

CONSULTA N° 6.160

PROYECTO DE INVERSIÓN PARA OBRA NUEVA EN INMUEBLE ADQUIRIDO POR PERSONAS FÍSICAS Y SU POSTERIOR VENTA A TRAVÉS DE SOCIEDAD DE HECHO – IRPF – EXONERACIÓN, NO CORRESPONDE.

I) La consulta

Un integrante de una sociedad de hecho integrada por dos personas, en nombre y representación de la misma, realiza la presente consulta, expresando que:

a) Por Resolución de fecha 18/08/2017 del MVOTMA se declaró promovido el proyecto de inversión presentado por la empresa para obra nueva en un inmueble, exonerándola del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE) y otros impuestos.

b) En el certificado notarial presentado a efectos de obtener dicha promoción se dejó constancia que el terreno fue adquirido por la persona del compareciente y por el otro integrante de la sociedad, personas físicas.

c) Para la venta de cada una de las unidades resultantes del proyecto, conforme a la Ley de Registros Públicos (artículo 57° de la Ley N° 16.871 de 28 de setiembre de 1997) debe cumplirse con el tracto sucesivo jurídico, no pudiendo vender la sociedad de hecho si compraron como personas físicas, y al vender como tal tributan Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por incrementos patrimoniales; observándose los escribanos intervinientes en las ventas de las unidades que la resolución sólo exonera a la empresa por IRAE.

El consultante adelanta opinión en el sentido que se entienden exoneradas de IRPF por incrementos patrimoniales, respecto de las seis unidades construidas, las personas físicas (el compareciente y el otro integrante de la sociedad de hecho) propietarias del inmueble.

II) La respuesta

No se comparte el criterio de la consultante que entiende que las personas físicas se encuentran exoneradas de IRPF por incrementos patrimoniales.

Ello por cuanto no existe norma alguna que establezca una exoneración del pago de IRPF por los incrementos patrimoniales referidos.

Como surge de la Resolución de fecha 18/08/2017 del MVOTMA se declaró promovido el proyecto de inversión presentado por la empresa para obra nueva en un inmueble, exonerándola de IRAE (y otros impuestos), en base a la Ley N° 18.795 de 17 de agosto de 2011.

En tal sentido, conforme al artículo 4° de la Ley N° 18.795 y el artículo 10 del Decreto Reglamentario N° 355/011 de 06.10.011, los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas, que sean declarados promovidos, accederán como beneficio a la exoneración de las rentas derivadas de la primera enajenación de las viviendas promovidas a los efectos del IRAE, siempre que dicha enajenación se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al ejercicio en que finalice la obra; además de establecer beneficios en relación a otros impuestos (Impuesto al Patrimonio (IP), Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP)) en las condiciones indicadas por dicha normativa.

La problemática planteada no tiene que ver con un tema de exoneración o no de IRPF, sino con el cumplimiento de aspectos jurídicos en lo que tiene relación a la titularidad de los bienes vinculados al proyecto de inversión de la empresa, promovido por la resolución del MVOTMA.

Al respecto, en la situación planteada falta la correspondiente enajenación de las personas físicas a la sociedad de hecho, debiéndose abonar en tal oportunidad los tributos a los que están obligados por las normas, como ser el IRPF (si existiera renta) y el ITP.