ganancias de los períodos fiscales siguientes al período de la opción, la amortización o el costo computable a computar, según corresponda, se calculará conforme al siguiente procedimiento:

- Bienes intangibles e inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio: la amortización del referido importe podrá efectuarse en un plazo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la vida útil remanente al cierre del período de la opción o en diez (10) años, el plazo que resulte superior.
- Vida útil restante, que no podrá ser inferior a 5 años.

Adicionalmente a la amortización del importe del revalúo, el contribuyente podrá seguir amortizando el bien respectivo, hasta la total extinción de su valor o hasta el momento de su enajenación, sobre la base del valor de origen.

Los bienes deben haber sido adquiridos o construidos con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la norma y mantenerse en su patrimonio.

Asimismo, las amortizaciones o el costo computable (en caso de enajenación), según corresponda, se ajustarán por inflación desde el primer ejercicio fiscal que cierre a partir del período de la opción, por aplicación del Índice de Precios Internos Mayoristas nivel general (IPIM) publicado por el INDEC.

En el caso de producirse la enajenación de un bien sometido a este régimen en cualquiera de los dos períodos fiscales inmediatos siguientes al período de la opción, el costo computable será determinado conforme al siguiente cálculo:

- Si la enajenación se produce en el primer ejercicio posterior, el importe del revalúo -neto de las amortizaciones computadas para la determinación del Impuesto a las Ganancias y debidamente actualizado por inflación- se reducirá en un 60 por ciento.
- Si la enajenación se produce en el segundo ejercicio posterior, tal reducción será del 30 por ciento.

Las reducciones del párrafo precedente no resultarán aplicables respecto de los inmuebles que revistan el carácter de bienes de cambio.

¿Conviene optar por la adhesión al régimen?

La opción de adhesión al régimen de revalúo impositivo requiere un análisis caso por caso, ya que genera costos y beneficios, asignados en momentos distintos.

A los fines de tomar una, es preciso aplicar una visión financiera, de forma análoga al análisis de un proyecto de inversión, donde uno de los indicadores críticos de la decisión es el plazo de repago de la inversión y la Tasa Interna de Retorno (TIR) libre de impuestos y de inflación.

En efecto, el costo del impuesto especial más, en su caso, el gasto de honorarios de los profesionales tasadores que intervengan, en caso de los bienes que admiten este método de determinación del Valor Residual Revaluado Impositivo (por ejemplo, inmuebles que no poseen el carácter de bienes de cambio), es el costo de la inversión, sobre el cual se estiman los citados indicadores.

Para resumir el caso en cuestión (proyecto de inversión “revalúo impositivo”), desde el punto de vista descriptivo surgen los siguientes costos y beneficios:

Elemento	Costo	Beneficio
Impuesto Especial	X	
Honorarios tasador	X	
Incremento del costo amortizable o costo computable por revalúo		X
Reducción del plazo de amortización residual		X
Ajuste por inflación de amortizaciones o costo computable		X

La opción de adhesión al régimen de revalúo impositivo requiere un análisis caso por caso, ya que genera costos y beneficios, asignados en momentos distintos.

A los fines de tomar una decisión es necesario modelizar el caso numéricamente a través de una simulación financiera. Para realizar este análisis he partido de las siguientes premisas de trabajo:

- Bien objeto: inmuebles (no bienes de cambio).
- Antigüedad: entre 1990 y 2017, individualmente año por año (2017 por trimestre).
- Costo de compra o construcción: 100 pesos.
- Valor de mercado: mantenimiento en dólares originales año 1990.
- Tasa Interna de Retorno (anual) por encima de la inflación: 10 por ciento.
- Costo de la tasación: 1% del Valor Residual Revaluado Impositivo.

Por otro lado, los indicadores relevantes de la inversión son los siguientes:

- Años de vida útil remanente (plazo de amortización del monto de revalúo).
- Cantidad de ejercicios fiscales en que se recupera la inversión.
- Tasa de rentabilidad anual una vez recuperada la inversión (ajustada por inflación).

En el Cuadro 1 se grafican los indicadores años de vida útil remanente y cantidad de ejercicios fiscales de recuperación de la inversión en términos nominales:

Cuadro 1

Año / Trimestre	Años de vida útil remanente Plazo de amortización	Años para recupero de la inversión
1990	10,75	4
1991	11,25	4
1992	11,75	4
1993	12,25	
1994	12,75	4
1995	13,25	4

1996	13,75	5
1997	14,25	5
1998	14,75	5
1999	15,75	5
2000	16,25	6
2001	16,75	6
2002	17,25	7
2003	17,75	7
2004	18,25	7
2005	18,75	7
2006	19,25	8
2007	19,75	9
2008	20,25	9
2009	20,75	9
2010	21,25	9
2011	21,75	10
2012	22,25	11
2013	22,75	11
2014	23,30	11
2015	23,75	12
2016	24,25	12
2017- 1er trimestre	24,50	12
2017- 2do. trimestre	24,63	12
2017- 3r. trimestre	24,75	12
2017- 4to. trimestre	24,88	13

Se aprecia que cabe esperar 4 años (como mínimo) o 13 años (como máximo) para recuperar el costo de la inversión. Teniendo en cuenta el plazo de vida útil residual, se aprecia poco conveniente la opción por el régimen.

Así, en el mejor de los casos (año de alta 1990), hay que esperar 4 años para recuperar la inversión, y el beneficio se usufructúa por 6,75 años.

En el Cuadro 2 se expone la situación en términos financieros, aplicando una TIR del 10% anual sobre la inflación mayorista. Se muestra, además de los indicadores anteriores, la tasa de rendimientos en los ejercicios fiscales en que se recuperó la inversión:

Cuadro 2

Año / Trimestre	Años de vida útil remanente Plazo de amortización	Años para recupero de la inversión	Tasa de rendimiento inversión
1990	10,75	4	24%
1991	11,25	5	23%
1992	11,75	5	22%
1993	12,25	5	21%
1994	12,75	5	19%
1995	13,25	6	18%
1996	13,75	7	18%
1997	14,25	7	17%
1998	14,75	8	16%
1999	15,75	9	14%
2000	16,25	10	14%
2001	16,75	11	13%
2002	17,25	12	13%
2003	17,75	13	12%
2004	18,25	13	12%
2005	18,75	14	11%
2006	19,25	16	11%
2007	19,75	19	10%
2008	20,25	+20	10%
2009	20,75	+20	9%
2010	21,25	+20	9%
2011	21,75	+20	9%
2012	22,25	+20	8%
2013	22,75	+20	8%
2014	23,30	+20	8%
2015	23,75	+20	7%
2016	24,25	+20	7%
2017- 1er trimestre	24,50	+20	7%
2017- 2do. trimestre	24,63	+20	7%
2017- 3r. trimestre	24,75	+20	7%
2017- 4to. trimestre	24,88	+20	7%

Se aprecia con mayor claridad, en términos financieros, la poca conveniencia del nuevo régimen de revalúo impositivo.

En efecto, bajo las premisas anteriores para inmuebles adquiridos luego de 1995, el plazo de recupero de la inversión (costo del impuesto especial más gasto por tasación) representa más del 50% del plazo de vida útil residual. Asimismo, luego de efectivizarse el “recupero”, la tasa de rendimiento anual no es en modo alguno extraordinaria (entre 7% y 16% para tales años).

Las conclusiones precedentes ponen de resalto la necesidad de analizar con mucho detenimiento la conveniencia financiera emergente de la adhesión al régimen, a través de simulaciones financieras para el caso concreto, a fin de determinar los indicadores relevantes de la decisión de adhesión o no adhesión al régimen (en especial: plazo de recupero de la inversión y tasa de rendimiento de los ejercicios fiscales posteriores al recupero).

