

## Legislación Nacional

DECRETO 627/1996 VIVIENDA Financiamiento de la vivienda y la construcción. Contratos de leasing. Reglamentación. Tratamiento impositivo. Exenciones y cómputo del crédito fiscal del 18/6/1996; publ. 20/6/1996 VISTO la L 24441 , y CONSIDERANDO: Que el título II de la citada norma legal establece el régimen jurídico aplicable a los contratos de leasing, a los que define como aquellos contratos de locación de cosas que incluyan una opción de compra a ejercer por el tomador. Que las particulares características y condiciones dispuestas para la celebración de los referidos contratos, hacen que resulte necesario dictar las pertinentes normas reglamentarias a efectos de definir con precisión el correcto y adecuado tratamiento tributario que debe dispensarse a los mismos. Que el importante rol asignado a este instituto para incentivar la construcción y el acceso a la propiedad inmueble, como así también en relación con el financiamiento de inversiones en bienes de capital, hace que se estime conveniente prever para el impuesto a las ganancias su asimilación a operaciones de carácter financiero cuando, siendo el dador una entidad regida por la L 21526 o una sociedad que tenga por objeto exclusivo este tipo de contratos, el término de duración de los mismos sea superior a un determinado período de tiempo relacionado con la vida útil del bien que tienen por objeto y se fije en importe cierto y determinado como precio para el ejercicio de la opción de compra. Que atento la posibilidad de que los plazos pactados sean inferiores a los requeridos para que proceda el tratamiento expuesto, se dispone para estos casos y para aquéllos en los que el dador sea un fabricante o importador de cosas muebles, que el contrato, durante su vigencia, recibirá en cabeza del dador el tratamiento de una operación de locación, en tanto el precio fijado para el ejercicio de la opción de compra del bien sea igual o superior a su costo computable determinado de acuerdo a las normas del impuesto a las ganancias, condición que de no cumplirse hará que la operación se considere para ambas partes como una venta financiada. Que el tratamiento de operación de locación también se aplica a aquellos contratos en los que se fije para el ejercicio de la opción de compra el valor de plaza del bien al momento en que esa opción se ejerza, aun cuando se cumplan las condiciones expuestas en el tercer considerando, puesto que el precio así establecido denota que los cánones sólo consideran el valor de locación del bien, incluida la compensación por el desgaste originado por el uso que le dé el locatario. Que de acuerdo a los objetivos enunciados resulta apropiado establecer un régimen que resulte asimismo beneficioso para los tomadores, se establece a tal efecto que, salvo para aquellas situaciones contempladas en la última parte del cuarto considerando, los mencionados sujetos que afecten los bienes tomados a la producción de ganancias, podrán computar como deducción, en la liquidación del impuesto, el importe de los cánones imputables a cada ejercicio fiscal. Que en materia del impuesto al valor agregado, dada la característica de traslación a los precios que le es inherente y a fin de diferir el peso de la carga fiscal que recae sobre estas operaciones, se considera conveniente otorgar a las mismas el tratamiento dispuesto para la locación de cosas muebles y, en caso de ejercerse la opción prevista en el contrato, el establecido para la venta de bienes, salvo cuando se trate de locaciones con opción de compra de inmuebles consideradas en el presente decreto para el impuesto a las ganancias como una venta financiada, en cuyo caso será de aplicación la presunción prevista en el párr. 3 del inciso e), del art. 5, de la ley del tributo. Que asimismo, para aquellos casos en los que la financiación de este último impuesto resulte gravosa para el dador, se prevé un régimen opcional a concertar entre las partes, mediante el cual se permite adelantar la determinación de los débitos y créditos fiscales correspondientes a la operación. Que el presente se dicta en uso de las facultades conferidas por el art. 99, inciso 2, de la Constitución Nacional. Por ello, El presidente de la Nación Argentina decreta: I - DISPOSICIONES GENERALES Art. 1.- A los fines de su tratamiento tributario, se considerarán contratos de leasing comprendidos en la L 24441 , 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 L 21526 y sus modificaciones; b) Una sociedad que tenga por objeto exclusivo ese 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. II - IMPUESTO A LAS GANANCIAS Contratos asimilados a operaciones financieras Art. 2.- Los contratos de leasing a que se refiere el art. 1, celebrados por los dadores indicados en sus incs. 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 tal efecto establezca la Dirección General Impositiva dependiente de la Secretaría de Hacienda del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos y se fije un importe cierto y determinado como precio para el ejercicio de la opción de compra. 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 encuentre 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 arts. 58 y 59 de la ley de impuesto a las ganancias, t.o. 86 y sus modifs., según se trate de bienes muebles o inmuebles,

respectivamente. La diferencia resultante entre el importe de los cánones y la recuperación del capital aplicado prevista en este artículo, constituirá la ganancia bruta obtenida por el dador.

Art. 3.- En los casos considerados en el artículo anterior, cuando el tomador haga uso de la opción de compra, a los fines de la determinación del impuesto el dador deberá considerar como costo computable el importe que resulte de deducir del costo del bien dado en leasing, el capital recuperado a través de los cánones devengados en los períodos contractuales transcurridos hasta ese momento, excluido el de la opción si su pago no procediera a raíz del ejercicio de la misma. Asimismo, computará como precio de venta un importe no inferior al fijado en el respectivo contrato. Si la opción de compra se ejerciera antes de la finalización del contrato, al referido precio se le sumará el recupero del capital contenido en los cánones correspondientes a los períodos posteriores y el de aquél en que dicha opción se ejerza, si su pago no procediera a raíz de ese ejercicio. Si el tomador no hiciera uso de la opción de compra o sustituyera el bien a través de un nuevo contrato, el costo computable del bien devuelto al dador será para él mismo el previsto en los párrs. 2 y 3 del art. 2, menos el capital recuperado a través de los cánones devengados durante la duración del contrato vencido o renovado.

Contratos asimilados a operaciones de locación

Art. 4.- En los casos de contratos de leasing comprendidos en el art. 1 del presente decreto, no incluido en las disposiciones del art. 2, el dador deberá amortizar el costo del bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 83 y 84, según corresponda, de la ley de impuesto a las ganancias, t.o. 86 y sus modificaciones. Al ejercerse la opción de compra, computará como costo el previsto en los artículos 58 y 59, según corresponda, de la citada ley del tributo y como precio de venta un importe no inferior al fijado en el respectivo contrato. Si el tomador hiciera uso de dicha opción antes de la finalización del contrato, al referido precio de venta se le sumarán las amortizaciones determinadas de acuerdo a lo previsto en el párrafo anterior, contenidas en los cánones correspondientes a los períodos posteriores y al de aquél en que dicha opción se ejerza, si su pago no procediera a raíz de ese ejercicio.

Art. 5.- El tratamiento dispuesto en el párr. 1 del artículo precedente, también será de aplicación a los contratos de leasing comprendidos en el art. 1, cuando fijen como precio para el ejercicio de la opción de compra, el valor de plaza del bien al momento de ejercerse la misma, aun cuando se encuentren encuadrados en el párr. 1 del art. 2. Al ejercerse la opción de compra, se computará como costo el previsto en los arts. 58 y 59, según corresponda, de la citada ley de impuesto a las ganancias y como precio de venta al valor de plaza.

Tratamiento del tomador en los casos asimilados a operaciones financieras o de locación

Art. 6.- Los tomadores de contratos de leasing comprendidos en los artículos anteriores, que afecten los bienes tomados a la producción de ganancias gravadas, computarán como deducción el importe de los cánones imputables a cada ejercicio fiscal, hasta el momento en que ejerzan la opción de compra o, en su caso, de finalización o renovación del contrato. La deducción indicada en el párrafo anterior no procederá cuando sea de aplicación el inc. 1) del art. 88 de la ley de impuesto a las ganancias, t.o. 86 y sus modificaciones.

Contratos asimilados a operaciones de compraventa

Art. 7.- Cuando en los contratos de leasing considerados en el art. 4, el precio fijado para el ejercicio de la opción de compra sea inferior al costo computable atribuible al bien en el momento en que se ejerza dicha opción, establecido de acuerdo a lo dispuesto en los arts. 58 ó 59, según corresponda, de la ley de impuesto a las ganancias, t.o. 86 y sus modifs., la operación se tratará, respecto de ambas partes, como una venta financiada -situación ésta que deberá ser comunicada fehacientemente al tomador, dejándose constancia en el contrato respectivo a los efectos impositivos dicha operación se asimila a una compra-venta-, constituyendo en estos casos el precio de la transacción la suma de los cánones previstos en el contrato, más el precio fijado para hacer uso de la opción de compra, debiendo considerarse cumplidas a tales efectos las previsiones del art. 3 de la citada ley del tributo, con el otorgamiento de la tenencia del bien.

Art. 8.- Cuando proceda el tratamiento previsto en el artículo anterior y el tomador no ejerza la opción de compra, o sustituya el bien a través de un nuevo contrato, tales hechos generarán para el dador la obligación de computar, en la determinación del impuesto a las ganancias del período de extinción o renovación del contrato, la diferencia entre el ingreso equivalente a los cánones devengados en el tiempo de vigencia del mismo y el importe que resulte de sumar al resultado bruto oportunamente declarado el total de las amortizaciones imputables a dicho período de tiempo, calculadas de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 83 y 84, según corresponda, de la ley del citado gravamen. Los hechos mencionados en el párrafo anterior generarán para el tomador que hubiere afectado el bien objeto del contrato a la producción de ganancias gravadas, la obligación de considerar, en la determinación del impuesto del período fiscal en que dichos hechos se produzcan, el recupero de las amortizaciones oportunamente computadas y la deducción de la suma de los cánones correspondientes al mismo.

III - IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Art. 9.- Los contratos de leasing de cosas muebles a los que se refiere el art. 1, se considerarán comprendidos en las disposiciones de la ley de impuesto al valor agregado, texto sustituido por la L 23349 y sus modifs., establecidas en el pto. 6., inc. e), de su art. 3 y en el inc. d), de su art. 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 art. 2 y en el inc. a), del art. 5 del citado texto legal, siendo de aplicación, cuando corresponda, lo dispuesto en los

arts. 3 y 4 del presente decreto para determinar el precio de venta. Asimismo, en los contratos de leasing comprendidos en los arts. 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 párr. 3 del inc. e), del art. 5, de la referida ley de gravamen. Régimen opcional. Cómputo anticipado del débito fiscal

Art. 10.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el párr. 1 del artículo anterior, en los contratos de leasing realizados por los dadores comprendidos en el art. 1 del presente decreto, las partes podrán optar contractualmente por incrementar el débito fiscal del primer o primeros cánones, en un importe distribuido uniformemente entre los mismos, equivalente a la suma de los débitos fiscales correspondientes a los cánones posteriores al último, cuyo débito fiscal se incrementa, determinados aplicando las disposiciones vigentes a la fecha en que se perfeccione el hecho imponible respecto de los cánones en los que se incluya el incremento autorizado. Los débitos fiscales incrementados se computarán, para la determinación del impuesto correspondiente a los períodos fiscales a los que deban imputarse, de acuerdo con lo establecido en el art. 5, inc. d), de la ley de impuesto al valor agregado, texto sustituido por la L 23349 y sus modifs., debiendo facturarse en forma discriminada el incremento liquidado. A los efectos de determinar el débito fiscal correspondiente a los cánones posteriores al último en el que se efectuó el incremento autorizado por el párr. 1 de este artículo, se restará del que resulte de aplicar la tasa del gravamen sobre la base imponible correspondiente a cada uno de ellos, el importe que se obtenga de dividir la suma de los incrementos practicados por el número de períodos a los que correspondan los cánones cuyo débito fiscal deba reducirse, debiendo facturarse en forma discriminada la disminución liquidada. Cuando se haya hecho uso de la opción prevista en este artículo, los responsables inscriptos tomadores de los bienes objeto del contrato, determinarán su crédito fiscal considerando el gravamen incrementado o disminuido, según corresponda, que se les hubiere facturado. En el mismo supuesto, cuando el tomador sea un responsable no inscripto y proceda la aplicación de lo dispuesto en el último párrafo del art. 4 de la ley antes citada y en su tít. V, art. ... (III), el dador calculará el gravamen correspondiente al primero en función del impuesto incrementado o reducido que facture. Aplicación de normas referidas a exenciones y al cómputo del crédito fiscal

Art. 11.- La exención de intereses a que se refiere el art. 5 incorporado por el D 2633 del 29 de diciembre de 1992, a continuación del art. 12 del D 2407 del 23 de diciembre de 1986 y sus modifs., reglamentario del impuesto al valor agregado, incluye los intereses establecidos en contratos de leasing regidos por la L 24441 .

Art. 12.- La limitación respecto del cómputo del crédito fiscal establecida en el pto. 1., del inc. a), del art. 11 de la ley del gravamen citada en los artículos anteriores será, asimismo, aplicable a las compras y locaciones realizadas en virtud de un contrato de leasing regido por la L 24441 .

Art. 13.- Las disposiciones del presente decreto entrarán en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 14.- Comuníquese, etc. MENEM - RODRÍGUEZ - CAVALLO. **Referencias: Const. Nac.: 199-A-26 - Ley de impuesto a las ganancias, t.o. 86 -D 450/-: LA 19-B-1115 - Ley de impuesto al valor agregado -L -: LA 19-B-1040 - L 21526: ALJA -A-69 - L 24441: 199-A-49 - D 2407/86: -A-340 - D 2633/92: 19-C-3619.**