



**USAL**  
UNIVERSIDAD  
DEL SALVADOR



*Bertazza Nicolini Corti & Asociados*

# Impuesto a las ganancias Venta y Reemplazo Devengado exigible

**Marcelo Corti**

19-08-2020

Auspician



Auspicio profesional



# VENTA Y REEMPLAZO

# Venta y Reemplazo

- **Requisitos y condiciones**

- El beneficio consiste en afectar la utilidad de la venta del bien al costo de compra del bien de reemplazo.
- Los bienes reemplazados deben ser bienes muebles amortizables o inmuebles afectados a la explotación como bienes de uso o a locación o arrendamiento o a cesiones onerosas de usufructo, uso, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales, siempre que tales destinos tuvieran como mínimo una antigüedad de dos años a la fecha de venta.
- El bien de reemplazo debe ser del tipo de los indicados
- El tiempo que media entre ambas operaciones –venta y compra o compra y venta- debe ser inferior al año.

# Venta y Reemplazo

- **Requisitos y condiciones**

- El bien de reemplazo puede ser un terreno o campo o una construcción, incluso sobre terreno adquirido con anterioridad, siempre que el tiempo que medie entre la fecha de venta y el inicio de la construcción no supere el año.
- En el caso de construcciones, su duración no deberá exceder el plazo de cuatro años a contar desde su iniciación.
- El beneficio procederá en la medida en que el valor de compra del bien de reemplazo sea mayor a la utilidad generada por la venta del bien mueble y en el caso de inmuebles, siempre que el importe de la venta se afecte íntegramente a la compra del bien de reemplazo. En caso de afectación de menor importe, la ganancia a diferir se determinará en la proporción que corresponda.

# Venta y Reemplazo

- **Requisitos y condiciones**

- Por el artículo 93 de la LIG, resultan procedentes, para las adquisiciones realizadas a partir de los ejercicios iniciados desde el 1/1/18, las actualizaciones contempladas en el régimen, a saber:
  - Reintegro utilidad diferida si se incumple con la obligación de compra del bien de reemplazo en el término legal previsto,
  - Reintegro amortizaciones en exceso si la compra se efectuó en el ejercicio anterior al de la venta.
  - En el caso de inmuebles, el precio de venta se actualiza a la fecha de compra a efectos de su comparación y viceversa si la compra es anterior a la venta.

# Venta y Reemplazo

- **Requisitos y condiciones**

- En el caso de inmuebles contruidos por el contribuyente, los costos de construcción se actualizan a la fecha de finalización de las obras a efectos de su comparación con el precio de venta actualizado a la misma fecha.
- De acuerdo a la reglamentación, en caso que no se adquiriera el bien de reemplazo en el término legal previsto, deberá imputarse la utilidad al ejercicio en que se produzca el vencimiento de los plazos establecidos, sin perjuicio de la aplicación de intereses y sanciones, conforme ley 11683.
- Debe comunicarse el ejercicio de la opción antes del vencimiento de la DDJJ del ejercicio en el que se realice la enajenación, de acuerdo a lo dispuesto por la RG 2140.

# Venta y Reemplazo

- **Requisitos y condiciones**

- Incumplimiento obligación de comunicar la opción en tiempo y forma
  - Criterio AFIP: Improcedencia de la opción – Dict. (DIATEC) 36/09 -1/7/09-
  - Posición de la jurisprudencia: Incumplimiento formal que no invalida el derecho al ejercicio de la opción
    - TFN – Sala B- Gena SA Agrícola Ganadera – 28/03/06
    - TFN – Sala A- Escarpatri SA -16/8/07
    - CNCAF – Sala IV- Moroni, Omar Ernesto -14/6/17

# DEVENGADO EXIGIBLE

# DEVENGADO EXIGIBLE

- **Beneficio de diferimiento del impuesto**
  - El contribuyente puede optar por declarar la ganancia en el ejercicio de su devengamiento o en la proporción que corresponda en función de la exigibilidad de las cuotas de pago convenidas. Comprende las actualizaciones y diferencias de cambio correspondientes a la utilidad diferida.
- **Supuestos aplicables**
  - Venta de mercaderías en plazos superiores a 10 meses
    - Comunicación AFIP ejercicio de la opción dentro del plazo de Vto. de la DDJJ del 1er. Ejercicio.
    - Mantenimiento de la opción por 5 años
    - Registración operaciones en cuentas separadas

# DEVENGADO EXIGIBLE

## ● Supuestos aplicables

- Venta de otros bienes en cuotas exigibles en mas de un período fiscal
  - Registración en cuentas separadas
- Construcción de obra pública si abarca mas de un período fiscal, los pagos comienzan después de finalizadas las obras y las cuotas resultan exigibles en mas de 5 períodos fiscales.
- Subsidios otorgados por el Estado Nacional para promover la inversión si resultan exigibles en períodos fiscales distintos al de su devengamiento.
- Ganancias por quitas concursales homologadas: Se pueden imputar proporcionalmente a los ejercicios en que venzan las cuotas concursales pactadas o en 4 cuotas anuales a partir del 1er. ejercicio que cierre después de la homologación del acuerdo, cuando éste plazo fuera menor.

# DEVENGADO EXIGIBLE

- **Transferencia crédito**

Las ganancias diferidas se imputan al ejercicio en el que se produce la cesión.

- **Ajuste impositivo por inflación**

Las utilidades diferidas integran el pasivo computable

- **Ejemplo de aplicación**

- **Datos:**

- SA vende acciones de sociedad del país en u\$s 10.000.- pagaderos 50% al contado y el resto en un año.

- El costo impositivo es de \$10.000.-

- TC fecha de venta : 1 u\$s= 100\$/TC fecha de cierre ejercicio: 1 u\$s=150\$

# DEVENGADO EXIGIBLE

## ■ Solución propuesta:

- Determinación del resultado impositivo del ejercicio 1

Precio de venta	1.000.000.-
Costo de venta	( <u>10.000.-</u> )
Utilidad impositiva	990.000.-
DC crédito (5000*150-100)	<u>250.000.-</u>
Total	<u>1.240.000.-</u>

# DEVENGADO EXIGIBLE

## ■ Solución propuesta -opción “devengado exigible”- :

- Determinación del importe a diferir en el ejercicio 1

50% utilidad impositiva 495.000.-

DC utilidad contenida en cuota 2:

99% $s/250000$  247.500.-

Total a diferir 742.500.-

**MUCHAS GRACIAS  
POR SU ATENCIÓN**