

Aspectos impositivos de la construcción



Dr. Osvaldo Balán
Socio de RCBM & Asociados

consejo

Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Fuente: Revista Consejo Año V – Nº 23 – Julio 2012 – ISSN 1851-6610

La siguiente nota intenta plantear algunas particularidades del régimen impositivo con relación a la actividad de la construcción.

El IVA grava las obras realizadas sobre inmueble propio (por empresas constructoras) y también los trabajos efectuados sobre inmueble ajeno. Son dos hechos imponibles diferentes, pero que alcanzan a las constructoras propiamente dichas y también a todos los subcontratistas que intervienen en la construcción.

Desde abril de 1996 se aplica la reducción de la tasa del 50% del IVA para estos mismos hechos imponibles cuando se trate de obras nuevas destinadas a vivienda. Esta rebaja fue originalmente recibida con beneplácito, pero se ha ido generando una serie de dudas y conflictos que aún persisten.

Los problemas principales son: la eventual generación de saldos a favor de difícil recupero y las dudas sobre el alcance de la reducción.

Otro tema relevante es la venta de inmuebles y qué impuesto corresponde en estos casos.

El impuesto a la transferencia de inmuebles para personas físicas y sucesiones indivisas (ITI) se aplica sobre las transferencias de inmuebles que efectúen estos sujetos en la medida en que el resultado no esté gravado por ganancias. Su alícuota es el 15 por mil.

Para personas físicas habitualistas y empresas, el Impuesto a las Ganancias alcanza los resultados obtenidos por ventas de inmuebles. También deben tributar las personas físicas en ciertos casos de loteos, y cuando edifiquen y vendan inmuebles por el régimen de propiedad horizontal. En materia de empresas de construcción, el art. 74 de la ley del tributo fija los métodos a utilizar para declarar el resultado bruto de obras que realicen para terceros cuando esas operaciones abarquen más de un período fiscal.

Estos métodos permiten imputar el resultado a medida que se va realizando la construcción correspondiente.

Están comprendidos en la norma quienes hagan construcciones, reconstrucciones y reparaciones de cualquier naturaleza para terceros.

Con respecto a Ingresos Brutos, son pocas las jurisdicciones donde se mantiene la exención o algún tratamiento preferencial para la construcción.

En la CABA, el Código Fiscal sigue eximiendo a los ingresos derivados de la construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares no superiores a la categoría "C" (bastante económicas), y a los derivados de construcción según planes sociales de viviendas. Hay requisitos para esta exención.

Resulta común que los contribuyentes ejerzan sus actividades en más de una jurisdicción o provincia. En estos casos debe aplicarse el Convenio Multilateral.

En lo que respecta a la construcción, existe un régimen especial, el del artículo 6º, que establece que la base imponible debe atribuirse de la siguiente forma:

- 90% a la jurisdicción donde se realicen las obras;
- el 10% restante a la jurisdicción donde esté ubicada la

administración, oficina, dirección, etc.

A título de colofón, podemos decir que todos los temas aquí reseñados tienen aspectos controvertidos y discutibles que exceden el propósito de esta colaboración. Pero tal vez sería deseable que la construcción de viviendas gozara de algún beneficio adicional dado el déficit habitacional que sufre nuestro país.

