



### **Consulta N° 5.240**

Se consulta sobre la aplicación del artículo 38° del Decreto N° 207/007 de 18.06.007 en caso de que se compre, por parte de una Sociedad de Responsabilidad Limitada, un inmueble, padrón único, a una persona física, el cual es reciclado para posteriormente enajenarse en cinco unidades independientes en régimen de Propiedad Horizontal.

Tal como lo establece el artículo 38° del mencionado decreto, el monto imponible del Impuesto al Valor Agregado (IVA), en el caso de inmuebles sobre los que se realizaron reciclajes significativos, estará determinado por la diferencia entre el precio de la enajenación o promesa en su caso, y el costo de adquisición.

Para el caso en consulta, en la medida que de un mismo padrón posteriormente deriven varias unidades, se debería determinar el valor de adquisición que le corresponda a cada unidad vendida, utilizando criterios técnicamente aceptables y pasibles de comprobación por parte de esta Oficina.

A vía de ejemplo, para el caso planteado, podría proporcionarse el importe de la operación original en función de los valores catastrales de los padrones resultantes.

En cuanto a la liquidación del IVA, al importe resultante de aplicar la alícuota del impuesto al monto determinado por aplicación del artículo 38° citado, podrá deducirse el impuesto incluido en las adquisiciones de bienes y servicios debidamente documentados, que integren directa o indirectamente el costo de la actividad gravada, tal como lo establece el artículo 9° del Título 10 del TO 1996.

Sin embargo, si el inmueble estaba en proceso de construcción al 30 de junio de 2007, se deberá aplicar lo dispuesto en el artículo 42° del Decreto N° 207/007.

Finalmente se consulta sobre la deducción para el impuesto a la renta, del valor de adquisición del padrón, teniendo en cuenta que el mismo se adquirió a una persona física.

En este caso se deberá tener en cuenta la fecha de adquisición de dicho bien.

Si se trata de bienes adquiridos antes del 1° de julio de 2007, el numeral 21 del artículo 42° del Decreto N° 150/007 de 26.04.007, permite



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

su deducción íntegra.

Si la adquisición fuera posterior a dicha fecha, la deducción estará condicionada al tratamiento tributario de la contraparte, tal como lo establece el artículo 20º del Título 4 del TO 1996.

En caso de que el enajenante del padrón fuera una persona física residente contribuyente del IRPF Categoría I, la deducción admitida para el consultante ascendería al 48% del valor de adquisición. Similar tratamiento deberá otorgarse si el enajenante fuera una entidad no residente contribuyente del IRNR.

*18/08/009 - El Director General de Rentas, acorde.*

Estudio Notarial Machado