

Este documento ha sido descargado de:
This document was downloaded from:



**Portal *de* Promoción y Difusión
Pública *del* Conocimiento
Académico y Científico**

<http://nulan.mdp.edu.ar>

Trabajo Final Integrador.



UNIVERSIDAD NACIONAL
DE MAR DEL PLATA
.....

Facultad de Ciencias Económicas y Sociales.

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE
LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. DELEGACIÓN: JUNÍN.

Carrera: “ESPECIALIZACIÓN EN TRIBUTACIÓN”.

Tema: “Aspectos impositivos del Fideicomiso en la
Construcción”.

Autor: SILVIA GELSOMINA VALENTINI.

Legajo: 30920/6

Tutor: Osvaldo Balán.

Fecha: Octubre 2012.

INDICE.

<i>INTRODUCCION.....</i>	<i>2</i>
<i>PARTES INTERVINIENTES EN EL CONTRATO.....</i>	<i>3</i>
a) El fiduciante.....	3
b) El fiduciario.....	4
c) Beneficiario.....	6
d) Fideicomisario.....	6
<i>CARACTERES DEL FIDEICOMISO COMO CONTRATO.....</i>	<i>7</i>
a) Consensual.....	7
b) Bilateral o Unilateral.....	7
c) Oneroso o Gratuito.....	8
d) Formal no solemne.....	8
e) Conmutativo o aleatorio.....	8
<i>CLASIFICACION DEL FIDEICOMISO.....</i>	<i>17</i>
<i>DIFERENCIAS ENTRE SOCIEDADES Y FIDEICOMISOS.....</i>	<i>18</i>
<i>FIDEICOMISOS DE CONSTRUCCION.....</i>	<i>19</i>
<i>ASPECTOS IMPOSITIVOS.....</i>	<i>20</i>
Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.....	20
Impuesto al Valor Agregado.....	22
Impuesto a los Sellos.....	24
Impuesto a los Ingresos Brutos en la Provincia de Buenos Aires.....	25
Impuesto a las Ganancias.....	27
Impuesto sobre los Bienes Personales.....	31
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.....	32
Regímenes de Información.....	33
Fiscalizaciones Tributarias.....	37
<i>CONCLUSIONES.....</i>	<i>37</i>
<i>BIBLIOGRAFIA.....</i>	<i>40</i>

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

INTRODUCCION.

En los últimos años, sobre todo desde la precipitación del crédito bancario por el fin de la Convertibilidad a comienzos del año 2002, el Fideicomiso se ha convertido en la herramienta jurídica más utilizada para inversiones en el rubro inmobiliario y de la construcción.

Cada vez son más los edificios, complejos comerciales o de viviendas, barrios cerrados, urbanizaciones y loteos que se desarrollan sobre la base de esta no tan novedosa pero recientemente descubierta figura legal, por sus importantes ventajas respecto de otras estructuras contractuales tradicionalmente utilizadas para canalizar este tipo de negocios.

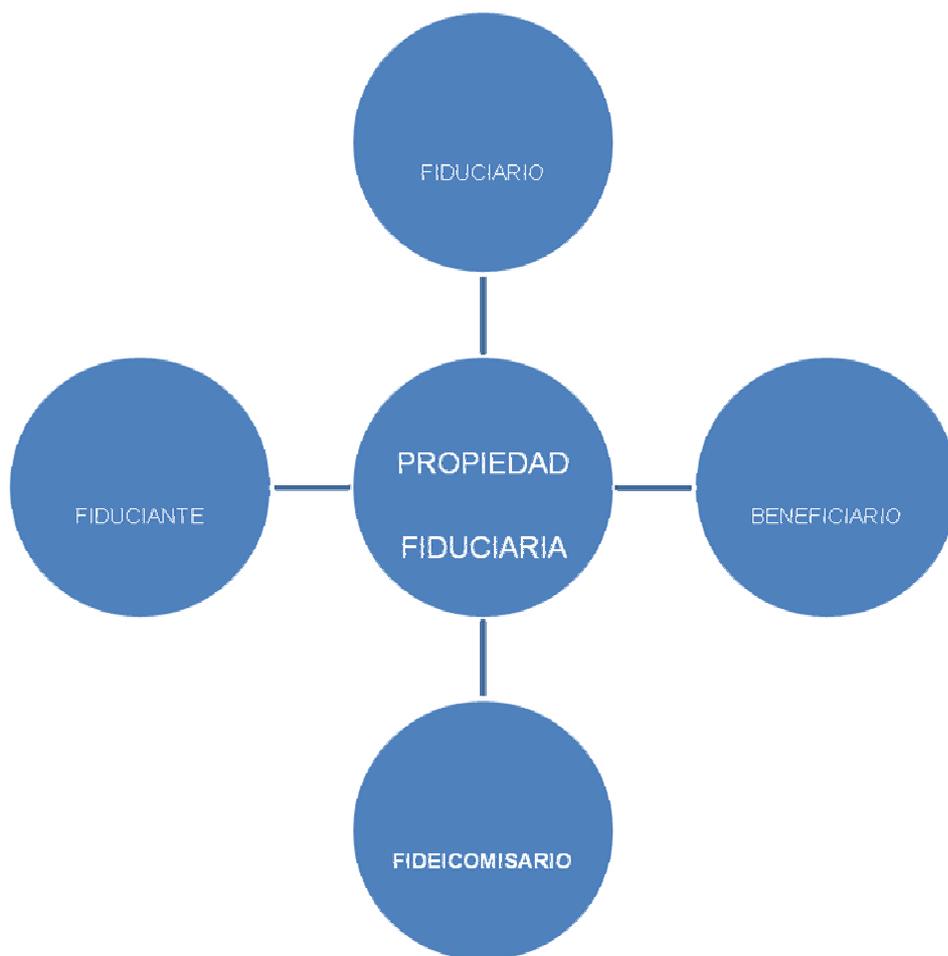
Hay casos extremos en que por ejemplo el contrato no responde en absoluto al negocio que supuestamente se pretendía instrumentar, y a la forma en que el mismo se encuentra operando en la realidad. En estos casos, más valdría no contar con contrato escrito alguno, porque difícilmente sería posible explicar y probar ante un juez la realidad del negocio subyacente frente a un conflicto judicial cualquiera, con un contrato de fideicomiso que dice algo totalmente distinto a la realidad que se pretenda demostrar.

La ley 24.441, tiene por finalidad el "Financiamiento de la vivienda y la construcción" pero su contenido es múltiple.

El fideicomiso es el negocio mediante el cual una persona trasmite la propiedad de ciertos bienes con el objeto de que sean destinados a cumplir un fin determinado.

El fideicomiso no es una persona jurídica es un sujeto tributario.

La ley 24.441 en su artículo 1 establece que habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmite la propiedad fiduciaria de determinados bienes a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario.



PARTES INTERVINIENTES EN EL CONTRATO.

a) El fiduciante.

Es la parte que transmite la propiedad fiduciaria de un bien, le encomienda el cumplimiento de una tarea al fiduciario, y determina quienes serán los beneficiarios y fideicomisarios del contrato, además de establecer el plazo del contrato. Es el que da origen al contrato. Puede tratarse de un solo sujeto como de la existencia de multiplicidad de fiduciantes, pueden ser tanto personas físicas como jurídicas.

Una vez transferidos los bienes, el fiduciante no mantiene con ellos ninguna vinculación, ya que éstos constituirán un patrimonio de afectación independiente al patrimonio de él y del fiduciario. Si se tuviese la expectativa de recibir esos u otros bienes

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

a la extinción del fideicomiso, no será en su condición de fiduciante, sino de beneficiario o fideicomisario.

Por ejemplo dentro de la industria de la construcción: un fiduciante se compromete a transferir, en propiedad fiduciaria a un fiduciario, un terreno y materiales para la construcción de un edificio de cinco unidades. Dentro del contrato se establece a sí mismo en calidad de beneficiario, quien será la persona que reciba el dominio pleno de tales unidades al finalizar su construcción. A la vez se reserva el derecho de cambiar al beneficiario y designar otros. En este caso no habría transferencia de bienes a título oneroso, sin embargo, durante el trascurso del contrato podría vender a un tercero interesado una de las unidades, estableciéndolo como nuevo beneficiario y recibiendo a cambio una suma de dinero. En este caso el pago por el derecho a recibir una unidad no se hace al fideicomiso, sino directamente al fiduciante.

b) El fiduciario.

Es la parte que ejerce la propiedad fiduciaria para cumplir con el encargo fiduciario.

El fiduciario es al administrador, no es parte en el negocio.

La ley 24.441 en su artículo 5 establece que “el fiduciario podrá ser cualquier persona física o jurídica”. Sin embargo, existen dos excepciones a este principio que son: el fiduciario ordinario público y el fiduciario financiero; para los cuales la ley establece requisitos especiales como ser entidades financieras autorizadas sujetas a la ley 21.526¹, o ser personas jurídicas autorizadas por la Comisión Nacional de Valores.

En el caso de la industria de la construcción nos interesa únicamente el fideicomiso ordinario, por lo que es válido lo establecido en principio. Si bien no se prohíbe expresamente que el fiduciario sea a la vez fiduciante, surge tal imposibilidad del artículo 1° de la ley, ya que establece la transmisión de la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra persona. Tampoco podrá ser beneficiario ni fideicomisario como gran

¹ Ley 21.526: Ley de Entidades Financieras.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

parte de la doctrina lo interpreta por la prohibición legal de adquirir para sí los bienes fideicomitidos como así lo establece la ley en su artículo 7.

Sería fundamental, que el fiduciario como administrador experto sea independiente a las partes, para brindar seguridad y transparencia a los negocios subyacentes, evitando conflicto de intereses.

La actuación del fiduciario en el contrato está reglamentada por el artículo 6° de la ley que establece que “el fiduciario deberá cumplir con las obligaciones impuestas por la ley o la convención con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él”. Por lo tanto podemos decir que el fiduciario deberá ser experto, deberá poseer capacidad técnica, experiencia ya que actuará con responsabilidad profesional. Como expone el Dr. Mario Carregal “un buen hombre de negocios no será quien necesariamente deba hacer buenos negocios, sino que adopte todos los recaudos que la ponderación y el sano juicio le aconsejen”. Dentro de este actuar se encuentra la obligación de trabajar con transparencia, lo que nos deriva al instituto de la rendición de cuentas. Estipulado también en el artículo 7° de la ley, el contrato no podrá dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas y en todos los casos deberá hacerse dirigido a los beneficiarios con una periodicidad no mayor al año. Además, la doctrina entiende que el fiduciante tiene derecho a solicitar la rendición de cuentas aún en el caso en que no haya sido previsto en el contrato, justificado en el hecho que a éste le corresponde la facultad de remover al fiduciario frente a su mal desempeño. Sobre este tema se suele decir que es el “gran derecho del fiduciario”, ya que una adecuada rendición de cuentas aceptada por los beneficiarios, fideicomisarios y eventualmente por los fiduciantes es la forma de evitar todo cuestionamiento posterior a la misma, salvo en materia fiscal.

El artículo 8 de la ley dispone que salvo estipulación en contrario, el fiduciario tendrá derecho al reembolso de los gastos y a una retribución. Por lo que su actuación no se presume gratuita.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

c) Beneficiario.

Es quien tiene el derecho de los beneficios económicos resultantes del patrimonio fiduciario.

El artículo 2 de la ley reglamenta: “el contrato deberá individualizar al beneficiario, quien podrá ser una persona física o jurídica, que puede o no existir al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deberá constar los datos que permitan su individualización futura. Podrá designarse más de un beneficiario, los que salvo disposición en contrario se beneficiaran por igual; también podrán designarse beneficiarios sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte. Si ningún beneficiario aceptare, todos renunciaren o no llegaren a existir, se entenderá que el beneficiario es el fiduciante. El derecho del beneficiario puede transmitirse por actos entre vivos a por causa de muerte, salvo disposición en contrario del fiduciante”.

El único dueño del patrimonio fiduciario durante la vigencia del fideicomiso es el fiduciario (tener en cuenta que es un patrimonio independiente al de la persona), por lo que los beneficiarios sólo son acreedores de una obligación de dar y toda defensa de los bienes del fideicomiso no es en nombre propio sino subrogándose en los derechos del fiduciario.

La ley restringe a una interpretación en la cual se presume como no oneroso el hecho de poseer el derecho a recibir los frutos (ya sean bienes o dinero), justificado en el hecho de que tanto el beneficiario como el fideicomisario reciben los beneficios y los bienes del fideicomiso, respectivamente, sin necesidad de contraprestación alguna; porque así los estableció el fiduciante al constituir el fideicomiso, quien tampoco recibe de ellos ninguna contraprestación. Como venimos insistiendo en la práctica de la industria de la construcción, se desnaturaliza la esencia del contrato sin llegar a provocar su nulidad, constituyéndose verdaderos negocios en los cuales si existe algún tipo de contraprestación provocando la onerosidad del acto.

d) Fideicomisario.

Es el destinatario final de los bienes fideicomitidos a la extinción del fideicomiso.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

Los bienes pueden o no coincidir con los estrictamente aportados por los fiduciarios al momento de la constitución del contrato. La ley 24.441 obliga que el contrato contenga el destino de estos bienes a la finalización, sea cual fuere el carácter de los mismos. Es obligación del fiduciario entregar tales bienes al fideicomisario o a sus sucesores otorgando los instrumentos y produciendo las inscripciones registrales correspondientes, para culminar con la traslación efectiva de dominio.

CARACTERES DEL FIDEICOMISO COMO CONTRATO.

a) Consensual.

Esta clasificación surge del artículo 1.140 del Código Civil: “los contratos son consensuales o reales. Los contratos consensuales, sin perjuicio de lo que se dispusiese sobre la forma de los contratos, quedan concluidos para producir sus efectos propios, desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento”. El contrato de fideicomiso es consensual por ser plenamente exigible y surtir efectos entre las partes a partir del acuerdo sus voluntades sin necesidad de que se entreguen los bienes para su perfeccionamiento.

b) Bilateral o Unilateral.

Según el artículo 1.138 del Código Civil son contratos bilaterales aquéllos en que las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra. En el caso de la prestación del servicio del fiduciario la bilateralidad se exterioriza en que ambas partes (fiduciante y fiduciario) tienen prestaciones a su cargo, las cuales son interdependientes la una de la otra. El fiduciante paga un precio para que el fiduciario lleve adelante el mandato fiduciario, y este último se obliga a llevarlo a cabo.

En lo que respecta a la transmisión de la propiedad fiduciaria, la bilateralidad del contrato dependerá de la existencia de una obligación fijada en el contrato por parte del beneficiario y/o del fideicomisario de retribuir al fiduciante.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

c) Oneroso o Gratuito.

Los contratos serán oneroso “cuando las ventajas que procuran a una u otra de las partes no le es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho, o que se obliga a hacerle” (art. 1.139 del Código Civil).

La ley 24.441 en su artículo 8 presume la existencia de una contraprestación a favor del fiduciario, salvo que en forma excepcional en el contrato se haya estipulado la gratuidad del servicio fiduciario. Por su parte, en lo referente a la transmisión que ha de realizar el fiduciante al fiduciario, la misma no es a título oneroso o gratuito sino a título fiduciario, o sea, que el fiduciario recibe la propiedad a título de confianza.

Sin embargo, dependiendo de la existencia o no de retribución por tal transmisión cabe la aplicabilidad de las reglas relativas a los contratos onerosos o gratuitos.

d) Formal no solemne.

El artículo 4 de la ley 24.441 establece determinadas indicaciones que deben contener los contratos de fideicomiso como ser su duración, derechos y obligaciones de las partes, cierta información referente a los bienes, y otros, por lo que se deduce que deberá ser celebrado de forma escrita. Pero también hay que tener en consideración las diversas clases de bienes que pueden tener por objetos los contratos, ya que en cada caso se deberán observar las formalidades pertinentes a cada uno de ellos, incluyendo los requisitos registrales.

e) Conmutativo o aleatorio.

Al no haber una definición en el código de tal categoría, la doctrina entiende que “son conmutativos aquellos contratos en que las partes desde el momento de su celebración conocen la importancia y equivalencia económica de las prestaciones otorgadas o a otorgarse con motivo del cumplimiento del contrato”. En el caso de los fideicomisos el carácter del contrato dependerá de la naturaleza del negocio subyacente. Si la retribución por la transferencia de la propiedad fiduciaria se vincula a un hecho futuro e incierto nos encontraremos frente a un contrato aleatorio, en cambio, si la retribución ya fue determinada inicialmente el contrato será conmutativo.

Importancia de la clara determinación del objeto del fideicomiso y delimitación de facultades del fiduciario.

La clave del éxito del fideicomiso es la separación patrimonial de los bienes fideicomitidos consagrada expresamente por la Ley 24.441 que lo regula. Dicha separación patrimonial significa que los bienes fideicomitidos conforman un patrimonio independiente de los bienes personales del fiduciante y del fiduciario. En virtud de ello, los bienes fideicomitidos permanecen inmunes de las acciones individuales y colectivas (sucesión, concurso preventivo, quiebra o liquidación) de los acreedores personales del fiduciante y del fiduciario, quedando única y exclusivamente afectados al cumplimiento de las obligaciones asumidas por el fiduciario en relación al objeto del fideicomiso.

Dicha separación patrimonial, que en principio constituye una gran ventaja, de no encontrarse claramente especificado el objeto del fideicomiso, y delimitados las facultades y deberes del fiduciario, puede devenir en un riesgo inconmensurable para los adquirentes de las unidades, sean estos inversores en sistemas de construcción al costo, o simples compradores.

En efecto, el Fideicomiso es un encargo de confianza respecto de bienes determinados con transmisión de la propiedad fiduciaria sobre los mismos. El fiduciario es una suerte de apoderado en función de ese encargo de confianza, con facultades amplias respecto de los bienes fideicomitidos, pero con el agravante de que para el cumplimiento de su mandato, recibe los bienes sobre los cuales recae el encargo, en propiedad fiduciaria. Ello significa que su actuación como fiduciario lo es en calidad de "propietario" aunque fiduciario de los bienes fideicomitidos. Es él, el fiduciario el centro de imputación de los actos realizados en ejecución del fideicomiso, con respaldo patrimonial restringido a los bienes fideicomitidos. En cambio, el apoderado actúa simplemente en representación de su mandante, a quien se le imputan directamente los actos ejecutados por aquél.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

Como propietario formal de los bienes fideicomitidos el fiduciario puede disponer de los mismos y gravarlos, -dice el art. 17 de la Ley- "cuando lo requieran los fines del fideicomiso, y sin que sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, a menos que se hubiere pactado lo contrario."

Como puede apreciarse, las facultades del depositario de confianza que es el fiduciario, son amplísimas, salvo limitación dispuesta expresamente en el contrato.

De allí la importancia de una clara y precisa determinación del objeto del fideicomiso, y de una pormenorizada delimitación de facultades y enumeración de deberes del fiduciario, a los fines de encauzar su gestión en función del objeto y evitar el abuso del fiduciario en perjuicio de los beneficiarios.

Lamentablemente muchos contratos de fideicomiso inmobiliario, adolecen de una confusa o imprecisa determinación del objeto y de una paupérrima o casi nula especificación de facultades y deberes del fiduciario.

También es frecuente la omisión de toda referencia a mecanismos extrajudiciales de sustitución del fiduciario para cualquiera de los supuestos de cesación natural como la muerte en el caso de las personas físicas o la disolución en las personas jurídicas, la quiebra o liquidación.

Igualmente frecuente es la imprevisión contractual sobre mecanismos de remoción extrajudicial del fiduciario por incumplimiento de sus deberes, por vía, por ejemplo, del acuerdo unánime o mayoritario de los fiduciantes.

Frente a cualquiera de tales contingencias, posibles y normales en cualquier negocio inmobiliario, el silencio contractual sobre estos puntos implica un altísimo riesgo de judicialización del negocio, con interminables acciones de responsabilidad contra el fiduciario o procesos de designación judicial del sustituto, en la que de acuerdo a la Ley 24.441, frente al silencio del contrato, la posibilidad de elección del juez queda limitada a entidades financieras o sociedades fiduciarias previstas para fideicomisos financieros, cuya actividad específica es ajena al negocio inmobiliario propiamente dicho, salvo emprendimientos inmobiliarios importantes que puedan interesar a este tipo de

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

fiduciarios institucionales desde el punto de vista netamente financiero, de la obra o de la compra de unidades por los adquirentes/beneficiarios.

En otros casos, hasta directamente se sujeta la continuidad del contrato de fideicomiso a la persona del fiduciario, lo cual conspira contra la finalidad intrínseca del fideicomiso, que apunta a la consecución del objeto independientemente de las contingencias personales del fiduciario y del o de los fiduciantes.

De hecho, el art. 4º de la Ley 24.441 enumera los requisitos de validez de todo contrato de fideicomiso, y en el inciso e) establece que el contrato de fideicomiso deberá establecer los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare.

Podría pues, válidamente sostenerse, que aquellos contratos de fideicomiso que condicionan su vigencia a la continuidad del fiduciario originariamente establecido, son insanablemente nulos.

Por otra parte, sobre todo en aquellos contratos de fideicomiso inmobiliario que financian la obra con el aporte de terceros ajenos a los fiduciantes originarios, sea como fiduciantes/beneficiarios de fideicomisos de construcción al costo, o como simples adquirentes/beneficiarios por la compra de las unidades a un precio fijo, es fundamental la clara especificación del objeto mediante la incorporación del proyecto o master plan de la obra como anexo del contrato. Y no solamente en protección de los intereses de los beneficiarios por compra de las unidades, sino también de los propios fiduciantes, que tanto unos como otros, para que puedan exigir al fiduciario el cumplimiento del encargo, éste debe estar claramente determinado.

Cuando una persona contrata a un constructor para que edifique su casa, lo hace sobre la base de un proyecto previamente aprobado, con las características, superficie, calidad, diseño y costos que le parezca.

El mandato fiduciario en un fideicomiso inmobiliario de construcción, loteo o urbanización, es en otra dimensión, análogo al encargo del constructor de la propia casa por vía del contrato de locación de obra.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

En un fideicomiso para la construcción de un edificio, en que los fiduciantes aportan el terreno y los fondos para construcción total de la obra, o en forma parcial si el resto proviniera de la asistencia financiera externa de un banco o del flujo de fondos de la comercialización de las unidades, es de toda lógica y básico que el encargo fiduciario esté claramente determinado mediante la incorporación como anexo del contrato, el proyecto de la obra y sus especificaciones técnicas, a los cuales deberá ajustarse fielmente el fiduciario. De lo contrario, debería preverse los mecanismos para que los fiduciantes, que en definitiva son los dueños del negocio, decidan cómo y con qué características va hacer la obra, cuya ejecución estará a cargo del fiduciario.

Incluso por interés del propio fiduciario, puesto que mientras mayor sea su discrecionalidad posible, mayor será su responsabilidad en función del objeto, no ya con los bienes fideicomitidos sino con los de su patrimonio personal, por los perjuicios ocasionados al patrimonio fiduciario y a los beneficiarios en razón de su incumplimiento, negligencia, mal desempeño o abuso en el cumplimiento de su gestión.

En última instancia los partícipes de un contrato con las deficiencias apuntadas como fiduciantes o fiduciarios, deberán soportar las consecuencias de su propia negligencia, error o exceso de confianza como partes esenciales de un contrato comercial como el de fideicomiso.

Pero distinta y más grave, es la situación a que se exponen los terceros de buena fe, que para la adquisición de un departamento por ejemplo, participan como beneficiarios del fideicomiso, en el mejor de los casos como compradores, pero en muchos como fiduciantes, es decir como inversores de la construcción del edificio al costo con derecho a la participación de los beneficios en un porcentaje total de la obra traducida en una o más unidades que les corresponda.

En muchos casos, al firmar el boleto de compraventa o el contrato de adhesión como fiduciantes al fideicomiso previamente constituido, ni siquiera se les entrega una copia del contrato de fideicomiso al cual adhieren, como para que mínimamente sepan

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

las condiciones de su adhesión, y los derechos que les asisten como fiduciantes y/o beneficiarios.

Ni hablar de aquellos casos en que el proyecto de la obra y sus especificaciones técnicas no integran el contrato, quedando librada la ejecución de la misma a la buena fe del fiduciario.

Al margen de las ventajas para el inversor como fiduciante en un negocio inmobiliario, el fideicomiso tiene un valor comercial incomparable desde el punto de vista del adquirente de las futuras unidades, sean éstas lotes, departamentos y viviendas tipo dúplex o casa. Ello así por la ventaja de la separación patrimonial del fideicomiso, que sin recurrir al artificio de la sociedad para un negocio en el que no existe afectio societatis sino tan solo la intención de adquirir la unidad prometida, y sin caer en la precariedad del llamado consorcio para la construcción, evita que una simple acción individual contra el desarrollista o el constructor, o el concurso preventivo, la quiebra, o la sucesión de los mismos, puedan afectar a la ejecución de la obra, mediante embargo sobre el terreno y todo lo edificado, o sobre los fondos invertidos, o por efecto de la atracción a cualquiera de los procesos colectivos señalados.

Pero dicha ventaja, puede verse seriamente opacada por las consecuencias posibles de un contrato deficiente, por imprecisión del objeto, indeterminación absoluta de las facultades del fiduciario e imprevisión de mecanismos para la solución extrajudicial de las contingencias normales y posibles del negocio, al margen de problemas más graves pero también corrientes como la necesidad de remover al fiduciario.

Si nada se prevé al respecto, frente a tales contingencias, no queda más remedio que ir a la justicia, y cuando un negocio se resuelve judicialmente, deja de ser negocio, sobre todo en el caso de los que de buena fe, adhieren al contrato de fideicomiso fiduciario como beneficiarios con el único propósito de adquirir un departamento, lote o vivienda en el plazo teóricamente convenido, y no de terminar en un pleito de daños y perjuicios, con el riesgo adicional de no poder cobrar, precisamente por efecto

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

boomerang de la separación patrimonial, en virtud de la cual, salvo acción de responsabilidad contra el fiduciario cayendo una vez más en el litigio, el adquirente de buena fe de un derecho como beneficiario del fideicomiso a la entrega y escrituración de un lote, departamento o vivienda, no tendrá más respaldo patrimonial que los bienes fideicomitados, que en un fideicomiso inmobiliario serían el terreno con lo edificado hasta el momento, y según el caso también los fondos fideicomitados, entre ellos los provenientes de las cuotas por compra o aportes fiduciarios que hayan efectuado todos los beneficiarios como él.

La seguridad del contrato de fideicomiso para este tercero de buena fe beneficiario distinto a los fiduciantes originarios del proyecto, depende de la seguridad del negocio subyacente, de la confiabilidad que le inspire el fiduciario en su capacidad de gestión, y principalmente de la regulación específica en el contrato de las facultades y deberes del fiduciario en función del objeto, como así también de las formas de control del fiduciante y los beneficiarios sobre la gestión del fiduciario, y de los mecanismos de solución de contingencias que puedan suscitarse durante la vigencia del contrato, a fin de evitar la judicialización del negocio y el consecuente fracaso del mismo.

Tales medidas incidirán en la mayor o menor seguridad de los adquirentes/beneficiarios a la hora de asumir un compromiso de pago en cuotas por la compra de una unidad habitacional o de inversión para la construcción de un edificio al costo, asegurándole un claro control del manejo de fondos y sobre la gestión del fiduciario.

Para el funcionamiento de una sociedad comercial bastaría con su constitución bajo alguno de los modelos básicos de uso generalizado. Lo que no esté previsto en el contrato o estatuto social, tiene su solución en la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550.

En cambio, lo que no esté previsto en el contrato de fideicomiso, queda librado al criterio y buena fe del fiduciario, quien, como "propietario" de los bienes fideicomitados

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

tiene las más amplias facultades para disponer y gravar de los bienes fideicomitidos en función de los fines del fideicomiso.

De ahí la importancia, como mínimo de una clara determinación del objeto del contrato de fideicomiso, que operará respecto del fiduciario, como el objeto social respecto del administrador societario, que según el art. 58 de la Ley 19.550 obliga a la sociedad por todos aquellos actos que no sean notoriamente extraños al objeto social.

Por último, se advierte la existencia de muchos contratos de fideicomiso que no responden en absoluto a la realidad del negocio que por medio del mismo se pretende canalizar. Es el caso de contratos de fideicomiso de construcción y venta, en los que la realidad del negocio subyacente indica que la única finalidad del fideicomiso es la de asegurar la construcción del edificio al amparo de la separación patrimonial, sin que el fiduciario cumpla en los hechos ninguna función en relación a la construcción de la obra y la comercialización de las unidades, que son realizados por alguno o todos los fiduciantes por su cuenta y riesgo, sin comprometer los bienes fideicomitidos.

Al margen de lo señalado en punto a que en estos casos mejor sería no contar con contrato escrito alguno, porque difícilmente sería posible explicar y probar la realidad del negocio subyacente frente a un conflicto un judicial cualquiera, con un contrato de fideicomiso que dice algo totalmente distinto a la realidad que se pretenda demostrar, la importancia de la clara determinación del objeto en todo contrato de fideicomiso trasciende al plano tributario.

En efecto, según criterio de la AFIP sostenido invariablemente hasta la fecha desde el dictamen n° 34/96 (DAT), el carácter de sujeto pasivo de cada fideicomiso en relación a los impuestos al Valor Agregado y Ganancias, dependerá de que al margen de la unidad patrimonial que conforman los bienes fideicomitidos, los mismos operen como una unidad económica susceptible de generar hechos imposables.

Si un contrato de fideicomiso inmobiliario tiene por objeto únicamente garantizar la construcción de un edificio al margen de las contingencias personales de los distintos sujetos involucrados, será el caso de un fideicomiso simplemente de garantía para la

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

construcción, que en principio no estaría sujeto al pago de tales impuestos, por carecer de actividad susceptible de generar hechos impositivos. En cambio si el encargo fiduciario comprendiera además la construcción y comercialización del edificio para distribuir las utilidades del negocio entre los inversores, se tratará de un fideicomiso de administración sujeto al pago de Impuesto al Valor Agregado por las ventas, y del Impuesto a las Ganancias al 35% por el resultado de las mismas.

Pero a su vez, la ley de Impuesto a las Ganancias brinda un tratamiento acorde a la realidad económica del negocio, para aquellos supuestos de Fideicomisos no Financieros en que los Fiduciantes posean la calidad de Beneficiarios no residentes en el exterior. En estos casos la ley prevé que el fiduciario distribuya las utilidades entre los fiduciantes en la proporción que les corresponda según el contrato, con la obligación de cada fiduciante/beneficiario de incluir las utilidades percibidas en la determinación de su propio impuesto como ganancia de tercera categoría, en la medida de su condición de responsables inscriptos respecto del mismo, de manera análoga a las ganancias de sociedades de personas o la tradicional forma de construir bajo la figura de consorcio, que no es otra cosa que una sociedad de hecho.

De ahí la importancia de una acabada comprensión del negocio y de su correcta instrumentación acorde con la realidad del negocio subyacente, a los fines de su adecuado tratamiento impositivo.

Beneficios del Fideicomiso al Costo.

Por tratarse de un fideicomiso al costo, el mejor precio es la principal ventaja.

También genera seguridad al adquirente ya que puede limitar al fiduciario en cuanto a vender o hipotecar la propiedad.

Respecto al desarrollador, tiene menor riesgo en la medida en que invierte los fondos que va recibiendo y no afecta la totalidad de su patrimonio. Y adicionalmente

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

funciona como compartimento estanco que limita la propagación del riesgo, ya que las dificultades que pueda presentar una obra no afectarán otras.

El fiduciante tiene mayor protección frente a los acreedores del constructor, mayor control sobre el desarrollo, se realizan asambleas y reuniones de control del proceso, lo que permite incluso remover a un fiduciario.

La RG 3312, que deroga la anterior RG 2419, impone nuevas y mayores obligaciones y responsabilidades a los fiduciarios. Con esta normativa, se instala la “transparencia extrema” de los fideicomisos en relación con la información a suministrar al fisco.

Lo anterior, sumado a los trascendidos sobre el Plan Antievasión III, confirma que la presión fiscal se está focalizando en los fideicomisos al costo.

CLASIFICACION DEL FIDEICOMISO.

La ley en cuestión, establece que existen fideicomisos financieros y fideicomisos ordinarios.

En el Fideicomiso Financiero, el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad autorizada por la Comisión Nacional de Valores, para actuar como fiduciario financiero, los beneficiarios son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes fideicomitados.

Dentro de los Fideicomisos ordinarios tenemos:

- Fideicomisos de Garantía: son aquellos en los que se transfieren bienes para afianzar el cumplimiento de compromisos del fiduciante o de terceros.
- Fideicomisos según objetivos: persiguen una finalidad distinta a la garantía de las obligaciones, puede generar rentas.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

Estos fideicomisos también pueden llamarse fideicomisos de administración.

- Fideicomisos inmobiliarios: mediante éste tipo de fideicomisos se llevan a cabo el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios.

DIFERENCIAS ENTRE SOCIEDADES Y FIDEICOMISOS.

SOCIEDADES	FIDEICOMISOS
Tienen accionistas o socios que dependiendo del tipo societario, limitan o no su responsabilidad frente a terceros. Los socios son los aportantes, los que tienen derecho a las utilidades y al patrimonio remanente en caso de disolución y liquidación.	Tienen fiduciantes, fideicomisarios y beneficiarios que pueden o no ser las mismas personas.
Los socios aportan bienes, realizan una transferencia definitiva de dominio a favor de la sociedad, y al momento de la liquidación final reciben el dominio pleno de los bienes remanentes.	Los fiduciantes entregan la propiedad fiduciaria al fiduciario, una vez cumplido el contrato, éste entrega el dominio pleno a los fideicomisarios.
La relación entre socios está basada en la affectio societatis. Para que esto se de es fundamental que los socios se conozcan y decidan realizar negocios juntos.	No existe tal relación entre las partes.
Para que se forme una sociedad debe haber 2 o más personas.	Puede haber fideicomiso con 1 sola persona que sea fiduciante, beneficiario y fideicomisario.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

Se constituyen para durar por plazos largos, el máximo legal son 99 años.	Tienen objetos más precisos, su consecución es más corta y no pueden extenderse más de 30 años.
El administrador del patrimonio ajeno es el órgano que corresponde según el tipo societario elegido (por ejemplo socio gerente de SRL y director de SA, éste en ningún caso tiene derecho real sobre el patrimonio societario.	El fiduciario tiene un patrimonio autónomo que no se confunde con el suyo propio, sobre el cuál actúa como dueño, y es el único que tiene derecho real sobre el mismo.
Es una persona de derecho.	Es un contrato. El patrimonio de afectación es un efecto de ese contrato, no es una persona, no puede adquirir derechos y contraer obligaciones.
Salvo la sociedad accidental o en participación, no se constituyen las sociedades para realizar un acto único.	Se celebran para realizar actos aislados, o la consecución de una obra o la simple guarda de bienes, entre otros casos.
Los socios deciden el objeto social y luego delegan en el órgano de administración, la forma de llevarlo a cabo.	El fiduciario recibe órdenes precisas.

FIDEICOMISOS DE CONSTRUCCION.

Los fideicomisos de construcción o también llamados inmobiliarios, son una de las clases más utilizadas en la actualidad. Consiste en utilizar a la figura del fideicomiso para la construcción de un determinado emprendimiento inmobiliario, donde los fiduciantes aportan bienes (ya sea terreno, materiales, dinero, etc.) con el fin de que el fiduciario (administrador) lleve a cabo el emprendimiento, entregándole los frutos del

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

mismo a los beneficiarios una vez culminado el plazo y/o condición. El beneficio puede ser diferente de acuerdo al tipo de emprendimiento, entregándoles los frutos del mismo a los beneficiarios una vez culminado el plazo y/o condición. El beneficio puede ser diferente de acuerdo al tipo de emprendimiento que se desee desarrollar. Por ejemplo, en un fideicomiso al costo, el beneficio será la unidad funcional obtenida de acuerdo al aporte proporcional, mientras que en un fideicomiso inmobiliario con ánimo de obtener renta, el beneficio será el dinero retirado como utilidad del emprendimiento.

ASPECTOS IMPOSITIVOS.

Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.

La ley 23.905², en su artículo 7 establece que para que el inmueble sea objeto de dicho impuesto, la transferencia de dominio del mismo debe ser a título oneroso.

Por tal motivo, se deduce que como la transferencia de dominio del inmueble por parte del fiduciante al fiduciario no es a título oneroso, sino a título de confianza, dicha operación no estaría gravada por tal impuesto.

No obstante existen posiciones encontradas al respecto.

El Dictámen 103/2001³ aclara que el contrato de fideicomiso referencia a un fideicomiso de administración, por el cuál el rubrado (persona física) transmite la propiedad de un bien inmueble a título imperfecto a otra persona física. Los beneficiarios, es decir aquellos en beneficio de quienes se administran los bienes fideicomitados, quienes además son los destinatarios finales de los mismos, son el propio fiduciario, su esposa, sus hijos y sus futuros herederos universales.

Atento que la transmisión fiduciaria de inmuebles no tiene carácter oneroso y en razón de las disposiciones del artículo 7 de la Ley N° 23.905 y sus modificaciones, se

² Ley 23.905: Ley de Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.

³ DAT 103/2001: del 30/11/2001.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

concluye que dicho traspaso de bienes no se encuentra sujeto al impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas.

El Dictámen 12/2007⁴ sostiene que la transferencia de inmuebles efectuada a un fideicomiso de administración constituido a favor de un incapaz, no se encuentra gravada por el impuesto a las ganancias ni por el impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas, dado que la misma carecería de onerosidad.

En el presente caso no se vislumbra la existencia de onerosidad, ello atento a la ausencia de contraprestación alguna a favor del fiduciante a cambio de los bienes transmitidos, siendo asimilable la operatoria a un contrato de mandato cuyo objeto sería la administración del patrimonio fideicomitado.

En la medida que la transferencia al fiduciario sea realizada a título gratuito, como parecería ser el caso, no se verifica la generación del hecho imponible previsto por el impuesto a la transferencia de inmuebles y por el impuesto a las ganancias, ya que se encuentra ausente el elemento fundamental que caracteriza al mismo, la onerosidad de la transferencia.

En cambio el Dictámen 55/2005⁵ sostiene lo contrario, ya que se dice que se deben examinar las características del negocio subyacentes del contrato, en éste se puede afirmar que la transferencia de dominio realizada por la fiduciante, tiene como contrapartida una contraprestación futura a la que se obliga el fiduciario, la cuál surge del contrato de fideicomiso, donde se detallan los bienes que corresponderá adjudicarle cuando termine la obra. Por lo tanto se interpreta que la transferencia de dominio realizada por el fiduciante, reviste el carácter de oneroso, resultando en consecuencia alcanzado por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas.

⁴ DAT 12/2007: del 31/03/2007.

⁵ DAT 55/2005: del 26/09/2005.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

Impuesto al Valor Agregado.

El Fideicomiso es sujeto de éste impuesto siempre que realice actividades que se encuentren gravadas según la ley de IVA.

Aquellos Fideicomisos que cumplan con las condiciones enumeradas seguidamente, serán considerados por el Impuesto al Valor Agregado como Empresas Constructoras:

- a) Debe realizarse la obra sobre un inmueble de su propiedad.
- b) Debe existir la intención de lucrar con su posterior venta total o parcial.

Como el fiduciante reúne la condición de empresa constructora, es quien está obligado a declarar e ingresar dicho impuesto.

Según el artículo 5 de la ley 11.683 y 4 de la ley de IVA, el Fideicomiso es potencialmente sujeto, en tanto realice hechos impositivos.

El Dictamen 19/2003: sostiene en cuanto al Impuesto al Valor Agregado, el artículo 4° de la Ley del gravamen prevé que resultan sujetos pasivos del mismo quienes realicen alguna actividad gravada. En consecuencia, la inscripción de los fondos fiduciarios que nos ocupan depende de la generación o no de los hechos impositivos definidos por el aludido plexo normativo.

El Dictamen 18 realiza los siguientes análisis: la actividad de construcción a desarrollar por el fideicomiso sobre un inmueble adquirido por éste en cumplimiento del pacto de fiducia, encuadra en el hecho imponible definido en el inciso b) del artículo 3° de la ley -obras sobre inmueble propio-; encontrándose la misma alcanzada por el impuesto al valor agregado en cabeza del fideicomiso en su carácter de sujeto pasivo del gravamen, considerándose momento de la transferencia del inmueble, al acto de adjudicación de las respectivas unidades a los fiduciarios beneficiarios.

El impuesto originado por la adquisición de las unidades funcionales revestirá el carácter de crédito fiscal en tanto el inmueble se aplique a prestaciones gravadas que generen débito fiscal.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

No corresponde tratar el interrogante referido a cuál sería el mecanismo instrumental para que el fideicomiso le traslade el crédito fiscal acumulado por la realización de la obra a los fiduciantes-beneficiarios para el caso en que estos últimos realicen con posterioridad a la adjudicación una venta de su unidad funcional, toda vez que el hecho imponible respectivo se perfeccionó, en cabeza del fideicomiso.

Ello sin dejar de realizar la salvedad que en dichos casos debería siempre analizarse la verdadera intención de las partes y si en concreto no estaríamos en presencia de una sola operación de venta (vinculación económica entre fiduciante-beneficiario y fiduciario), haciendo uso de la figura del fideicomiso para proceder a la construcción y comercialización de inmuebles por un valor inferior al que correspondería de realizarse toda la operatoria en cabeza de un mismo sujeto.

En cuanto a la adjudicación de las unidades funcionales construidas por parte del fideicomiso a los fiduciantes-beneficiarios. Realiza la siguiente consideración: si bien el acto jurídico a ejecutar constituye una locación de obra sobre inmueble propio prevista en el artículo 3° inciso b) de la ley del gravamen, el fideicomiso no reviste el carácter de empresa constructora en los términos del artículo 4° inciso d), al no existir propósito de lucro, entendiendo que las adjudicaciones de las unidades funcionales a los fiduciantes-beneficiarios-fideicomisarios constituyen una transferencia a título no oneroso.

En virtud de ello, se concluye que el fideicomiso no resulta sujeto pasivo del tributo, no encontrándose alcanzadas con el mismo las adjudicaciones de las unidades funcionales a los fideicomisarios. En ese entendimiento, considera que el impuesto contenido en las compras y locaciones realizadas por la construcción no constituye crédito fiscal para el fideicomiso en los términos del artículo 12, inciso a), segundo párrafo, del texto legal.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

Impuesto a los Sellos.

Los sujetos que efectúen actos, contratos y operaciones de carácter oneroso, en el territorio de la Provincia de Buenos Aires, ya sea mediante instrumentos públicos o privados, y los mismos exterioricen la voluntad de las partes, deben tributar dicho impuesto.

Los actos, contratos y operaciones de carácter oneroso concertados en instrumentos públicos o privados, fuera de la Provincia, también son sujetos del impuesto cuando los bienes objeto de las transacciones se encuentren radicados en el territorio de la provincia.

Aquellos contratos, actos y operaciones instrumentados en la provincia de Buenos Aires, no tributarán el Impuesto de Sellos en los siguientes casos:

- a) Cuando los bienes objetos de las transacciones se encuentren radicados en extraña jurisdicción.
- b) Cuando tengan efectos en otra jurisdicción como consecuencia de aceptación, protesto, negociación, demanda de cumplimiento o cumplimiento.
- c) Los contratos de suministro de materiales y equipos para la ejecución de obras públicas en el país, que se formalicen en instrumentos separados del de la ejecución de la obra, cuando en tales instrumentos conste que a la fecha de celebración del contrato dichos bienes se encontraban ubicados fuera de la Provincia, o no habiendo constancia de la ubicación de los mismos, que el domicilio del vendedor esté ubicado fuera de esa jurisdicción.

En el caso del fideicomiso existen distintos tratamientos con respecto a éste impuesto:

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

A) TRATAMIENTO DEL FIDUCIANTE: cuando se celebre el contrato, deberá abonarse el impuesto a los sellos tomando como base imponible la remuneración que se estipule a favor del fiduciario.

El momento en el que el fiduciante transmite al fiduciario el dominio de un inmueble, no se encuentra gravado, porque es un acto que opera a título de confianza y no es de carácter oneroso.

B) TRATAMIENTO DEL BANEFICIARIO Y/O FIDEICOMISARIO: en el caso de que los adjudicatarios fueran los fiduciantes originarios, y recibieran una unidad funcional que represente exactamente la porción que les correspondía en el condominio original, como no genera un beneficio económico para los mismos, el acto de adjudicación no tributa impuesto a los sellos.

En el caso de que el inmueble transmitido al fideicomiso se realice alguna obra nueva o mejora, si tributará dicho impuesto.

Si alguna de las unidades funcionales fuera adjudicada a un tercero, no al fiduciante que transmitió su porción al fideicomiso, por dicha adjudicación deberá tributarse impuesto a los sellos.

C) TRATAMIENTO PARA EL FIDUCIARIO: en el caso de que se cambie la figura del fiduciario, no se tributará dicho impuesto porque éste cambio no implicará la celebración de un nuevo contrato.

Impuesto a los Ingresos Brutos en la Provincia de Buenos Aires.

El Código Fiscal de la provincia de Buenos Aires en su artículo 156 establece que el ejercicio habitual y a título oneroso en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, del comercio, industria, profesión, oficio, negocio, locaciones de bienes, obras y servicios, o de cualquier otra actividad a título oneroso (lucrativo o no) cualquiera sea la naturaleza del sujeto que la preste, incluidas las sociedades cooperativas, y el lugar donde se realice (zonas portuarias, espacios ferroviarios, aeródromos y aeropuertos, terminales de

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

transporte, edificios y lugares de dominio público y privado y todo otro de similar naturaleza), estará alcanzada con el impuesto sobre los ingresos brutos.

Son contribuyentes del impuesto las personas físicas, sociedades con o sin personería jurídica y demás entes que realicen las actividades gravadas.

En el caso de Fideicomisos al costo, se consideraría que no estarían gravados con dicho tributo, ya que se cumplirían solo la condición de habitualidad y no la de onerosidad.

Sin embargo los Informes Técnicos⁶ consideran todo lo contrario, sostienen que el Fondo Fiduciario es un ente distinto de los fiduciantes, y que aquel se constituyó con la finalidad de construir y vender viviendas, acá se aprecian la existencia de una relación onerosa entre el mismo, los fiduciantes-beneficiarios y los eventuales adquirentes de unidades funcionales que no se adjudiquen a fiduciantes. Ello, toda vez que las partes se obligan a efectuarse prestaciones recíprocas.

Con respecto a la habitualidad, consideran que el único objeto del Fondo Fiduciario, por el cual inicia y finaliza su existencia, es la construcción del edificio. Por todo lo expuesto es que consideran que se cumplen las 2 condiciones de habitualidad y onerosidad, razón por la cuál los Fideicomisos al costo se encontrarían gravados.

El Fisco provincial ha sostenido en el Informe 241/2006 que “respecto a la habitualidad, es dable señalar que el único objeto del Fondo Fiduciario, por el cual inicia y finaliza su existencia, es la construcción del edificio, por lo que puede sostenerse que hace profesión de la misma y por lo tanto adquiere el carácter de habitualidad.”

Con relación al requisito de onerosidad, el Informe 241/2006 de la Dirección General de Rentas expresa que una actividad es onerosa cuando “supone recíprocas prestaciones entre los que adquieren y transmiten”, o bien “cuando las ventajas que procuran a una u otra de las partes no les es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho, o que se obliga a hacerle”. Vale decir que no se requiere que en el ejercicio de la actividad esté presente la intención de obtener lucro.

⁶ Informe Técnico 77/06 y 44/09 de la Dirección Provincial de Rentas.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

Por último, cabe mencionar que la Dirección General de Rentas en el Informe 77/2006 llega a la conclusión que el fideicomiso debe ser considerado sujeto pasivo del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, al encontrarse reunidos los requisitos que exige el Código Fiscal para el nacimiento del hecho imponible.

El fideicomiso inmobiliario es contribuyente del Impuesto sobre los Ingresos Brutos (conforme Informes N° 18/98 y 77/06) y corresponde, asimismo, que actúe en calidad de agente de retención de dicho tributo en los términos de lo previsto en el artículo 425 y ccs. de la Disposición Normativa "B" N° 01/04 y modificatorias.

Convenio Multilateral.

Los Fideicomisos en el caso que realicen sus actividades en distintas provincias estarán alcanzados por el régimen del Convenio Multilateral y se regirán por lo establecido en el artículo 6 de dicha ley.

La misma establece que se atribuirá el 10% de los ingresos a la jurisdicción donde esté ubicada la sede y el 90% de los ingresos restantes a la jurisdicción donde se realicen las obras.

Impuesto a las Ganancias.

El fideicomiso es sujeto del impuesto y tributa el 35% de las ganancias, como lo hacen las sociedades de capital.

En el caso que el fiduciante sea a su vez beneficiario, la renta será atribuida al beneficiario como renta de 3° categoría.

Por lo tanto, en el caso de sujetos empresa estaría gravado por dicho impuesto, y en el caso de personas físicas no habitualistas, estaríamos frente a una ganancia no gravada.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

El DAT 59/03 establece que según surge del inciso e) del artículo 5º, en el caso de obras sobre inmueble propio, el hecho imponible se perfecciona con la transmisión del dominio perfecto, lo cual ha de suceder, según dicha norma, en el momento de la escrituración, o en el de la "traditio" del inmueble, el que fuera anterior.

La cesión de una posición contractual, en el caso la de beneficiario del fideicomiso, no implica la transmisión de un derecho real sino personal, acto éste que se encuentra fuera del ámbito de aplicación del tributo.

En los fideicomisos inmobiliarios es habitual que se efectúe la transferencia fiduciaria de dinero o de un inmueble.

En el caso que se entreguen una o más unidades funcionales de la nueva edificación, a los efectos de analizar si se encuentra o no alcanzado por dicho tributo se debe cumplir con el requisito de onerosidad. Si se cumple con éste requisito entonces tenemos que analizar las siguientes cuestiones:

- a) Si el inmueble es aportado por un sujeto que tributa en función de la teoría del balance, la transferencia fiduciaria se encontrará alcanzada por el tributo.
- b) Si el inmueble es aportado por contribuyentes que tributan por la teoría de la fuente, solo estarán alcanzados en la medida que dicha transferencia cumpla con los requisitos de periodicidad, permanencia de la fuente y habilitación.

De no cumplirse con dichas condiciones, el fiduciante deberá tributar el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.

En el caso particular de que se constituya un fideicomiso de construcción, en el cuál los fiduciantes y beneficiarios son: una sociedad anónima que aporta el terreno y una empresa constructora que aporta los fondos y lleva a cabo la ejecución de la obra y el objeto del fondo es el loteo del terreno del cuál se obtienen 35 lotes y posteriormente se enajenan los mismos a terceros, distribuyendo la utilidad obtenida entre los fiduciantes beneficiarios.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

En éste caso no estaría gravado por el impuesto a las ganancias, ya que habrá ganancia de tercera categoría cuando existan loteos con fines de urbanización, o sea cuando el número de lotes obtenidos sea mayor a 50.

Si el loteo lo hubiera realizado el titular del terreno (la sociedad anónima), la renta se encontraría sujeta al impuesto sin importar la cantidad de lotes obtenidos.

Para AFIP no existen los Fideicomisos mixtos.

De acuerdo a los nuevos dictámenes DIALIR⁷ 08 y 09/2010, la AFIP no acepta los fideicomisos mixtos. Es decir que todos deben ser fiduciantes – beneficiarios para que el fideicomiso sea transparente.

Si uno de los fiduciantes no reviste la calidad de beneficiario, el fideicomiso será sujeto del impuesto a las ganancias, debiendo tributar por la totalidad de la renta generada.

El Fisco sostiene que si algún fiduciante no es beneficiario, no se puede proporcionar el resultado (parte gravada en cabeza del fideicomiso y parte declarada por los fiduciantes beneficiarios.) La totalidad del mismo quedaría alcanzada en cabeza del fideicomiso.

Uno de los temas más importantes que se ha discutido en materia de fideicomisos de “construcción y adjudicación al costo”, es el valor por el cual deben ser adjudicadas las unidades a los fiduciantes-beneficiarios. Estos dictámenes aceptan que en estos supuestos el valor de adjudicación sería el costo que efectivamente habría sido incurrido.

Lo que aclaran estos pronunciamientos es que si el Fisco corroborase que el valor de construcción declarado es inferior al costo de construcción vigente en el mercado, podría impugnar el valor consignado.

Por otra parte sostienen los dictámenes DIALIR 08 y 09/2010 que la venta posterior que realicen las personas físicas adjudicatarias de los inmuebles respectivos, no generará un resultado gravado en el impuesto a las ganancias (salvo que se trate de habitualistas en la compra y venta de inmuebles).

⁷ DIALIR: DICTÁMENES DE LA DIRECCIÓN DE ASESORÍA LÉGAL IMPOSITIVA Y DE LOS RECURSOS DE LA SEGURIDAD SOCIAL

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

El dictámen 09/2010 considera que si las unidades son adjudicadas y escrituradas al valor del aporte, será aquél, en principio, el valor que cabe atribuir a la transacción efectuada.

No obstante lo antedicho, es preciso señalar que si se corroborase que el valor de construcción, y por ende, el valor al que los bienes son adjudicados a los fiduciantes-beneficiarios es inferior al costo de construcción vigente en el mercado, el Fisco podrá impugnar el valor consignado en las escrituras de adjudicación, tal como lo receipta el Artículo 18 inciso b) de la ley de rito fiscal.

Es dable advertir que este procedimiento, con la consiguiente consideración del valor de mercado, sólo se aplicará en el caso de que el Fisco pudiere demostrar que dicho valor no se condice con el valor de construcción vigente en el mercado, pero no a priori.

El Fideicomiso si es sujeto del impuesto a las ganancias, tendrá derecho a exenciones objetivas o subjetivas.

Si es un Fideicomiso transparente, los fiduciantes /beneficiarios darán a las rentas provenientes del Fideicomiso el tratamiento que corresponda (exento/gravado).

El D.A.T. 74/04 expresa que para el caso de un fideicomiso de administración en el cual el fiduciante reviste la calidad de beneficiario del fideicomiso, corresponderá atribuir al fiduciante-beneficiario como renta de tercera categoría, los resultados obtenidos por el fideicomiso en ejercicio de la propiedad fiduciaria, en la proporción que corresponda.

Asimismo, atento el carácter de sujeto exento en el impuesto a las ganancias que reviste el fiduciante, las rentas atribuidas al fiduciante-beneficiario no darán lugar a la determinación del gravamen por parte de estos últimos, en tanto se verifique en los hechos que la actividad desarrollada por el patrimonio fiduciario responde a los mismos fines que han dado lugar al beneficio exentivo.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

Impuesto sobre los Bienes Personales.

Según la opinión del Fisco⁸, para que exista objeto de impuesto a la transferencia de inmueble, debe efectuarse a cambio de la transferencia una contraprestación, no siendo el caso del fideicomiso, ya que no media ninguna contraprestación económica.

También el Fisco ha opinado⁹, que la transmisión de dominio de inmuebles, efectuadas en el marco de un fideicomiso, no constituye una transferencia onerosa, razón por la cuál se encuentra fuera del citado gravamen.

No obstante agrega, que se debe analizar cada caso particular, en cuanto a: las características del negocio subyacente al contrato, determinando las relaciones económicas existentes entre el fiduciante, el fiduciario y él o los beneficiarios o fideicomisarios, surgidos dentro del marco de las cláusulas instrumentadas o convenidas fuera de ellas.

Posteriormente, el Fisco cambia de opinión y expresa¹⁰ que a los fines de determinar si una operación reviste o no el carácter oneroso, habría que analizar el artículo 1139 del Código Civil, el cuál establece que los contratos son a título oneroso cuando las ventajas que procuran a una u otra de las partes, no les es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho, o que se obligue a hacerle; y son a título gratuito cuando aseguran a una u otra de las partes alguna ventaja, independiente de toda prestación. En ese sentido, se advierte que las características del negocio subyacente al contrato, conducen a afirmar que la transferencia de dominio realizada por el fiduciante tiene como ¹¹contrapartida una contraprestación futura a la que se obliga el fiduciario, la cuál surge del contrato de fideicomiso, en la cláusula 10, donde se detallan los bienes que corresponderá adjudicarles cuando termine la obra.

Reconocidos tributaristas sostienen que las transferencias fiduciarias de bienes en los fideicomisos inmobiliarios, son realizadas a título oneroso.

⁸ DAT 103/01.

⁹ DAT 17/02

¹⁰ DAT 55/05.

¹¹ Alberto Coto; Israel Chalupowicz.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

Según la Ley 26.452¹², los fiduciarios están obligados de ingresar y liquidar el impuesto, el mismo tendrá el carácter de pago único y definitivo, y se calculará sobre los bienes que integren el fideicomiso al 31 de Diciembre de cada año.

Quedan excluidos de dicho impuesto los bienes aportados por los fiduciarios al fideicomiso¹³.

El Grupo de enlace de AFIP y el CPCECABA de fecha 27/05/09, estableció que la base imponible para dicho gravamen, se aplica sobre el Activo del Fideicomiso y no sobre el Patrimonio Neto, es decir que no se restan las deudas.

Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

Como lo establece la Ley 25.063¹⁴, los fideicomisos constituídos en el país son sujetos de éste impuesto, con excepción de los fideicomisos financieros.

También se encuentran exentos del tributo los bienes entregados por fiduciantes a los fiduciarios, porque los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante.

El Dictámen 15/2006, sostiene con respecto a los fideicomisos de construcción al costo, que los activos integrantes del patrimonio fiduciario se encuentran alcanzados por el impuesto a la ganancia mínima presunta, correspondiendo al fiduciario, en su carácter de responsable por deuda ajena, la determinación e ingreso del respectivo gravamen.

El Dictámen 17/2004 considera que los activos integrantes de un patrimonio fiduciario se encuentran alcanzados por el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta, recayendo la responsabilidad de la determinación e ingreso del gravamen en cabeza del administrador de los bienes fideicomitados, ello con independencia de que el fondo en cuestión realice o no una actividad económica.

¹² Ley 26.452: Ley de Impuesto sobre los Bienes Personales.

¹³ Establecido en el Art. 14 de la Ley 24.441 y en el Decreto 780/1995 (Decreto Reglamentario de la Ley de Regulación de Contratos de Fideicomisos, Leasing y Letras Hipotecarias).

¹⁴ Ley 25.063: Ley de Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

En supuesto que los bienes no se encuentren en poder del fideicomiso al 31 de diciembre del respectivo año fiscal, y en tanto ello no responda a una maniobra tendiente a eludir el tributo, los mismos no integrarán su base imponible.

El Dictámen 78/2008 sostiene que el fideicomiso es sujeto de dicho tributo por lo cual los bienes integrantes del fondo fiduciario están alcanzados por el gravamen.

El impuesto pagado por el fideicomiso resulta atribuible como pago a cuenta del impuesto a las ganancias de cada uno de los fiduciantes beneficiarios de acuerdo a las normas del artículo 13 de la Ley de IGMP. Dicho cómputo no podrá superar el límite determinado por el incremento de la obligación fiscal originado por la incorporación de la ganancia proveniente de la participación en el fondo fiduciario.

Resolución General N° 2.139: Las operaciones realizadas entre el fondo fiduciario y sus fiduciantes se encuentran alcanzadas por la retención del Impuesto a las Ganancias.

El fideicomiso deberá practicar la autorretención establecida por el artículo 12 de la RG por las operaciones que realice cuando adjudique a los fiduciantes beneficiarios las unidades funcionales.

La posibilidad de computar como pago a cuenta de la retención de la Resolución General N° 2.139 el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta pagado oportunamente no resulta viable pues no existen normas legales que lo dispongan.

Regímenes de Información.

A partir de la aprobación de la RG 2371, mediante la cuál se establece un régimen de información relativo a la negociación, oferta o transferencia de inmuebles del cuál el fideicomiso se encuentra obligado.

Ningún fideicomiso se encuentra obligado al régimen de la RG 4120.

La RG 2419 establece un régimen de información para todo tipos de fideicomisos, la información que se presenta es de carácter anual con vencimiento en el

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

mes de julio, por el cuál los fiduciarios de fideicomisos constituídos en el país, deben informar las partes intervinientes con identificación de su condición fiscal y la identificación de los bienes y monto total de entregas de dinero o bienes realizados por los fiduciantes en el período a informar, así como también el total acumulado por cada período informado valuado conforme la ley de impuesto a las ganancias.

La RG 3312 con fecha de publicación en el Boletín Oficial, establece un régimen de información que deben presentar los fiduciarios respecto de fideicomisos financieros o no, constituídos en el país o en el exterior.

La información a presentar será de carácter anual, la fecha de corte será al 31 de Diciembre de cada año, y el vencimiento del régimen de información operará en el mes de Julio.

Se establece un procedimiento de registración que deberá ser cumplido por los sujetos que actúen como fiduciarios de fideicomisos financieros y no financieros constituídos en el país, respecto de las siguientes operaciones:

- a) Constitución inicial de fideicomisos.
- b) Ingresos y egresos de fiduciantes y/o beneficiarios, que se produzcan con posterioridad al inicio.
- c) Transferencias o cesiones gratuitas u onerosas de participaciones o derechos en fideicomisos.
- d) Entregas de bienes efectuadas a fideicomisos, con posterioridad a su constitución.
- e) Modificaciones al contrato inicial.
- f) Asignación de beneficios.
- g) Extinción de contratos de fideicomisos.

La obligación de registrar dichas operaciones será de:

- a) Sujetos residentes en el país que actúen como fiduciarios en fideicomisos constituídos en el exterior.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

b) Sujetos residentes en el país que actúen como fiduciarios y/o beneficiarios en fideicomisos constituidos en el exterior, únicamente por las operaciones relacionadas con sus respectivas participaciones.

c) Vendedores o cedentes y adquirentes o cesionarios de participaciones en fideicomisos constituidos en el país, respecto de las transferencias o cesiones gratuitas u onerosas de participaciones o derechos en fideicomisos.

Las registraciones deberán realizarse dentro de los 10 días hábiles administrativos contados a partir de la fecha de formalización de la operación.

Las operaciones concertadas en moneda extranjera deberán informarse en moneda de curso legal considerando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de la operación de que se trate.

Las disposiciones establecidas por la RG 3319 entrarán en vigencia a partir del día 1 de julio de 2012, inclusive y resultarán de aplicación según se indica seguidamente:

a) El régimen de información del Título I: a partir del período finalizado el día 31 de diciembre de 2011.

Además y de tratarse de fideicomisos constituidos en el exterior, los responsables indicados en el Artículo 1º se encuentran obligados a informar los datos que se detallan en el Anexo II de la presente, respecto de los años 2009 y 2010, hasta el día de vencimiento fijado en el Artículo 5º -correspondiente al mes de julio de 2012- siempre que la fecha de constitución del pertinente fideicomiso así lo permita.

b) El régimen de registración de operaciones del Título II: para las operaciones formalizadas a partir del día 1º de enero de 2012, inclusive.

Fíjase como fecha de vencimiento especial para las operaciones efectuadas entre el día 1º de enero del 2012 y la fecha de entrada en vigencia de la presente, el último día hábil del mes inmediato siguiente a esta última fecha.

La Disposición Normativa B¹⁵, estableció un régimen de información para los contribuyentes del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, inscriptos en las siguientes actividades:

¹⁵ Disposición Normativa B 16/2006 de la Dirección Provincial de Rentas.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

- Venta al por menor de aberturas.
- Venta al por menor de artículos para plomería e instalación de gas.
- Materiales de construcción n.c.p.
- Construcción, reforma y reparación de edificios residenciales.
- Construcción, reforma y reparación de edificios no residenciales.
- Terminación de edificios y obras de ingeniería civil n.c.p.

Por lo tanto los Fideicomisos inmobiliarios deben presentar una declaración jurada cuatrimestral que contendrá la información que se detalla seguidamente:

a) Con relación al contratante:

- 1- Apellido y nombre o razón social.
- 2- Tipo y Np de documento o CUIT.

b) Con relación a la obra:

- 1- Fecha tentativa de inicio.
- 2- Fecha tentativa de terminación.
- 3- Porcentaje de ejecución de la obra al último día del cuatrimestre informado.
- 4- Superficie cubierta de la obra proyectada.
- 5- Superficie semicubierta de la obra proyectada.
- 6- Si se encuentra afectada al régimen de propiedad horizontal.
- 7- Número de expediente municipal.
- 8- Domicilio.
- 9- Partida/ partido del inmueble en que se efectúa.

Posteriormente surgió la Disposición Normativa B 18/2007, que estableció que solo presentaría la información atinente a dicho régimen, las construcciones que impliquen un incremento en la superficie cubierta o semicubierta de los inmuebles en las que se realizan.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

Fiscalizaciones Tributarias.

El fideicomiso, el fiduciante, el fiduciario, el fideicomisario y el beneficiario poseen distintas claves fiscales, razón por la cuál en la mayoría de los casos las fiscalizaciones se tornan dificultosas.

CONCLUSIONES.

Cuando analicemos si bajo la figura del fideicomiso, la transferencia de dominio del fiduciante al fiduciario es a título oneroso o gratuito, a los efectos de considerar si está o no gravada dicha transferencia por el impuesto a la transferencia de inmueble, sería conveniente considerar no solo el momento inmediato sino el momento futuro, que es cuando finaliza el contrato de fideicomiso.

No sería correcto que no se grave con el impuesto a la transferencia de inmueble, la transferencia de dominio del fiduciante al fiduciario, ya que si bien la transferencia es a título gratuito, o mejor dicho a título de confianza, posteriormente, al finalizar el contrato de fideicomiso, se transferirán las unidades construídas, y dichas transferencias serán a título oneroso.

Con respecto a las fiscalizaciones, los mismos se encuentran escasamente fiscalizados, lo cuál no resulta equitativo con respecto al resto de los contribuyentes.

Se fiscalizan a cada una de las partes integrantes del fideicomiso, pero no se fiscaliza el contrato de fideicomiso, no se tiene en cuenta cual es el origen de los fondos o del bien que aportó el fiduciante.

En muchos casos el fiduciante aporta un bien no declarado, o el fiduciante no es solvente y no se analiza al momento de la fiscalización de donde sacó el mismo los fondos para la compra del bien aportado.

Al fideicomiso se le proporciona una CUIT sin mayores inconvenientes para su trámite y también puede tramitar una cuenta bancaria sin tener mayores inconvenientes,

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

cuando en la generalidad de los casos se piden muchos requisitos para la apertura de una cuenta bancaria.

En éste caso se le está concediendo una cuenta para que pueda operar a un fideicomiso, que no sería ni más ni menos que un mero “contrato”, sin analizar si los fondos con los que se inició son lícitos o no.

AFIP controla muy de cerca al resto de los contribuyentes y descuida a los fideicomisos, ya que en éstos puede suceder que el fiduciario que es aquel que aporta los bienes al fideicomiso, no sea solvente y esté figurando solo a los efectos de las formalidades contractuales, para encubrir a otra persona que es la que en realidad aporta los bienes, pero por distintas razones como puede ser inhibición no puede figurar en el fideicomiso.

También puede suceder, que el fiduciario esté blanqueando capitales no declarados.

La mayor ventaja del fideicomiso es la seguridad que brinda a todas las partes involucradas, ya que el patrimonio del mismo goza de una protección superior al resto de los otros instrumentos. Este “seguro” se debe principalmente a que los activos del fideicomiso (terreno, construcción, aportes de capital, etc.) son independientes y no se mezclan con el patrimonio del desarrollador, constructor o inversor.

A su vez, dicho patrimonio está protegido contra embargos, juicios o reclamos contra cualquiera de las partes anteriormente mencionadas.

En la actualidad sería una buena opción para los inversores apostar en Fideicomisos en la Construcción, ya que debido a la restricción en la venta de dólares, se encuentran imposibilitados de guardar sus ahorros en dicha moneda extranjera, y debido a la gran incertidumbre económica por la que atraviesa hoy en día nuestro país, sería riesgoso guardar los ahorros en la moneda de curso legal, ya que al cabo de los meses éstos se verían desvalorizados.

Tampoco existe de parte de la población confianza con respecto a invertir su dinero en plazos fijos, ya que existe el temor de que vuelva a ocurrir como en ocasiones

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

anteriores una especie de “corralito” mediante el cuál el Estado se apoderó de los fondos de la ciudadanía.

Entonces sería acertado invertir en éste tipo de Fideicomisos ya que se haría el aporte de los fondos en pesos para comenzar con la construcción de un proyecto de inversión y al finalizar la obra y poder vender las unidades que le correspondan al inversor se encontrará con que sus ahorros se vieron incrementados y no devaluados por la pérdida de valor del poder adquisitivo de la moneda producto de la inflación.

Para finalizar, puedo decir que en la actualidad existen algunas dudas a la hora de establecer el tratamiento impositivo de los fideicomisos de la construcción, debiéndose realizar en cada caso particular, un minucioso análisis para determinar por cuál obligación tributaria es alcanzado.

En lo que respecta a un marco reglamentario, si bien existe un conjunto normativo, el mismo no contempla todos los aspectos del negocio, lo cual ha generado situaciones controvertidas, a través de los cambios interpretativos del fisco.

Por tal razón recomendaría que se legisle más respecto al tema de análisis, y además que las normas sean más precisas y claras para que no den lugar a dudas y a situaciones controvertidas.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

BIBLIOGRAFIA.

- Balán, Osvaldo y Zilli, Osvaldo. “Construcción: IVA/ Ganancias/ ITI/ Ingresos Brutos/ Fideicomisos”. Editorial Errepar, Buenos Aires, Diciembre 2008.
- Coto, Alberto Pablo. Aspectos Tributarios del Fideicomiso. Editorial La Ley, Buenos Aires, Agosto 2007.
- Ruiz, Julián. Manual Tributario de Fideicomisos de Construcción. Editorial Osmar Buyatti, Buenos Aires, Mayo 2010.
- Código Fiscal Provincia de Buenos Aires.
- Decreto 780/1995.
- Dictámen 103/2001.
- Dictámen 55/2005.
- Dictámen 12/2007.
- Ley 20.628 “Impuesto a las Ganancias”.
- Ley 20.631 “Impuesto al Valor Agregado”.
- Ley 23.905 “Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas”.
- Ley 24.441 “Financiamiento de la vivienda y la Construcción”.
- Ley 25.063 “Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta”.
- Ley 26.452 “Impuesto sobre los Bienes Personales”.
- Resolución General 2.371.
- Resolución General 2.419.
- Resolución General 3.312.
- Resolución General 4.120.
- Martín, Julián. “Responsabilidad del fiduciario”. Revista Errepar Doctrina Tributaria N°338. Mayo 2008.

“ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FIDEICOMISO EN LA CONSTRUCCION”.

- Molas, Liliana. “Aspectos conflictivos de actualidad”. Revista Errepar N°356. Noviembre 2009.
- Nuñez Eduardo. “La transmisión del dominio fiduciario”. Revista Errepar N° 316. Julio 2006.
- Reynoso Julio y Stok Leandro. “Los Fideicomisos de construcción. Consideraciones prácticas”. Revista Errepar N° 365. Agosto 2010.
- Zavalía Pedro Urrets. “Construcción al costo. Tratamiento impositivo”. Revista Errepar N° 321. Diciembre 2006.