



**CONTROLES QUE DEBEN REALIZAR LOS PROFESIONALES ESCRIBANOS RESPECTO A INMUEBLES EN LOS QUE SE HAYAN REALIZADO OBRAS, VINCULADOS CON DGI Y BPS.**

Por el Cdor Ricardo Domingo Yelpo

A).- Toda construcción -obra nueva o refacción- debe ser inscrita en BPS previo a su inicio. BPS otorga un número específico.

B).- Si se trata de obras "**por agregación de valor**" (construcción realizada sobre inmueble propio bajo modalidad de administración **no de contrato**) también se debe inscribir ante la DGI.

C).- Para las obras por contrato con empresas constructora **no es necesario este último paso** ya que la obligada al aporte del IVA a la DGI es la empresa constructora.

Por consiguiente:

**EN EL MOMENTO DE UNA TRANSACCIÓN QUE IMPLIQUE UN INMUEBLE CON OBRAS REALIZADAS, EL PROFESIONAL ESCRIBANO DEBE CONTROLAR:**

1).- **RESPECTO AL BPS:** tanto en las obras por administración como en las obras por contrato el Certificado que debe emitir el BPS.

2).- **RESPECTO A LA DGI:**

2.1).- En las obras por administración el propietario debe presentar la Declaración Jurada según el formulario 1301 y en caso de Escritura también es preceptivo el control del Certificado que debe emitir la DGI presentando el formulario 5201 ya que el obligado a liquidar el IVA al final de la obra es el propietario.

2.2).- Respecto a las obras por contrato, se entiende que quien está obligado a liquidar el IVA es la empresa constructora ya que el propietario no se inscribe en DGI sino sólo en BPS.

Es de destacar que desde el año 2007, con la reforma tributaria, el Decreto 207/007 reglamentó el IVA y modificó y sustituyó varios artículos del Decreto 220/998 estableciendo en su artículo 54 lo siguiente:

***Artículo 54º.- Contralor.- En las escrituras que se otorguen en las operaciones de enajenación, o gravamen de bienes inmuebles, sobre los que se hayan realizado obras de refacción o reciclaje, registradas ante el Banco de Previsión Social a partir del 1º de julio de 2007, deberá obtenerse un certificado emitido por la Dirección General Impositiva, donde conste que se pagó el Impuesto al Valor Agregado o que no corresponde su pago. En tal caso, el escribano interviniente deberá dejar constancia en la escritura de la exhibición de dicho certificado. Quedan exceptuados de la disposición que antecede los negocios jurídicos instrumentados a través de promesa de enajenación, cesiones de dichas promesas y demás contratos preliminares."***

Como se puede apreciar el Profesional Escribano interviniente deberá dejar constancia en la Escritura respecto a la exhibición de dicho certificado respecto al IVA.

Darí la sensación que fuera en todos los casos, pero hay razones que llevan a suponer que no es en todos los casos sino solo en las obras por administración y esas razones son:



l).- Este artículo está, dentro del Decreto 207/007, en un capítulo que se llama: “AGREGACIÓN DE VALOR SOBRE BIENES INMUEBLES” y el primer artículo define el hecho generador que es:

**“Artículo 44º.- Hecho generador.- A los efectos del literal D) del artículo 2º Título 10 del Texto Ordenado 1996, se entiende por realización de obras bajo la modalidad de sistema de administración, a todos aquellos contratos que cumplan simultáneamente con las siguientes condiciones:**

**a) El titular de la obra sea sujeto pasivo del Aporte Unificado de la Construcción por los servicios personales vinculados a la misma.**

**b) La obra no califique dentro del sistema de contratación. Se entenderá por sistema de contratación a aquel mediante el cual la empresa constructora suministra la totalidad de los materiales de la obra y presta la totalidad de los servicios de construcción.**

**El sistema de administración comprende el arrendamiento de obra con y sin entrega de materiales y al arrendamiento de servicios.”**

Por lo expuesto en este artículo queda bien claro que:

a).- no se trata del sistema de obra bajo la modalidad de contratación

b).- si se trata del sistema de obra bajo la modalidad de administración.

Este capítulo está dirigido a obras con “AGREGACIÓN DE VALOR SOBRE BIENES INMUEBLES”.

En el mismo se define el hecho generador como “...obras bajo la modalidad de sistema de administración...”

Los artículos que componen este capítulo están relacionados con dicho tipo de obras.

Las promesas o cesiones de promesas y demás contratos preliminares quedan exceptuados de dichas disposiciones.

**Pero no olvidar que esos contratos preliminares muy probablemente culminen en una Compraventa y por tanto en ella se debe controlar dicho certificado emitido por la DGI.**

También se puede consultar una pregunta frecuente que se transcribe a continuación:

**RT 6.3.9.1.003 ¿Es necesario que los contribuyentes del IVA por la agregación de valor originada en la construcción realizada sobre inmuebles bajo la modalidad de administración, obtengan un certificado emitido por la DGI?**

*Los contribuyentes que realicen obras con agregación de valor en la construcción bajo la modalidad de administración, podrán obtener un certificado emitido por la DGI, donde conste que se pagó el IVA o que no corresponde su pago, el cual será necesario en las escrituras que se otorguen en las operaciones de enajenación, o gravamen de bienes inmuebles, sobre los que se hayan realizado obras de refacción o reciclaje, registradas ante el Banco de Previsión Social a partir del 1º de julio de 2007.*

*El escribano interviniente deberá dejar constancia en la escritura de la exhibición del mismo. Quedan exceptuados de esta disposición los negocios jurídicos instrumentados a través de promesa de enajenación, cesiones de dichas promesas y demás contratos preliminares.*

*Una vez realizada la solicitud ante las oficinas de la DGI, el referido certificado, será emitido con una vigencia de 180 días, luego de efectuados los controles que la misma considere pertinentes, y luego de verificado el cumplimiento por parte del contribuyente, de las obligaciones dispuestas en los numerales 1 y 2 de la Resolución 1398/008.*