



# Ciclo Práctica Tributaria

**7º Reunión | 26/11/2025**

Tips sobre Fideicomisos de Construcción

Expositor: Dr. Osvaldo Balán

## Primer tema. Aporte de los Fiduciantes.

*1) El fiduciante es una persona humana y aporta el terreno en el cual se va a llevar adelante el emprendimiento. Como beneficiario y fideicomisario va a recibir unidades al finalizar la construcción. ¿Qué impuesto le corresponde por el aporte del terreno?*

A partir del Dictamen DAT 55/2005, el Fisco ha sostenido que se trata de una operación onerosa (permuta diferida en el tiempo). Por lo tanto, caben las siguientes consideraciones:

1.1. Inmueble incorporado al patrimonio de la persona humana fiduciante a partir del 01/01/2018: Corresponde el impuesto cedular del 15% sobre la ganancia obtenida (precio de venta menos costo actualizado por IPC.)

1.2. Inmueble incorporado al patrimonio del fiduciante con anterioridad al 01/01/2018: No corresponde ningún gravamen, ya hasta el 08/07/2024 se aplicaba el ITI, el que fue derogado por la ley 27.743.

## Primer tema. Aporte de los Fiduciantes.

### *2) ¿Cuándo corresponda el gravamen, qué importe debe considerarse para su determinación?*

Dado que no hay monto dinerario de por medio, ya que el fiduciante que aporta el terreno va a recibir una o más unidades en el futuro, aplica el Dictamen DAT 99/2011, en el cual el Fisco opinó que debe considerarse el valor de plaza del terreno al momento de ser aportado al fideicomiso.

### *3) ¿En el caso de corresponder el impuesto cedular, qué retención aplica el escribano?.*

No aplica el régimen de retención en ganancias para la venta de inmuebles (RG 2.139/2006) Esto, según lo dispuesto por el Art. 2º de la RG 4.190- E. Por lo tanto, no hay régimen de retención para el impuesto cedular. El impuesto se determina por declaración anual y el impuesto se paga mediante VEP

## Primer tema. Aporte de los Fiduciantes.

### *4) ¿Qué ocurre si quien aporta el terreno es un sujeto empresa?*

Debe determinar el impuesto a las ganancias, considerando el momento de la transferencia a la escritura o posesión (Art. 3º LIG). Esto puede ser un problema para este tipo de sujetos. Sólo fue contemplado excepcionalmente en el blanqueo para la construcción (por el Art. 5º de la ley 27.613, el impuesto se pagaba en el ejercicio en el cual se recibía la contraprestación).

### *¿Y el devengado exigible?*

El Fisco, en la reunión del Grupo de Enlace Grupo de enlace AFIP-DGI/CPCECABA del 03/05/06 (Texto conformado por la AFIP-DGI con fecha 26/10/2006), ha opinado que no aplicaría el devengado exigible por ser una permuta y no una venta en cuotas.

### *5) ¿Y si no se fija el valor del terreno al momento del aporte?*

Esto ocurre en algunos fideicomisos de construcción y es claramente inconveniente, ya que se trata de una operación onerosa (permuta diferida en el tiempo). El Fisco puede entonces fijar el importe de la transferencia. Hay que tener en cuenta que el valor del aporte del terreno será un costo para el Fideicomiso y además es necesario para determinar la base imponible en el IVA.

## Primer tema. Aporte de los Fiduciantes.

### *6) ¿El aporte de los fiduciantes nunca está gravado en el IVA?*

Depende. En general no, por que se trata de aporte de terrenos (no gravados en el impuesto) o de montos dinerarios.

Pero si algún fiduciante aporta -por ejemplo- materiales para la construcción, correspondería la gravabilidad por ser una transferencia onerosa de cosas muebles.

### *¿Y si la empresa constructora aporta como fiduciante la obra?*

Para la empresa constructora corresponde la gravabilidad en el IVA, por ser trabajos sobre inmueble ajeno. Pero lo que debería aportar en su carácter de fiduciante sería el crédito resultante de dichos trabajos, ya que los aportes deben consistir siempre en bienes materiales o inmateriales.

## Segundo tema. Fideicomisos transparentes vs. fideicomisos opacos

### 1. *¿Quedó aclarado con el Dto. 1170/2018 el tema de los fideicomisos transparentes?.*

El Decreto 1170/2018 modificó la norma reglamentaria. El actual texto del Art. 130 del DR establece que para que se verifique la “transparencia” debe existir una **total coincidencia** entre fiduciantes y beneficiarios del fideicomiso. Sin embargo, para cierta doctrina no quedó aclarado o resuelto el caso de fiduciantes beneficiarios que residan en el exterior (ver fallo “La Favorita de Rosario”).

### 2. *Si un Fideicomiso transparente se inscribe en el impuesto a las ganancias, ¿esto significa que ha ejercido la opción del sexto párrafo del Art. 73 inciso a) de la LIG, lo que implicaría para el fideicomiso tributar ganancias en cabeza propia?*

Las normas no establecen la forma en que debe manifestarse la opción, que a nuestro entender debería instrumentarse a través de una presentación digital. En la práctica existen fideicomisos “transparentes” que siguen actuando como tales, a pesar de que se han inscripto en el impuesto (por temas de retención del gravamen y cómo declarar tanto la renta como dichas retenciones.)

## Segundo tema. Fideicomisos transparentes vs. fideicomisos opacos

### *3. La cesión de la posición contractual en el marco de un contrato de fideicomiso, transforma al mismo en “opaco”*

No. El Fisco opinó así en un primer momento, pero luego rectificó su postura en diversos pronunciamientos, siendo el último al respecto la Consulta Vinculante 38/2021.

### *4) ¿En definitiva, qué es lo que conviene: la transparencia o la opacidad?*

Depende de cada caso. Hay que analizar las tasas aplicables, el tema de la distribución de utilidades, aspectos comerciales, etc.

## Segundo tema. Fideicomiso transparente vs. fideicomiso opaco

### *5. ¿Es lo mismo un fideicomiso “al costo”, que un fideicomiso “transparente”?*

No. Un fideicomiso de adjudicación al costo es una forma de construcción por la cual todo lo que aportan los fiduciantes se utiliza para llevar adelante la construcción y se adjudican las unidades a los fiduciantes- beneficiarios – fideicomisarios.

En cambio un fideicomiso “transparente”, es aquel que cumple las condiciones para ser considerado como tal en el impuesto a las ganancias, debiendo asignar el resultado que se obtenga entre los fiduciantes- beneficiarios (al no ser sujeto del gravamen en cabeza propia.)

# 9 Tercer Tema: Bienes Personales Responsable Sustituto. Cuestiones varias a considerar

- 1) Cálculo del gravamen: En el caso de Fideicomisos no Financieros corresponde aplicar el impuesto sobre el total de los bienes que componen el patrimonio del Fideicomiso.
- 2) Es diferente al caso de las sociedades, donde el impuesto se calcula sobre el patrimonio neto que surge del último balance de la sociedad cerrado hasta el 31/12 de cada año.
- 3) Aplicativo: El aplicativo a utilizar corre bajo la plataforma SIAP. Es el Fiduciario quien lo presenta.
- 4) Valuación: Los bienes deberán valuarse de acuerdo con las normas del impuesto sobre los bienes personales.

## Tercer Tema: Bienes Personales Responsable Sustituto. Cuestiones varias a considerar

5) Es correcto excluir de la base de cálculo del impuesto a aquellas unidades ya adjudicadas a los fiduciantes. Para el Fideicomiso es importante que la posesión se entregue antes de la fecha de cierre, para no tributar el gravamen en ese ejercicio.

6) Exenciones: Las exenciones establecidas en la ley de Bienes Personales también se aplican en el caso de los Fideicomisos no Financieros. La AFIP se pronunció en ese sentido en la reunión del Grupo de Enlace AFIP - DGI/CPCECABA del 27/05/2009

7) Ejemplos de bienes exentos que también lo son para los fideicomisos no financieros: Depósitos a Plazo Fijo, Títulos Públicos, Inmuebles Rurales.

8) Saldo técnico de IVA: No debería computarse el saldo técnico en el IVA como un crédito gravado en este impuesto, ya que no se trata de un verdadero crédito (ver Dictamen DAT 87/96 aplicable en Ganancia Mínima Presunta.)

Muchas gracias por su atención!