

## Legislación Nacional

DECRETO 873/1997 VIVIENDA Financiamiento de la vivienda y la construcción. Contratos de leasing. Tratamiento tributario. Impuesto a las ganancias. Contratos asimilados a operaciones financieras. Impuesto al valor agregado. Operaciones de lease back. Reglamentación. Modificación del 1/9/1997; publ. 3/9/1997 El presidente de la Nación Argentina decreta: Art. 1.- Sustitúyese el art. 1 del D 627 de fecha 18 de junio de 1996, por el siguiente: 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 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 art. 2 del D 627 de fecha 18 de junio de 1996, por el siguiente: II. Impuesto a las ganancias Contratos asimilados a operaciones financieras Art. 2.- Los contratos de leasing a que se refiere el art. 1 del presente decreto, 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 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 Administración Federal de Ingresos Públicos, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos, 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 éste 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 arts. 58 y 59 de la ley impuesto a las ganancias, t.o. 97, 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 art. 9 del D 627 de fecha 18 de junio de 1996, por el siguiente: 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, t.o. 97 y su modificatoria, establecidas en el pto. 7, 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 ó 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 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 inc. d) del art. 4 de la ley del tributo, en oportunidad de ejercerse la opción de compra. Cuando los contratos queden sujetos a lo dispuesto en el art. 7 de este decreto, se considerará configurada la presunción a que se refiere el párr. 3 del inc. e) del art. 5 de la ley de tributo. Art. 4.- Incorpórase como art. 12 bis, el siguiente: IV. Operaciones de lease back Art. 12 bis.- Los contratos de leasing celebrados por los dadores comprendidos en los incs. a) o b) del art. 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 t.o. 97, a los dadores les serán de aplicación las disposiciones de los arts. 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 estará 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 art. 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 deducidas 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 t.o. 97 y su modificatoria, la base imponible, correspondiente al dador prevista en el art. 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 art. 2 del presente decreto. En este caso el perfeccionamiento del hecho imponible establecido en el pto. 7. del inc. b) del art. 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 párr. 3 del art. 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 norma 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, etc. MENEM - RODRÍGUEZ - FERNÁNDEZ.

ANEXO TABLA		Estimación vida útil de los bienes	Denominación	Año vida útil	a) Edificios										
50	b) Instalaciones	10	c) Muebles y útiles	10	d) Maquinarias y equipos	10	e)								
	Herramientas	3	f) Ferrocarriles (locomotoras y vagones)	10	g) Rodados (automóviles, camiones, acoplados, autoelevadores, grúas, motocicletas)	5	h) Barcos	15	i) Embarcaciones de recreo	8					
	j) Aerodinos en general (aviones, hidroaviones, helicópteros)	5	k) Contenedores -incluidos contenedores cisternas y contenedores depósitos- para cualquier medio de transporte	10	l) Equipos, aparatos e instrumental de uso técnico y profesional	8	ll) Equipos, aparatos e instrumental de precisión de uso técnico y profesional	5							
	m) Equipos de computación y accesorios de informática para los siguientes bienes de la actividad agropecuaria se considerará:	3	n) Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos anteriores,		I. Galpones	20	II. Silos								
20	III. Molinos	20	IV. Alambradas y tranqueras	30	V. Aguadas y bebederos	20									
VI. Contenedores, excepto silos (toneles, tambores)	8	VII. Tarros tambo	5	VIII. Hacienda reproductora	5	IX. Tractores	8	X. Cosechadoras (granos, oleaginosas y forrajes)	10	XI. Rotoenfardadoras	6	XII. Pulverizadoras motopropulsadas (sembradoras, discos, arados de reNjas, arados de cinceles, escardadores, etc.)	8	XIII. Equipos y maquinarias de arrastre	8

**Referencias: Ley de impuesto al valor agregado, t.o. 97: LA -B-1476 - Ley de impuesto a las ganancias, t.o. 97: RLA 640-3 - L 21526: ALJA -A-69 - L 24441: 199-A-49 - D 627/96: 19-B-1808.**