

Deducibilidad del Costo del Terreno en empresas promotoras.

Cuando uno adquiere un terreno a un sujeto contribuyente del IRAE, el costo del mismo es siempre deducible. Cuando se adquiere un terreno a una persona física o jurídica del exterior, a partir de la reforma tributaria (1/07/2007), se aplica la regla candado. La misma fijó que en la medida que la persona física o jurídica del exterior, pague un 12% de IRPF y la sociedad promotora pague un 25% de IRAE, se pudiese deducir un 48% del valor del terreno. Eso hacía que si uno compraba un terreno, por un valor de por ejemplo: 100, sólo pudiese imputar como costo 48.

Por otra parte, dejo planteado un tema -el cual va a ser objeto de otra nota-, que es el caso en que se le comprase el terreno a una institución amparada en el art. 69 de la Constitución que está exonerada de impuestos. Dependiéndose de si la exoneración es objeto del contrato social de esa institución o no, uno podría concluir que se podría deducir íntegro o no se podría deducir nada.

APPCU cuestionó esta situación y en su momento el decreto 292/13 permitió deducir en forma íntegra el valor fiscal de los inmuebles destinados a integrar el costo de ventas de bienes inmuebles nuevos construidos por empresas constructoras o promotoras, o en ejecución de contratos de fideicomisos al costo, siempre que:

- Los inmuebles hayan sido adquiridos entre el 1º/7/2007 y el 28/02/2015 (recuérdese que los adquiridos con anterioridad ya podían deducirse en forma íntegra).
- La obra se inscriba en el BPS entre el 1º/9/2013 y el 28/02/2015.

El decreto establecía como condición adicional para acceder al beneficio que el pago de la totalidad de la operación se efectuó:

- A través de transferencias electrónicas entre cuentas de instituciones de intermediación financiera, ó
- En especie, mediante la entrega de unidades a construir.

Actualmente el decreto 109/14 flexibiliza aún más las disposiciones del anterior, extendiendo el plazo hasta el 28/02/2016 tanto para la adquisición del inmueble como para la inscripción de la obra en BPS, en el entendido que las inversiones que implican la realización de obras de construcción de inmuebles requieren de un lapso de maduración mayor al plazo establecido anteriormente, buscando de esta forma facilitar- en forma transitoria- la inversión del sector.

El decreto que se incorpora al artículo 42 del Decreto N° 150/007 elimina además las condiciones adicionales exigidas por el Decreto que se sustituye, por lo que ya no es necesario a efectos de acceder al beneficio que el pago del inmueble se realice mediante la entrega de unidades a construir o a través de transferencias electrónicas entre cuentas de instituciones de intermediación financiera, como si los disponía en forma expresa el anterior decreto.

Cabe señalar algunos comentarios adicionales:

a) Obras de Vivienda Social-excepto las relacionadas a locales comerciales y/o monoambientes-, están exoneradas de IRAE, por lo cual el tema de la deducibilidad del terreno es poco relevante.

b) Decidir un proyecto inmobiliario lleva mucho tiempo. Cuando alguien compra al día de hoy un terreno, quizá no llegue a iniciar la obra en plazos menores a un año, mientras se escritura, se hacen los presupuestos, se tramitan los permisos, etc. Por lo tanto, creo muy importante que haya un nuevo decreto que prorrogue el sistema para obras que se inicien a un horizonte temporal más lejano, por ejemplo: 28/02/2020, a efectos de dar certeza tributaria a los