

RESOLUCION SD.G.T.L.I.-A.F.I.P. 12/15

Buenos Aires, 5 de mayo de 2015

Fuente: página web A.F.I.P.

Impuesto a las ganancias. Venta y reemplazo. Bienes muebles amortizables e inmuebles afectados como bienes de uso. Empresa constructora. Obras sobre inmueble propio. Tratamiento.

La firma consultante efectuó una presentación en los términos de la Res. Gral. A.F.I.P. 1.948/05, mediante la cual consulta respecto a la posibilidad de reinvertir bajo el régimen del art. 67 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. en 1997 y sus modificaciones), los fondos obtenidos por la venta del primer bloque construido – denominado “C” – en la construcción de los otros dos – “A” y “B” – que se están desarrollando dentro de un predio de propiedad de la empresa y afectado a su actividad principal –alquileres–.

Se concluyó que:

La construcción y venta del denominado bloque “C” resultaría indicativa de que la firma ejerció su actividad de empresa constructora, realizando obras sobre inmueble propio con destino a su enajenación y no a su afectación a la actividad de locación de inmuebles que venía desarrollando. En virtud de ello no resulta posible clasificar a las oficinas construidas y vendidas del citado bloque como bienes de uso de la empresa a los fines de la aplicación del régimen que nos ocupa, sino que corresponde conceptuarlas como bienes de cambio que resultan excluidos del mismo.

La exigencia vinculada al plazo de un año que, conforme al art. 96 del decreto reglamentario de la ley del gravamen, debe mediar entre la fecha de inicio de la construcción de la propiedad que constituirá el bien de reemplazo y la venta del bien reemplazado, resulta incumplida atento a que puede afirmarse que el inicio de las obras de la totalidad de los bloques se produce con una antigüedad mayor a un año al momento de la venta del bien cuyo reemplazo se pretende.

No corresponde asimilar la solución del presente caso al Dict. Nº ... (Di.A.Téc.), dado que en éste sólo se plasmó como conclusión general que cuando la locación fuera la actividad principal de un ente, el régimen de venta y reemplazo procedía respecto de venta de un inmueble afectado a la misma y su reemplazo por la compra de otro

para igual destino, sin expedirse sobre cuestiones puntuales como las planteadas en estas actuaciones.