

## Legislación Nacional

FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCION FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCION Decreto 873/97 Modificase el Decreto N° 627/96 que reglamenta el Título II de la Ley N° 24.441, estableciendo el tratamiento tributario que debe dispensarse a los contratos de leasing comprendidos en la mencionada norma legal. Contémpanse determinadas situaciones de carácter especial. Disposiciones Generales. Impuesto a las Ganancias. Contratos Asimilados a Operaciones Financieras. Impuesto al Valor Agregado. Operaciones de Lease Back. Bs. As., 1/9/97 B.O: 3/9/97 VISTO el Decreto N° 627 de fecha 18 de junio de 1996, y CONSIDERANDO: Que el aludido decreto reglamenta el Título II de la Ley N° 24.441, estableciendo el tratamiento tributario que debe dispensarse a los contratos de leasing comprendidos en la citada norma legal. Que a efectos de lograr una mayor precisión respecto de los alcances de las mencionadas disposiciones, se hace necesario complementar las mismas contemplando determinadas situaciones de carácter especial, que si bien resultan incluidas en el régimen legal, podrían haber quedado excluidas de la normativa reglamentaria. Que el presente se dicta en uso de las facultades conferidas por el artículo 99, inciso 2, de la CONSTITUCION NACIONAL. Por ello, EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA DECRETA: Artículo 1°- Sustitúyese el artículo 1° del Decreto N° 627 de fecha 18 de junio de 1996, por el siguiente: "I - DISPOSICIONES GENERALES" "ARTICULO 1°- A los fines de su tratamiento tributario, se considerarán contratos de leasing comprendidos en la Ley N° 24.441, aquellos que se ajusten a las disposiciones pertinentes de su Título II y en los que el dador sea: a) una entidad financiera regida por la Ley N° 21.526 y sus modificaciones; b) una sociedad que tenga por objeto este tipo de contratos; o c) un fabricante o importador de cosas muebles destinadas al equipamiento de industrias, comercios, empresas de servicios, agropecuarias o actividades profesionales, que el tomador utilice exclusivamente con esa finalidad. Art. 2°- Sustitúyese el artículo 2° del Decreto N° 627 de fecha 18 de junio de 1996, por el siguiente: "II - IMPUESTO A LAS GANANCIAS" "CONTRATOS ASIMILADOS A OPERACIONES FINANCIERAS" "ARTICULO 2°- Los contratos de leasing a que se refiere el artículo 1° del presente decreto, celebrados por los dadores indicados en sus incisos a) y b), a los fines del Impuesto a las Ganancias se asimilarán para esos dadores a operaciones financieras, siempre que la duración de los contratos sea superior al CINCUENTA POR CIENTO (50 %), VEINTE POR CIENTO (20 %) o DIEZ POR CIENTO (10 %) de la vida útil del bien, según se trate de bienes muebles, inmuebles no destinados a vivienda o inmuebles con dicho destino, respectivamente, determinada de acuerdo a la estimación que a este único y exclusivo efecto se establece en la Tabla que se incorpora como ANEXO del presente decreto y se fije un importe cierto y determinado como precio para el ejercicio de la opción de compra. La ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS, entidad autárquica en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, podrá modificar la Tabla a que se refiere el párrafo anterior, agrupando, desagregando o incorporando bienes o, en su caso, aumentando o disminuyendo las estimaciones consignadas en la misma, cuando dichas adecuaciones resulten necesarias para una mejor aplicación del régimen. La recuperación del capital aplicado a dichas operaciones se determinará dividiendo el costo o valor de adquisición del bien objeto del contrato - disminuido en la proporción de este que se encuentra contenida en el precio establecido para ejercer la opción de compra - por el número de períodos de alquiler fijados en el mismo. El costo a considerar a los efectos señalados precedentemente, será el que se determine de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997, según se trate de bienes muebles o inmuebles, respectivamente. Las diferencias resultantes entre el importe de los cánones y la recuperación del capital aplicado prevista en este artículo, constituirán la ganancia bruta obtenida por el dador". Art. 3°- Sustitúyese el artículo 9° del Decreto N° 627 de fecha 18 de junio de 1996, por el siguiente: "III - IMPUESTO AL VALOR AGREGADO" "ARTICULO 9°- Los contratos de leasing de cosas muebles a los que se refiere el artículo 1° se considerarán comprendidos en las disposiciones de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, texto ordenado en 1997 y su modificatoria, establecidas en el punto 7, inciso e), de su artículo 3° y en el inciso d), de su artículo 5°, excepto cuando el objeto del contrato sean bienes durables de consumo destinados a consumidores finales, excluidos los responsables no inscriptos considerados como tales en relación con los bienes de uso que destinen a su actividad gravada. En los casos en que se ejerza la opción de compra que prevén los referidos contratos, y en las situaciones incluidas en la excepción establecida en el párrafo anterior "in fine" será de aplicación lo dispuesto en el artículo 2° y en el inciso a), del artículo 5° del citado texto legal, siendo de aplicación, cuando corresponda, lo dispuesto en los artículos 3° y 4° del presente decreto para determinar el precio de venta. Asimismo, en los contratos de leasing comprendidos en los artículos 2°, 4° o 5° del presente decreto, que tengan por objeto la locación con opción a compra de inmuebles, no será de aplicación la presunción prevista en el tercer párrafo del inciso e), del artículo 5°, de la referida ley del gravamen. Las situaciones contempladas en el párrafo anterior se considerarán en todos los casos como operaciones de locación, no revistiendo los dadores el carácter de los sujetos indicados en el inciso d) del artículo 4° de la ley del tributo, en oportunidad de ejercerse la opción de compra. Cuando los contratos queden sujetos a lo dispuesto en el artículo 7° de este decreto, se considerará configurada la

presunción a que se refiere el tercer párrafo del inciso e) del artículo 5° de la ley del tributo".Art. 4°-Incorporase como artículo 12 bis, el siguiente:"IV - OPERACIONES DE LEASE BACK""ARTICULO 12 bis-Los contratos de leasing celebrados por los dadores comprendidos en los incisos a) o b) del artículo 1° del presente decreto, que tengan por objeto inmuebles de su propiedad, adquiridos a tal fin a quienes resulten los tomadores de los mismos, se asimilarán a operaciones financieras y tendrán el siguiente tratamiento tributario.a) A los fines del Impuesto a las Ganancias, ley según texto ordenado en 1997, a los dadores les serán de aplicación las disposiciones de los artículos 2° y 3° de este decreto, cualquiera fuere la duración del contrato.Por su parte, los tomadores que afecten el bien a la producción de ganancias gravadas, computarán como deducción el importe que surja de restarle a la suma de los cánones más el precio establecido para el ejercicio de la opción de compra, el valor por el cual se hubiere realizado la transferencia del inmueble al dador, en la proporción que corresponda imputar a cada período fiscal, de acuerdo al vencimiento de los referidos cánones y del ejercicio de la opción de compra.Asimismo, los tomadores podrán optar por imputar la ganancia proveniente de la enajenación realizada al dador, al período fiscal en que se realice la misma o afectarla al costo del bien readquirido en ejercicio de la opción de compra, el que estera conformado por el precio efectivamente pagado más el importe correspondiente a la diferencia no deducida de los cánones devengados hasta el momento en que dicha opción se ejerza, en cuyo caso las amortizaciones que pudieran corresponder o la determinación del resultado en caso de una nueva enajenación del bien, deberán considerar dicho costo, disminuido en el importe de la ganancia afectada.En caso de no ejercerse la opción de compra, tal hecho generará para el dador la obligación de computar en la determinación del impuesto del período de extinción del contrato, el ingreso correspondiente a la suma de la parte de los cánones devengados en el período de vigencia del mismo considerada oportunamente recuperación de capital y la deducción de las amortizaciones previstas en el artículo 83 de la ley del tributo.La situación prevista en el párrafo anterior generará para el tomador, la obligación de considerar en la determinación del impuesto del mismo período fiscal, la deducción de la diferencia correspondiente a los cánones devengados no deducida oportunamente y la ganancia proveniente de la enajenación realizada al dador, cuando se hubiera optado por no declararla en el período fiscal en que se efectuó la venta.b) A los fines del Impuesto al Valor Agregado, ley según texto ordenado en 1997 y su modificatoria, la base imponible, correspondiente al dador prevista en el artículo 10 de la ley del tributo estará dada por el importe resultante de la diferencia entre el valor de los cánones y la recuperación del capital aplicado, determinado de acuerdo a lo establecido en el artículo 2° del presente decreto. En este caso el perfeccionamiento del hecho imponible establecido en el punto 7, del inciso b) del artículo 5° de la citada ley del impuesto, se configurará en el momento en que se produzca el vencimiento del plazo fijado para el pago del canon o en el de su percepción total o parcial, el que fuere anterior.Por su parte, la adición al débito fiscal dispuesta en el tercer párrafo del artículo 11 de la ley del gravamen, que le hubiera correspondido realizar al tomador al momento de la transferencia del inmueble, sólo procederá cuando habiéndose efectuado la operación dentro del plazo fijado en la referida normal legal, no se ejerza la opción de compra contenida en el contrato, en cuyo caso la liquidación prevista deberá practicarse en el período fiscal correspondiente a su finalización".Art. 5°-Las disposiciones del presente decreto entrarán en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.Art. 6°-Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.-MENEM.-Jorge A. Rodríguez.-Roque B.

| DENOMINACION   |    | AÑOS VIDA UTIL   |    |
|--|----|--|----|
| a) Edificios.  | 50 | b) Instalaciones.  | 10 |
| c) Muebles y útiles.   |    | d) Maquinarias y equipos.  | 10 |
| e) Herramientas.   |    | f) Ferrocarriles (locomotoras y vagones).  | 10 |
| g) Rodados (automóviles, camiones, acoplados, autoelevadores, grúas, motocicletas).  |    | h) Barcos  | 15 |
| i) Embarcaciones de recreo.  | 8  | j) Aerodinos en general (aviones, hidroaviones, helicópteros).   | 5  |
| k) Contenedores-incluidos contenedores cisternas y de transporte.  | 10 | l) Equipos, aparatos e instrumental de uso técnico y profesional.  | 8  |
| II) Equipos, aparatos e instrumental de precisión de uso técnico y profesional.  | 5  | m) Equipos de computación y accesorios de informática.   | 3  |
| n) Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos anteriores, para los siguientes bienes de la actividad agropecuaria se considerará: |    | I Galpones.  | 20 |
| II Silos   | 20 | III Molinos.   | 20 |
| IV Alambradas y tranqueras.  |    | V Aguadas y bebederos.   | 20 |
| VI Contenedores, excepto silos (toneles, tambores).  | 8  | VII Tarros tambo.  | 5  |
| VIII Hacienda reproductora.  |    | IX Tractores.  | 8  |
| X Cosechadoras (granos, oleaginosas y forrajés).   | 10 | XI Rotoenfardadoras.   | 6  |
| XII Pulverizadoras motopropulsadas.  | 8  | XIII Equipos y maquinarias de arrastre (sembradoras, discos, arados de reja, arados de cinceles, escardadores, etc.) | 8  |