



REGIMEN DE VENTA Y REEMPLAZO EN EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS OPERACIONES CON INMUEBLES

Por Cr. Néstor Cáceres (*)

Uno de los escasos incentivos fiscales vigentes para fomentar la reinversión de utilidades es el instituto de venta y reemplazo de bienes amortizables ("roll over"), que brinda la opción de afectar la ganancia al costo del nuevo bien.

Mediante la aplicación de la disposición contenida en el artículo 67 de la ley del impuesto a las Ganancias, denominada "venta y reemplazo", se puede ejercer la opción de que al efectuarse la venta de un bien amortizable, se proceda a disminuir la utilidad o a aumentar el quebranto impositivo, según corresponda, por el importe de la utilidad impositiva que arrojó la venta del bien destinado a ser reemplazado.

El mecanismo contempla que, al efectuarse la adquisición del nuevo bien, el valor sobre el que se calculará la amortización impositiva para el impuesto a las Ganancias, se determinará sobre el valor de compra del nuevo bien, disminuido por el importe de la utilidad impositiva obtenida como resultado de la venta del bien reemplazado.

En definitiva, este mecanismo legal constituye un diferimiento de la ganancia obtenida en la venta del bien reemplazado la cual, con posterioridad, es reconocida durante el período de vida útil del bien adquirido, a través de menores amortizaciones o menor costo de venta.

Respecto de esta última cuestión, referida a la posibilidad de que el régimen resulte aplicable no sólo a través de menores amortizaciones futuras, sino también a partir de la posibilidad de computar un menor costo de venta del bien adquirido, exteriorizó su interpretación la Sala "A" del Tribunal Fiscal de la Nación en la causa "Santiestrella SA" del 5/12/2006.

Los antecedentes de la controversia se originaron en una determinación del fisco, como consecuencia de que la contribuyente afectó la utilidad resultante de la venta de un bien de uso al costo de un inmueble rural, el cual, atento a la inexistencia de mejoras, no iba a generar amortizaciones.

La posición de los integrantes de la citada sala del Tribunal Fiscal no fue unánime, ya que el vocal preopinante, al fundamentar el fallo, interpretó que el mecanismo de venta y reemplazo requería, sin lugar a dudas, que el bien que se adquiriera resultara amortizable, lo cual excluía, según su opinión, la posibilidad de afectar la utilidad al costo de un inmueble rural.

Al respecto, también cabe mencionar las contradicciones emanadas del Organismo Fiscalizador que originó el ajuste al impugnar la aplicación del citado régimen de venta y reemplazo, siendo que a través del Dictamen (D.A.T.) N° 43/2004, había convalidado la posibilidad de que se efectúe *"...la opción de imputar la ganancia obtenida por un inmueble afectado a una explotación agropecuaria, que genera ganancias de tercera, al costo de un nuevo inmueble agropecuario, si el reemplazo se realiza dentro del año"*.

En lo relativo a la posibilidad de aplicar el régimen de venta y reemplazo a los inmuebles, el artículo 67 de la ley del impuesto a las Ganancias dispone que *"Dicha opción será también aplicable cuando el bien reemplazado sea un inmueble afectado a la explotación como bien de uso, siempre que tal destino tuviera, como mínimo, una antigüedad de dos (2) años al momento de la enajenación y en la medida en que el importe obtenido en la enajenación se*

reinverta en el bien de reemplazo o en otros bienes de uso afectados a la explotación”.

Es decir que, en lo referido a inmuebles, las condiciones que impone la ley para aplicar el régimen de venta y reemplazo son: **a)** que el inmueble “reemplazado” haya estado afectado como bien de uso por un período de al menos dos años y **b)** que el importe de la enajenación se reinvierta en el bien de reemplazo. La ley no establece limitaciones respecto del bien “reemplazante”.

A su vez, el artículo 96, párrafo 2 del decreto reglamentario de la ley del tributo, establece que: *“Por reemplazo de un inmueble afectado a la explotación como bien de uso, se entenderá tanto la adquisición de otro, como la de un terreno y ulterior construcción en él de un edificio”.* Como menciona la recurrente, *“la norma no define como reemplazo, la adquisición de un inmueble amortizable, sino la adquisición de “otro” inmueble que se afecte a la explotación como bien de uso”.*

El voto del Dr. Castro, en minoría, concluyó en la inaplicabilidad del régimen de venta y reemplazo para la adquisición de inmuebles no amortizables. Basó su razonamiento en el método de interpretación de la ley, en el sentido de que, en primera instancia, se debe dar pleno efecto a la intención del legislador.

De este modo, interpretó que por tratarse de un bien que no se amortiza (terreno sin mejoras y sin que se acredite ulterior construcción sobre el mismo) no corresponde la opción de venta y reemplazo pues se desnaturalizaría el sistema, transformándolo de un sistema de imputación escalonada de utilidad, en un sistema de lisa y llana exención fiscal respecto de la utilidad generada por la compraventa de los inmuebles.

Lo que el Dr. Castro no contempló en su análisis de la intención del legislador, es que en el caso concreto no se produce una exención, sino que aún cuando se afecte la utilidad del bien reemplazado al costo de un inmueble sin mejoras (no amortizable), también se genera un sistema de imputación escalonada de la utilidad, atento a que en el momento de la enajenación del bien “reemplazante”, el costo impositivo será menor como consecuencia de haberse afectado la utilidad del bien reemplazado y, de ese modo, se tributará por la utilidad que se difirió al aplicar la opción “venta y reemplazo”.

En razón de que el ajuste se efectuó a una sociedad anónima, si no se vendiera el inmueble, en su caso, se podría transferir como consecuencia de la disolución de la sociedad y, al respecto, el fisco ha interpretado¹ que *“está gravada la transferencia a sus accionistas del único bien que posee una sociedad anónima en la disolución de la sociedad y, consecuentemente, el rescate de las acciones emitidas, por lo que aquélla deberá computar como ganancia gravada, en el ejercicio correspondiente a su cesación de negocios, el resultado proveniente de comparar el valor de plaza² del inmueble transferido con su costo impositivo”.* Es decir que, ya sea a través de la venta del inmueble o de la disolución de la sociedad, en ambos casos, se tributa por la ganancia oportunamente diferida.

No obstante, si bien el vocal de la minoría no lo menciona, existe una posibilidad de que el mecanismo de venta y reemplazo genere el efecto de que no se tribute por la utilidad afectada a la adquisición de un inmueble no amortizable. Dicha situación, se presentaría en el caso previsto por el artículo 72 del decreto reglamentario de la ley del impuesto a las Ganancias, en el cual se contempla, “sólo para las empresas unipersonales”, que cuando cesen en sus actividades, podrán considerar incorporados al patrimonio individual del único dueño, los bienes que hayan permanecido más de 2 años desde la fecha en la que la empresa unipersonal realizó la última operación comprendida dentro de su actividad específica.

¹ Dict. (D.A.T.) Nº 71/2004

² Lo cual es discutible, pero es una cuestión ajena al tema en análisis

Aún así, la citada disposición reglamentaria, sólo recepta uno de los principios básicos que sustentan los requisitos de la existencia de ganancia gravada, tal como el de la habilitación de la fuente, por lo que es una cuestión que afecta a la generalidad de los bienes utilizados en una explotación unipersonal. Como ya se mencionó, lo expuesto no altera la situación del caso objeto de juzgamiento que se trataba de una sociedad anónima.

En referencia al método interpretativo de la ley utilizado por el vocal de la minoría –intención del legislador- uno de los vocales del voto mayoritario sostuvo que “... *la limitación reglamentaria en que se apoya el preopinante (art. 96, párr. 2, DR), no refleja, a mi modo de ver, ni el espíritu ni la letra de la ley...*”.

El artículo 67 de la ley del impuesto a las Ganancias rige desde el año 1974 (Ley 20628) y, luego de más de 40 años, se incrementa la inseguridad jurídica en la aplicación del mecanismo de venta y reemplazo a través de la incorrecta opinión de funcionarios de la justicia administrativa, aunque sólo se trate del voto de la minoría, con las graves consecuencias que se pueden generar en materia sancionatoria (multas; ley penal tributaria).

En consecuencia, se concluye, en que el procedimiento previsto en el artículo 67 de la ley del impuesto a las Ganancias resulta procedente cuando es aplicado a la adquisición de inmuebles sin mejoras y, cabe esperar que, atento al criterio emanado de una de las áreas interpretativas del fisco³, como así también del voto mayoritario en la causa “Santiestrella SA”, se consolide esta interpretación.

(*) Contador Público. Especialista en Derecho Tributario.
nestorcaceres@arnet.com.ar

³ Dict. (D.A.T.) N° 71/2004