

IRAE - Fideicomiso de construcción al costo

El Poder Ejecutivo precisó el tratamiento tributario a aplicar a la operativa vinculada a los denominados Fideicomiso de construcción al costo.

Por Cr. Gonzalo Nión (gnion@kpmg.com)

El Decreto N° 27/013 estableció el criterio para la aplicación del IRAE para la construcción de inmuebles instrumentado a través de “fideicomisos de construcción al costo” (en adelante FCC).

Recordamos que el fideicomiso puede definirse como un negocio por el cual una o varias personas (fideicomitentes) transmiten determinados bienes o derechos a otra persona (fiduciario) con el fin de que ésta los administre o disponga de ellos, a título de propiedad fiduciaria, en beneficio de terceras personas (beneficiarios o incluso el fideicomitente).

Los bienes transferidos al fideicomiso (que pueden ser de cualquier clase) salen del patrimonio del fideicomitente, sin confundirse con los bienes propios del fiduciario, conformando así un patrimonio separado del patrimonio del fideicomitente, fiduciario y beneficiarios.

Existen distintas modalidades de fideicomisos, como ser, los de administración o inversión, que son aquellos en los cuales un propietario de bienes o derechos (fideicomitente o fiduciante) los transfieren al fiduciario para que los administre, gestione o invierta, destinando su producido al cumplimiento de una determinada finalidad.

Por otra parte, en el caso de los financieros, si bien presentan las mismas características que el resto de los fideicomisos, el fiduciario emite títulos valores contra los activos fideicomitados, bajo la forma de títulos de deuda, certificados de participación patrimonial, o títulos mixtos.

Los fideicomisos utilizados para el financiamiento y administración de inversiones inmobiliarias podrían ser vehículos de distintas actividades, a saber, un emprendimiento con fines de inversión, a través de los cuales se construye un inmueble, para luego enajenarlo a terceros obteniendo una renta o la “autoconstrucción”, en la que los fideicomitentes reciben del fideicomiso el inmueble una vez construido con el objetivo de utilizarlo para diversos fines.

Decreto N° 27/013:

Esta norma define como FCC a los que cumplan conjuntamente las siguientes condiciones:

- a) Tengan por objeto la construcción de bienes inmuebles destinados a ser transferidos a los fideicomitentes en cumplimiento del contrato de fideicomiso.
- b) En virtud del referido contrato, los fideicomitentes se obliguen a realizar aportes equivalentes a los costos incurridos por el fideicomiso para la consecución de su objeto. El monto de los referidos aportes deberá estar establecido en el contrato de fideicomiso, así como la forma de aplicación de los ajustes que correspondan.

Cabe señalar, que en el caso de los fideicomitentes, que aporten el terreno al fideicomiso, el valor de tales aportes será el equivalente al monto establecido en la correspondiente escritura. En ningún caso el importe considerado podrá ser inferior al valor real vigente fijado por la Dirección Nacional de Catastro.

Tratamiento fiscal de los FCC

Las normas generales del IRAE disponen que los bienes adjudicados o dados en pago a los socios y accionistas por parte de contribuyentes de ese impuesto generan como renta bruta la diferencia entre el precio de venta en plaza de dichos bienes y su valor fiscal.

Esta norma podría ser aplicable a las adjudicaciones realizadas por fideicomisos a sus beneficiarios dado que aquellos son contribuyentes de ese impuesto. En cambio, la norma comentada establece que en el caso de FCC esa renta bruta debe determinarse como la diferencia entre los aportes oportunamente pactados y el valor fiscal de los inmuebles, lo cual significa que no exista renta bruta o ésta sea mínima.

Con buen criterio, el PE busca que cuando el fideicomiso se utiliza como vehículo para la autoconstrucción de inmuebles, la adjudicación a sus titulares no genere renta, reconociendo acertadamente la preeminencia de la esencia económica de la operación sobre las formas jurídicas adoptadas.

Encastre:

El FCC tiene como finalidad la construcción de inmuebles para adjudicarlos a los aportantes de capital.

CLAVES:

Fideicomiso: se crea un patrimonio aislado y a salvo de las obligaciones particulares de las partes intervinientes en el negocio.

FCC: su característica es la obligación de los fideicomitentes de realizar integraciones que cubran la totalidad de los costos incurridos por el fideicomiso.

Renta bruta para FCC: se determinará como la diferencia entre los aportes oportunamente pactados con los fideicomitentes y el valor fiscal de los bienes inmuebles transferidos.