

# VII JORNADAS TRIBUTARIAS

## **FIDEICOMISOS Y CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES.**

Fideicomisos de construcción al costo.

**-IRAE-**

# FIDEICOMISOS Y CONSTRUCCION DE INMUEBLES.

- 1.- Consideraciones generales.
- 2.- Definiciones.
- 3.- Fideicomiso: implicancias en el IRAE.

# **FIDEICOMISOS Y CONSTRUCCION DE INMUEBLES.**

- 1.- Consideraciones generales.**
- 2.- Definiciones.**
- 3.- Fideicomiso: implicancias en el IRAE.**

# FIDEICOMISOS Y CONSTRUCCION DE INMUEBLES.

- **Modalidades.**

- Fideicomisos como vehículo para obtener un inmueble.
- Fideicomisos como negocio para vender inmuebles.
- Fideicomisos financieros.

# FIDEICOMISOS Y CONSTRUCCION DE INMUEBLES.

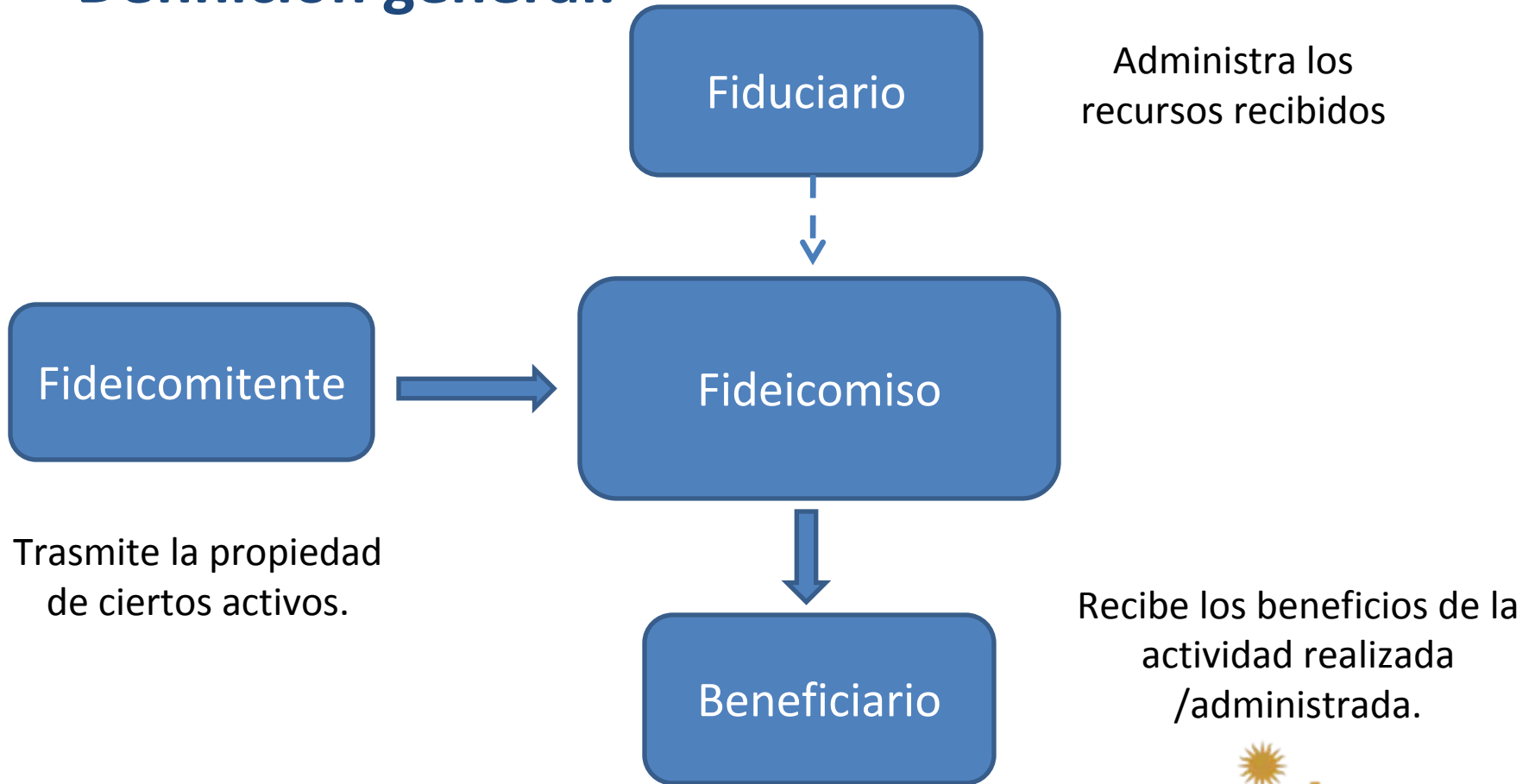
1.- Consideraciones generales.

**2.- Definiciones.**

3.- Fideicomiso: implicancias en el IRAE.

# FIDEICOMISOS Y CONSTRUCCION DE INMUEBLES.

- Definición general.



# Fideicomisos de construcción al costo.

- **Definición según art. 14 Dto. 150/007:**

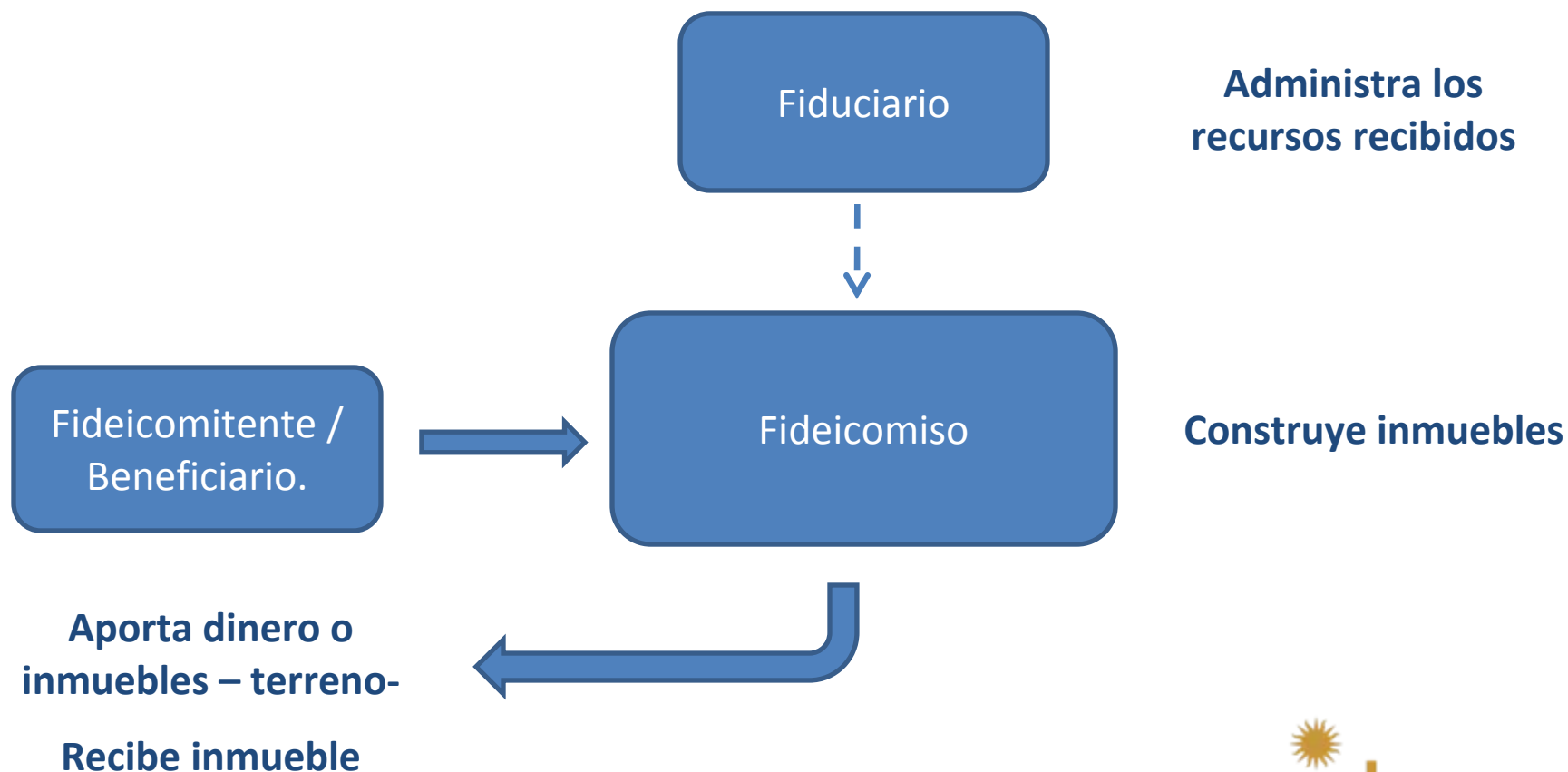
“ ...se entenderá por fideicomiso de construcción al costo, aquellos que cumplan conjuntamente las siguientes condiciones:

- a) Tengan por objeto la construcción de inmuebles destinados a ser transferidos a los fideicomitentes en cumplimiento del contrato de fideicomiso.
- b) En virtud del referido contrato, los fideicomitentes se obliguen a realizar **aportes** equivalentes a los costos incurridos por el fideicomiso para la consecución de su objeto. El monto de los referidos aportes deberá estar establecido en el contrato de fideicomiso, así como la forma de aplicación de los ajustes que correspondan.”

*Texto dado por el Dto. 27/013 de 23/01/2013*

# Fideicomisos de construcción al costo.

- Partes intervinientes:





# FIDEICOMISOS Y CONSTRUCCION DE INMUEBLES.

- 1.- Consideraciones generales.
- 2.- Definiciones.
- 3.- Fideicomiso: implicancias en el IRAE.**

# Fideicomisos de construcción al costo.

- Etapas inicial: Constitución del fideicomiso.

- Los aportes que deben efectuar los fideicomitentes se pactan en el momento cero, ya sea en dinero o en especie, sujetos o no a reajustes.
- La contra-cuenta del asiento “fiscal” sería un rubro patrimonial.

**Activo \***

**Cuenta patrimonial**

- \* *La modalidad de aportación puede ser dinero en efectivo, “integración en cuotas”, o un terreno.*

# Fideicomisos de construcción al costo.

- Etapas iniciales: Constitución del fideicomiso.

## *i) Aportes en dinero.*

- *Aportes pactados en cuotas, reajustables en función de la variación en los costos de construcción.*

## *ii) Aportes en inmuebles – terreno.*

- *Valuación.*

# Fideicomisos de construcción al costo.

- **Etapas** 1: Período de construcción del inmueble.

- Tratamiento para el IRAE:

- Resultado fiscal.

- Pagos de anticipos mensuales – art. 93 del Título 4-.

- Ajuste impositivo por inflación.

# Fideicomisos de construcción al costo.

- **Etapas 2: Entrega del inmueble.**
  - Pagos de anticipos mensuales – art. 93 del Título 4-.
  - ❖ *A partir del mes de la adjudicación.*
  - ❖ *Será el valor correspondiente a la escala inferior del art. 93 del Título 4.*
  - Ajuste fiscal por inflación.

# Fideicomisos de construcción al costo.

- Etapas 2: Entrega del inmueble.

- Resultado fiscal.

Art. 14 Dto. 150/007

**Renta bruta = aportes pactados - valor fiscal del inmueble.**

- ❖ *Excepción prevista en el numeral 21) del art. 42 Dto. 150/007:*

*Deducción íntegra del valor fiscal de los inmuebles adquiridos desde el 01/07/2007 hasta el 28/02/2016, siempre que la obra se inscriba ante BPS entre el 01/09/2013 y el 28/02/2016.*

*Compras a partir del 01/09/013: se establece condición en función de la modalidad de pago.*

**MUCHAS GRACIAS**

**Catalina Camejo – Alejandro Derderian**

