

**CABA - INGRESOS BRUTOS - ALICUOTA REDUCIDA PARA PRESTAMOS OTORGADOS POR ENTIDADES FINANCIERAS A PERSONAS FISICAS DESTINADOS A LA COMPRA, CONSTRUCCIÓN O AMPLIACION EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES DE VIVIENDA UNICA, FAMILIAR Y PERMANENTE**

**Ley Nº 5804/17 – Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Buenos Aires, 8 de junio de 2017

Mediante Ley Nº 5804/2017 la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, sancionada el 27/04/17, promulgada el 10/05/17 y publicada en el BOCBA el 11/05/17, se introdujeron modificaciones a la Ley Tarifaria para el 2017, estableciendo una alícuota reducida del 1,5% respecto a los *“Préstamos hipotecarios otorgados por entidades financieras u otras instituciones sujetas al régimen de la Ley de Entidades Financieras a personas físicas destinados a la adquisición, construcción y/o ampliación en la Ciudad de Buenos Aires de vivienda única, familiar y de ocupación permanente”*.

De tal modo, indirectamente, se ha creado una base imponible “especial” dentro de la base imponible “especial” en la cual están incluidas las entidades financieras regidas por la Ley Nº 21.526 de Entidades Financieras (art 208 CF 2017). De esta manera se cambia un modelo de imposición (base imponible y alícuota única) que estuvo vigente por mas de 40 años y que al repetirse en otras jurisdicciones (las provincias de Buenos Aires y Río Negro ya han adherido a esta modalidad) con textos y alcances disímiles no cabe descartar que se generen conflictos interpretativos y eventuales reclamos a los contribuyentes con el consiguiente dispendio de costos y tiempos.

Los préstamos que califiquen en los términos de la norma tendrán un tratamiento diferencial y por ende, también los ingresos originados en los mismos. En ese sentido, los ingresos a considerar serán los intereses, comisiones, recupero de gastos y cualquier otro ingreso que proceda de la misma fuente. En función de ello, en el presente informe utilizaremos la expresión “ingresos” en forma comprensiva de los conceptos citados.

Recordamos que la base imponible para las entidades financieras en el Código porteño está constituida por el total de la suma del haber de las cuentas de resultados, no admitiéndose deducciones de ningún tipo; en consecuencia, a partir de la modificación bajo análisis, parte de dicha base quedará gravada a la alícuota del 7% y otra porción a la alícuota del 1,5%

Esta primera visión simplista de la modificación bajo comentario, se desdibuja a poco que se analice el texto de la modificación, sus implicancias para aquellas entidades financieras que distribuyen sus ingresos en base a las normas del Convenio Multilateral y la falta de precisión en la vigencia acordada a la norma.

En primer término, la norma dispone como único requisito que los préstamos –con las características señaladas- se destinen a inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires, sin

especificar si el préstamo debe de haber sido tomado en dicha Ciudad o en extraña jurisdicción (por ejemplo, Provincia de Buenos Aires). Nos adelantamos en opinar que una interpretación razonable y sobre base legal indica que los préstamos deben de haber sido otorgados en la Ciudad de Buenos Aires, ya que solo respecto de esos (en realidad sobre los ingresos provenientes de los mismos), la Ciudad tiene potestad tributaria (principio de territorialidad). Entonces, puede sostenerse que los ingresos que quedarán alcanzados por la alícuota reducida son aquellos originados en préstamos otorgados en la Ciudad de Buenos Aires y destinados a inmuebles en la misma.

## **Atribución de ingresos en función del Convenio Multilateral**

Las entidades financieras regidas por la Ley 21526 con actividad en mas de una jurisdicción distribuyen sus ingresos en función del artículo 8º del Convenio Multilateral, el cual manda efectuar una “sumatoria” de ingresos, intereses y actualizaciones pasivas de cada jurisdicción y a partir de allí obtener coeficientes de distribución para aplicar al total de ingresos de la entidad.

A los fines de la “sumatoria aludida”, las entidades deben atenerse a las disposiciones de la Resolución General N° 4/2014 de la Comisión Arbitral En la misma se definen cuales y en que magnitud deben ser atribuidos los ingresos y egresos por jurisdicción para conformar los respectivos coeficientes distribuidores de los ingresos totales.

Los importes que surgen de aplicar los coeficientes constituyen los ingresos que corresponden atribuir a cada jurisdicción. El tratamiento impositivo de tales ingresos (gravarlos, eximirlos, nivel de alícuota, etc.) es privativo de cada jurisdicción.

En ese marco, se plantea la incógnita de cómo segregar del total asignado a la jurisdicción, en este caso, a la Ciudad de Buenos Aires, los ingresos que deberán quedar sometidos a la alícuota reducida.

Las entidades cuentan –o podrán contar- con el total de ingresos que corresponden a préstamos otorgados en la CABA y que tienen como destino la compra, construcción o mejora de casa habitación en la misma ciudad.

Ahora bien, no puede considerarse que aquel total quedará sometido a la alícuota especial reducida, dado que la Ciudad solo tiene derecho a considerar como ingresos la proporción que surge por aplicación del coeficiente de distribución (RG 4/14 CA). Una alternativa razonable consiste en aplicar dicho coeficiente sobre el total de los préstamos que cumplen las condiciones indicadas (préstamo e inmueble en CABA) y obtener así, el importe de la base imponible sujeta a la alícuota reducida del 1,5%

Esbozaremos un ejemplo explicativo de lo expuesto en los párrafos precedentes.

Total ingresos país	1.000
Coef CABA	0,40
Total ingresos CABA	400

# Oswaldo H. Soler y Asociados

Total préstamos que cumplen condiciones	80
B.I. préstamos que cumplen condiciones	32 (80 *0,40)
Segregación de Base Imponible	
Ingresos a la alícuota del 7%	368 (400-32)
Ingresos a la alícuota del 1,5%	32
Total base imponible CABA	400

## **Vigencia. Préstamos otorgados con anterioridad a la ley**

La ley establece que sus disposiciones tienen vigencia a partir de su promulgación (10/05/17), sin aclarar si la alícuota reducida resulta aplicable tanto a los nuevos préstamos como a los otorgados con anterioridad.

La base imponible para las entidades financieras está compuesta por los importes devengados, en función del tiempo, en cada período (art. 208 CF 2007); siendo que la alícuota reducida es aplicable “a partir de la promulgación” de la ley, forzoso es concluir que la misma tiene virtualidad para los devengamientos de ingresos a partir de dicha fecha originados en los préstamos que cumplan las condiciones, independientemente de la fecha de otorgamiento de los mismos, por ende, consideramos que quedan incluidos los préstamos otorgados con anterioridad a la vigencia de la norma.

El fisco de la Ciudad de Buenos Aires debería asumir las responsabilidades que le caben en la materia y dictar las normas reglamentarias que disipen las dudas que genera la ley comentada, estableciendo los criterios a utilizar por los contribuyentes en aras de brindar la certeza imprescindible para cumplir con sus deberes y evitando de ese modo conflictos interpretativos innecesarios.

**Dr. José A. Moreno Gurrea**