

Material Imprimible

Impuesto a las ganancias cuarta categoría

Módulo 6

Contenidos:

- Índice de actualización de valor de origen
- Valuación de inmuebles: adquiridos, construidos, en construcción y mejoras
- Deducción de créditos hipotecarios
- Base imponible fijada por rentas
- Ley 27480: exención de casa habitación
- Cesión de nuda propiedad
- Automotores, aeronaves, naves, yates y similares situados en el país
- Depósitos y créditos en moneda extranjera y sus existencias
- Objetos de arte, objetos para colección y antigüedades
- Objetos personales y del hogar
- Títulos públicos y demás títulos valores y acciones
- Cuotas sociales
- Certificados de participación y los títulos representativos de deuda
- Cuotas partes de fondos comunes de inversión
- Bienes situados en el exterior

Índice de actualización

En el capítulo 2 de la ley de bienes personales se habla de la forma en la que se liquidará el gravamen sobre los bienes personales, situados en el país como en el exterior. Pero, para saber cómo se realizará dicha liquidación, primero debemos estudiar cómo se realiza la valuación de los bienes.

Para ello, comenzaremos, estudiando cómo se valuarán los bienes situados en el país. Para hacerlo, vamos a referirnos a un índice de actualización. Este índice, básicamente, se utiliza para actualizar precios de compra de años anteriores. Puesto que en varias ocasiones haremos referencia a este índice o coeficiente, a lo largo del módulo, nos parece que es el momento preciso para explicar de qué se trata el mismo.

Hace muchos años, debido a las altas tasas de inflación que en ese momento se reconocían, para poder valorar cada bien que era comprado en un período, pero debía ser valuado en otro, el importe de compra era actualizado multiplicándolo por un índice. A partir de ello, año a año comenzó a elaborarse y publicarse una tabla que al día de hoy se aplica, a partir de datos proporcionados por INDEC.

Al principio se publicaba un coeficiente por mes, después se empezaron a publicar con una periodicidad trimestral y finalmente, desde 1992, comenzó a publicarse con una periodicidad anual. A partir de abril de 1992, este coeficiente quedó en 1, atento a la estabilidad monetaria. Este índice es presentado por el artículo 27 de la ley de bienes personales. Podrán encontrar el listado de los índices en la resolución general número 3836 de 1994.

Entonces, ¿qué significa esto de aplicar el índice en la práctica? En el caso de tratarse de bienes cuya fecha de adquisición, construcción o de ingreso al patrimonio, hubiera sido hasta marzo de 1992 inclusive, al momento de valuarlos tenemos que recurrir a esta tabla, buscar el coeficiente a aplicar según fecha de adquisición y multiplicarlo por valor de adquisición, construcción o ingreso al patrimonio. Decimos hasta marzo de 1992 porque con posterioridad a esa fecha, la actualización se logra multiplicando por 1 y, como ya sabemos, cualquier valor multiplicado por 1 nos da ese “cualquier valor” original. Pongamos un ejemplo para que se comprenda lo que hemos planteado. Si en abril del año 1989 compramos un terreno en \$200, debemos ir a la resolución y buscar los índices de ese año. Veamos que pasa: En 1989 la publicación era trimestral

- Para el 1er. trimestre el índice es de 657,143
- Para el segundo de 139,215
- Para el tercero de 23,075 y

- Y para el cuarto de 18,509.

Como abril es el segundo trimestre utilizaremos 139,215. El valor actualizado es igual a valor de origen por coeficiente. Entonces, haremos \$ 200 x 139,215, lo que nos da un valor actualizado de \$ 27.843.-

Valuaciones

Ahora que ya hemos explicado cómo funciona la aplicación del índice de actualización en la valuación de bienes vamos a avanzar con el tema de las valuaciones en sí. Y comenzaremos con los bienes situados en el país. Veamos...

Arranquemos con los bienes inmuebles. Cuando nos encontramos valuando bienes inmuebles, debemos diferenciar entre los siguientes:

- Los adquiridos,
- Los construidos,
- Las obras en construcción
- Y las mejoras.

A continuación, estudiaremos cómo proceder en cada caso en particular comenzando con los adquiridos.

Respecto de los bienes inmuebles que hayan sido adquiridos, éstos deberán ser valuados al costo de adquisición –que es el costo al que se compró el bien – o el valor a la fecha de ingreso al patrimonio –en el caso de que no se hubiera comprado y hubiera ingresado al patrimonio por otra razón, como, por ejemplo, una herencia –, y a este valor le vamos a aplicar el mencionado índice de actualización.

En cuanto a los inmuebles construidos, estos deberán ser valuados al valor del terreno. Es decir, su costo de adquisición o valor a la fecha de ingreso al patrimonio, y luego, se le adicionará el costo de construcción. El costo del terreno se actualiza multiplicando el valor de compra o incorporación al patrimonio por el índice de actualización a la fecha en que eso ocurre. El costo de construcción se determina actualizando cada una de las sumas invertidas desde la fecha de cada inversión hasta la fecha de finalización de la construcción.

Si tenemos que valorar obras en construcción, la metodología será la misma que para inmuebles construidos, sólo que cada una de las sumas invertidas se actualizará desde la fecha de inversión hasta el 31 de diciembre del año en que se valúan. Procederemos de igual manera si tenemos que valorar mejoras.

Hasta aquí hemos estudiado cómo determinar el valor de origen actualizado del bien. Ahora, a ese valor de origen, la ley establece que cuando se trate de inmuebles con edificios, construcciones o mejoras, al valor atribuible a ellos se le restará el importe que resulte de aplicar a dicho valor el 2 % anual en concepto de amortización.

La amortización es un término económico y contable, que se refiere al reconocimiento de la pérdida de valor en el tiempo de un determinado bien. Recuerden que sólo se amortiza la parte que corresponde a edificio, ya que los terrenos no se amortizan. Por lo tanto, del valor total del bien hay que determinar qué proporción es terreno y qué proporción es construcción.

En el caso de inmuebles adquiridos, para asignarle un valor al terreno y otro al edificio o construcción, se debe utilizar la proporción que surja del avalúo fiscal vigente a la fecha de adquisición. Supongamos que, a la fecha de compra, del valor total, se le asignaba una proporción de 20% del valor al terreno y 80% del valor a la edificación. Esta proporción se debe mantener a lo largo de los años siempre que no haya cambios en lo construido.

Entonces, por ejemplo, si el valor de compra actualizado fue de \$ 300.000 y un 80 % corresponde a la edificación, el valor a amortizar es de $\$ 300.000 \times 0,80 = \$ 240.000$. El primer año amortizaremos un 2 % calculado como $240.000 \times 0,02 = \$ 4.800$ de amortización. Entonces, el valor del inmueble será de valor de origen por $\$ 300.000 -$ amortización por $\$ 4.800 =$ valor residual de $\$ 295.200$. A este valor iría valuado el inmueble en la declaración de bienes personales.

Ahora bien, la agencia de rentas de cada jurisdicción le asigna un valor fiscal a los inmuebles sobre el cual se pagan los impuestos, esto es conocido por todos como la valuación para pagar el impuesto inmobiliario. Pero, es importante que recuerden que el valor que tomaremos o computaremos para cada uno de los inmuebles, nunca puede ser menor a la base imponible fijada por rentas al 31 de diciembre del año por el que se liquida el impuesto. Este valor se debe tomar, asimismo, en los casos en que no resulte posible determinar el costo de adquisición o el valor a la fecha de ingreso al patrimonio. Esto significa que primero vamos a valuar el inmueble de acuerdo a lo recién explicado y luego debemos comparar esa valuación calculada con la valuación que es utilizada a los efectos del pago del impuesto inmobiliario. En el ejemplo que hicimos, la valuación nos daba \$ 295.200. Si la valuación fiscal fuera de \$500.000, como esta última es mayor, consideraremos esta última. Si la valuación fiscal fuera menor, tomaremos la de \$ 295.200 que calculamos.

Ya sabemos cómo determinar el valor de adquisición actualizado de los bienes. Ahora, sabiendo cómo valorar los bienes inmuebles, para poder liquidar el impuesto correctamente les contamos que la ley habilitaba a los contribuyentes - hasta el ejercicio fiscal 2018 inclusive, en el caso de tratarse de inmuebles destinados a casa habitación - a deducir, del valor determinado para el inmueble, el importe adeudado al 31 de diciembre de cada año en concepto de créditos que hubieren sido otorgados para la compra o construcción de dichos inmuebles o para la realización de mejoras en los mismos.

Veamos un ejemplo: La señora Esperanza Martínez tiene un departamento en Núñez.

- El valor de adquisición actualizado es de \$ 462.041,60
- El valor de las amortizaciones es de \$ 48.062,73
- Por diferencia, el valor residual es de \$ 414.068,87
- La valuación fiscal del bien es al 31 de diciembre de \$ 215.651,81
- Nos quedamos con el mayor valor que es el de \$ 414.068,87
- Como al 31 de diciembre tiene pendiente de cancelación de capital de un préstamo hipotecario por \$ 345.759 podemos restarlo. El importe neto del bien asciende entonces a \$ 68.319,87

Supongamos que para el mismo caso que acabamos de desglosar:

- La valuación fiscal asciende a \$ 430.000
- El valor de adquisición actualizado es de \$ 462.141,60
- El valor de las amortizaciones es de \$ 48.062,73
- Por diferencia, el valor residual es de \$ 414.078,87
- La valuación fiscal del bien al 31 de diciembre es mayor. Nos quedamos con la Valuación fiscal de \$ 430.000
- Como al 31 de diciembre tiene pendiente de cancelación de capital de un préstamo hipotecario por \$ 345.759 podemos restarlo. El importe neto del bien asciende entonces a \$84.241

Muy bien, hasta acá aprendimos que el valor que tomaremos o computaremos para cada uno de los inmuebles, no puede ser menor a la base imponible fijada por rentas al 31 de diciembre del año por el que se liquida el impuesto.

Ahora, presten atención a lo que sucedió. En el año 2019 cuando se tuvieron que presentar las declaraciones juradas por el ejercicio 2018, se registró que las valuaciones fiscales de los inmuebles no estaban actualizadas y eran demasiado bajas, eran irrisorias. Estos valores de valuaciones fiscales no se correspondían para nada con los valores

reales. Es por ello que para la declaración jurada correspondiente al año 2018, cuando en el aplicativo en que se liquida el impuesto en la página de AFIP debíamos completar con la valuación fiscal de las propiedades, el aplicativo pedía tomar la valuación fiscal del año anterior para actualizarla por un coeficiente determinado por AFIP. AFIP estableció que el coeficiente sea el IPC – el índice de precios al consumidor.

Es decir que, en la liquidación de bienes personales de 2018, en vez de comparar el valor calculado contra la valuación fiscal 2018, se tomaba la valuación fiscal del año 2017 y se la multiplicaba por 1,476. Es decir, que la valuación fiscal del 2017 se iba a actualizar directamente por el IPC. Esto se mantuvo para los años siguientes.

Ahora bien... con el dictado de la ley 27.480 se estableció que a partir del ejercicio fiscal 2019, el inmueble destinado a casa habitación del contribuyente o del causante en el caso de sucesiones indivisas, no va a estar alcanzado por el impuesto sobre los bienes personales siempre que su valuación resulte igual o menor a \$18.000.000. Aquí surge el interrogante ¿Qué sucede si un contribuyente tiene más de un inmueble?

El artículo 31 del decreto reglamentario 127/96 de la ley del impuesto sobre los bienes personales establece que:

- “En los casos, no expresamente previstos se aplicarán supletoriamente las disposiciones legales y reglamentarias del impuesto a las ganancias”.

Es por ello que podríamos afirmar que el beneficio respecto a los inmuebles afectados como casa habitación corresponderá, siempre y cuando, se trate de vivienda única. Esta limitación sólo aplica en los casos en que el contribuyente utilice el inmueble como única vivienda, pero ello no significa que se trata de su único inmueble. ¿Qué queremos decir con esto? Que, si un contribuyente tiene varios inmuebles y utiliza solo uno de ellos como casa habitación y única vivienda, le corresponderá el beneficio de exención. Pero, en la medida en que el valor resulte inferior a los \$ 18.000.000 sin importar el valor de los restantes inmuebles que posea con destino diferente.

Cesión de la nuda propiedad

Un caso particular a tener en cuenta con los inmuebles es cuando hay cesión de la nuda propiedad. Vamos a explicar qué quiere decir este concepto para que se comprenda mejor lo que estamos diciendo en relación al tema del curso.

Nuda propiedad es el derecho que adquiere una persona sobre una cosa en la que su relación con ella es de ser su propietario. Sin embargo, la persona no tiene la posesión sobre la cosa. Por lo que, el usufructo sobre ésta lo mantiene el que cede la propiedad.

Solo a los fines de aclarar: cedente es quien sede la propiedad a la otra persona que es quien adquiere la propiedad y se denomina cesionario. Vamos a dar un ejemplo: un padre cede la nuda propiedad de su casa habitación a su hijo, reservándose el usufructo sobre ella hasta su muerte.

Pongamos este ejemplo dentro del marco de lo que este curso tiene como objetivo. En el supuesto de cesión gratuita de la nuda propiedad con reserva del usufructo, quien sea el cedente deberá computar el valor total del inmueble, determinado de acuerdo con las normas ya estudiadas.

Ahora, en el supuesto de cesión de la nuda propiedad de un inmueble por contrato oneroso con reserva de usufructo se considerarán titulares por mitades iguales a los nudos propietarios y a los usufructuarios. En este caso, cada parte declarará un 50%.

Automotores, aeronaves, naves, yates y similares situados en el país

A continuación, aprenderemos a valuar otro tipo de bienes como automotores, aeronaves, naves, yates y similares situados en el país.

Para el caso particular de los automotores, a partir del ejercicio fiscal 2019, estos no podrán tener un valor inferior al indicado en la tabla de valores de referencia elaborada por la Dirección Nacional de los Registros Nacionales de la Propiedad del Automotor y de Créditos Prendarios. Esta tabla establece el cálculo de los aranceles que perciben los registros por sección para los trámites de transferencia e inscripción inicial. Es decir que, sirve para valuar automotores, motovehículos y maquinaria agrícola, vial e industrial. Esta modificación se dispuso a través de la ley 27.467, ya que antes, el valor mínimo era establecido por la AFIP con el asesoramiento de la Superintendencia de Seguros de la Nación.

Respecto de los demás bienes, como las aeronaves, naves, yates y similares, los mismos deberán valuarse al costo de adquisición o valor del ingreso al patrimonio y se le aplicará el índice de actualización del artículo 27 de la ley de bienes personales.

Asimismo, para todos estos bienes que mencionamos, al valor así obtenido se le restará el importe que resulte de aplicar el coeficiente anual de amortización. Estos bienes se amortizan en 5 años. Tal como ya lo habíamos mencionado anteriormente, la amortización es un término económico y contable, que se refiere al reconocimiento de la pérdida de valor en el tiempo de un determinado bien. Entonces, veamos un ejemplo para comprender mejor este tema:

El señor Matías Rotger adquirió un rodado por \$1.000.000. Como el bien “pierde su valor” en 5 años, deberíamos restar \$200.000 a cada año que pase. Esto nos indica que el quinto año, cuando restemos la última “cuota de amortización” de \$200.000.-, el rodado quedaría en valor 0. Año tras año, entre el valor que surja de este cálculo versus el valor de tabla publicado, tomaremos el mayor valor.

En este punto, les recordamos que la AFIP, a través de su dictamen 1 del año 2018 emitido por la Dirección de Asesoría Legal Impositiva y de los Recursos de la Seguridad Social, entendió que, a los fines de valuar los automotores, la comparación del valor residual del automotor con el importe determinado por el fisco anualmente, debe efectuarse durante todos los años de vida útil asignados por el contribuyente a dichos bienes.

En este dictamen se establece, entre otras cosas, que:

- “...Si el contribuyente determinó la vida útil del automóvil en cinco (5) años, debe procederse, (...) a efectuar la comparación durante los cinco (5) años, es decir, desde el año de adquisición, inclusive, hasta el quinto año, inclusive, de vida útil establecida para dicho bien”.

Con esto queda explícito que, aun cuando en el quinto año el valor residual del bien sea “cero”, debería consignarse el correspondiente valor mínimo en ese año, pero ya no en los años sucesivos.

Volviendo al ejemplo original, si el cuarto año el señor Matías Rotger que había adquirido un rodado por \$ 1.000.000.- valúa su rodado hará el siguiente cálculo:

- Valor de origen: \$ 1.000.000
- Amortización acumulada: \$ 800.000.- Lo calculamos haciendo 1.000.000 dividido 5 por 4.
- El valor residual es de \$ 200.000.-
- Si comparamos el valor establecido por AFIP y es de \$150.000, supongamos, valuamos en \$ 200.000.-
- Si el valor publicado por AFIP fuera de \$ 300.000.- nos quedaremos con la valuación de AFIP de \$300.000.- por ser más alta.

Depósitos y créditos en moneda extranjera

Ahora bien, vamos a aprender a valuar los depósitos y créditos en moneda extranjera y sus existencias situados en el país. Los depósitos y créditos en moneda extranjera y las existencias de la misma deberán ser valuadas de acuerdo con el último valor de cotización,

tipo comprador, del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de cada año. Esto debe incluir el importe de los intereses que se hubieran devengado a dicha fecha.

Por su parte, los depósitos y créditos en moneda argentina y las existencias de la misma se valuarán por su valor al 31 de diciembre de cada año. Tengan en cuenta que cuando completemos el aplicativo con la información, este tipo de cambio lo traerá el sistema para hacer la conversión automática de moneda extranjera a pesos.

Objetos de arte, objetos para colección y antigüedades

En el caso de los objetos de arte, objetos para colección y antigüedades, se valuarán por su valor de adquisición, construcción o ingreso al patrimonio. A ese valor de adquisición, se le aplicará el índice de actualización del art. 27 en caso de corresponder.

Objetos personales y del hogar

Los objetos personales y del hogar del contribuyente se valuarán por su valor de costo. Para estos bienes existe una presunción y la misma dice que el monto de estos bienes no podrá ser inferior al que resulte de aplicar el 5% sobre la suma del valor total de los bienes gravados situados en el país y el valor de los inmuebles situados en el exterior.

Para determinar la base de cálculo sobre la cual se calculará este 5% hay que sumar el valor total de los bienes gravados situados en el país y el valor de los inmuebles situados en el exterior y a ese importe resultante se le calculará el 5%. Ese 5% será el valor de los objetos personales.

Por ejemplo: si los bienes gravados de un contribuyente ascienden a \$1.500.000, la valuación de sus objetos personales y del hogar no podrá ser inferior a \$75.000.

Títulos públicos y demás títulos valores

Pensando en la valuación de los bienes que posea una persona humana, podríamos tener que valuar títulos públicos y demás títulos valores, incluidos los emitidos en moneda extranjera, que se coticen en bolsas y mercados. En este caso, están exceptuadas las acciones de sociedades anónimas y en comandita. Estas deberán ser valuados al último valor de cotización al 31 de diciembre de cada año o último valor de mercado de dicha fecha en el supuesto de cuotas partes de fondos comunes de inversión. Llegado el caso de que no coticen en bolsa, se valuarán por su costo, incrementado, de corresponder, en el importe de los intereses, actualizaciones y diferencias de cambio que se hubieran devengado a la fecha indicada.

Acciones

Cuando se trate de acciones, se imputarán al valor patrimonial proporcional que surja del último balance cerrado al 31 de diciembre del ejercicio que se liquida. La reglamentación fijará la forma de computar los aumentos y / o disminuciones de capital que se hubieran producido entre la fecha de cierre de la sociedad emisora y el 31 de diciembre del año respectivo.

Cuotas sociales de cooperativas

Cuando se trate de cuotas sociales de cooperativas: estas se valuarán a su valor nominal, es decir, al precio que se le asignó a la cuota.

Certificados de participación y títulos representativos de deuda

Vamos a continuar con otro de los bienes que aprendemos a valorar. Los certificados de participación y los títulos representativos de deuda, en el caso de fideicomisos financieros, que se coticen en bolsas o mercados, serán valuados al último valor de cotización o al último valor de mercado al 31 de diciembre de cada año. Los que no se coticen en bolsas o mercados se valuarán por su costo, incrementado, de corresponder, con los intereses que se hubieran devengado a la fecha indicada. O, en su caso, en el importe de las utilidades del fondo fiduciario que se hubieran devengado a favor de sus titulares y que no les hubieran sido distribuidas al 31 de diciembre del año por el que se determina el impuesto.

Cuotas partes de fondos comunes de inversión

Por su parte, para las cuotas partes de fondos comunes de inversión se valuarán por su último valor de mercado a la fecha de cierre del ejercicio al 31 de diciembre de cada año. Llegado el caso de que para las cuotas partes de renta de fondos comunes de inversión no exista un valor de mercado, las mismas deberán ser valuadas a su costo. Pero a ese costo original, habrá que sumarle los intereses devengados.

Bienes situados en el exterior

Hasta aquí hablamos de bienes situados en el país, pasemos ahora a ver cómo serán valuados los bienes situados en el exterior. Es importante aclarar antes de estudiar cómo se valúan cada uno de los bienes situados en el exterior, que el valor estará en moneda extranjera. A ese importe en moneda extranjera tenemos que convertirlo a moneda

nacional. Y, ¿cómo haremos eso? Al importe expresado en otra moneda le aplicaremos el valor de cotización, tipo comprador, publicado por el Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de cada año.

Para el caso de los bienes situados en el exterior como ser los inmuebles, automotores, aeronaves, naves, yates y similares, bienes inmateriales y los demás bienes que NO se encuentren entre los que estudiaremos en forma particular a continuación, deberán ser valuados a su valor de plaza en el exterior al 31 de diciembre de cada año.

En el caso de los créditos, depósitos y existencia de moneda extranjera, incluidos los intereses de ajustes devengados al 31 de diciembre de cada año se valuarán por su valor a esa fecha.

Mientras que, los títulos valores que se coticen en bolsas o mercados del exterior serán valuados al último valor de cotización al 31 de diciembre de cada año. Y aquellos que no coticen, se valuarán por su costo, incrementado de corresponder, en el importe de los intereses, actualizaciones y diferencias de cambio que se hubieran devengado a la fecha indicada.