

RESOLUCION SD.G.T.L.I.-A.F.I.P. 2/14

Buenos Aires, 14 de enero de 2014

Fuente: página web A.F.I.P.

Impuesto a las ganancias. Venta y reemplazo. Venta de inmuebles rurales destinados a arrendamiento. Construcción de edificios sobre terrenos adquiridos anteriormente.

I. Se consulta si la figura de venta y reemplazo prevista por el art. 67 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, resulta aplicable en la venta de inmuebles rurales del contribuyente, destinados a arrendamiento accidental, aplicando el monto obtenido a la construcción de edificios –locales, oficinas y otras dependencias– sobre terrenos adquiridos con anterioridad, que se afectarán al desarrollo de su actividad de prestación de servicios financieros. Además y en forma subsidiaria se plantea si el bien vendido puede considerarse mercadería u otros bienes a los fines de ejercer la opción de imputar la renta conforme al criterio de devengado exigible, en el marco de los arts. 18 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, y 23 de su decreto reglamentario.

II. En tanto la actividad principal del ente es la prestación de servicios financieros y bancarios y no la locación o el arrendamiento de inmuebles, los inmuebles rurales enajenados no pueden considerarse bienes de uso y, consecuentemente, son inaplicables a su respecto, los beneficios previstos por el art. 67 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

III. Dado que los inmuebles enajenados fueron afectados a la obtención de ganancias gravadas mediante su arrendamiento, resulta procedente la opción de imputación contemplada en el inc. b) del art. 23 del decreto reglamentario de la ley del gravamen, en razón de verificarse en el caso una financiación del saldo de precio a diez años mediante una hipoteca.