

RESOLUCIÓN N° 14/2009 (C.A.)

VISTO: el Expediente CM N° 651/2007- GRUPO FARALLON DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.R.L. c/Provincia de Buenos Aires por el que se promueve la acción prevista en el artículo 24 inc. b) del Convenio Multilateral contra la Resolución N° 054/2007 de la Dirección Provincial de Rentas de la Provincia de Buenos Aires; y

CONSIDERANDO:

Que el recurso ha sido interpuesto conforme a las normas que regulan la materia por lo que procede su tratamiento.

Que la recurrente, es una empresa dedicada a la realización de emprendimientos inmobiliarios entregando las viviendas que comercializa totalmente equipadas para su uso y liquida el Impuesto sobre los Ingresos Brutos en las actividades de “Construcción, reforma y reparación de edificios industriales”, “Servicios empresariales” y “Venta por menor de muebles usados”.

Que en su escrito, la accionante entiende que en el caso concreto, se encuentra en discusión la correcta aplicación de los artículos 2° y 6° del Convenio Multilateral y la Resolución N° 1/2005 de la Comisión Arbitral. Destaca que la Resolución determinativa dictada por el Fisco de la Provincia de Buenos Aires pretende distribuir la base imponible aplicando el artículo 6° de dicho Convenio, a determinadas actividades que deben liquidarse por el artículo 2° a saber: a) venta de la denominada “línea blanca” incluida en el importe de la escritura traslativa de dominio del inmueble, que incluye la venta de cosas muebles consistentes en heladeras, lavarropas, microondas, secarropas y lavavajillas; b) enajenación de acciones de una asociación civil que dan derecho al uso y goce de los espacios circulatorios y de esparcimiento del lugar donde se localizan las viviendas; c) venta de bienes muebles usados y a los ingresos provenientes de actividades empresariales.

Que los errores en el ajuste cuestionado a entender de la recurrente, surgen de incluir en el artículo 6° del Convenio Multilateral como base de imposición y de atribución a los ingresos de las actividades mencionadas precedentemente en el inciso a) por considerar accesorios a los ingresos del régimen especial de empresas constructoras.

Que como ha hecho la firma, en realidad corresponde distribuirlos entre las jurisdicciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires de acuerdo al Régimen General, por cuanto la particular circunstancia de que el importe de la venta de los citados

electrodomésticos esté incluido en el precio del inmueble no desnaturaliza la operación como una venta de bienes muebles ni que pueda determinarse el importe involucrado.

Que así lo dispone el artículo 16 de la Resolución General N° 1/2005 cuando expresa que “Los ingresos provenientes de actividades que no resultan comprendidas en el artículo precedente-empresas de construcción- deberán ser distribuidos de conformidad al régimen especial propio de la actividad efectivamente realizada o el régimen establecido en el artículo 2° del Convenio Multilateral...”. También menciona el antecedente de la Resolución N° 11/2006 de la Comisión Plenaria en la causa AUTOPISTAS DEL SOL S.A.

Que algo similar puede decirse de la pretensión de Fisco cuando asimila como accesorios los ingresos de las otras actividades que realiza la empresa.

Que ofrece prueba pericial contable para que se determinen los importes de la denominada línea blanca-electrodomésticos y de los muebles usados, y se agreguen las actuaciones administrativas que dieron origen al ajuste.

Que solicitan finalmente la aplicación del Protocolo Adicional en la oportunidad en que se reúnan los requisitos de procedencia allí establecidos.

Que por su parte, el Fisco en su respuesta al traslado afirma que al efectuar el ajuste se tuvo especialmente en cuenta que se está en presencia de una sola e inescindible operación, producto de una única e inescindible actividad que consiste en el desarrollo de un emprendimiento urbanístico en función al cual se produce simultáneamente la venta de los lotes pertenecientes a las áreas residenciales así como la cesión del uso y goce de los espacios circulatorios y de esparcimiento, que se exterioriza en la cesión de las acciones pertenecientes a la Asociación Civil que se encarga de la organización y administración de los mismos.

Que la venta de los inmuebles construidos por la firma es bajo la modalidad conocida como “venta llave en mano”, es decir, la construcción y venta de una vivienda lista para habitar, lo que incluye la venta del lote, de la acción que le corresponde de acuerdo a la normativa que rige a los barrios privados o clubes de campo y la denominada línea blanca (electrodomésticos-bienes muebles nuevos-).

Que por las características de los contratos “llave en mano”, el contratista se obliga frente al cliente o al contratante a cambio de un precio, a concebir, construir y poner en funcionamiento una obra determinada que él mismo ha proyectado. En este sentido, la venta de la denominada línea blanca así como las acciones, es simultánea y accesorias a la operación principal –venta del inmueble-, ya que de no existir esta operación principal no existiría la venta de la línea blanca ni la cesión de la acción sobre las áreas comunes, por lo que lo accesorio debe seguir la suerte de lo

principal.

Que resalta en relación a la venta de electrodomésticos, que el contribuyente no realiza la venta de los mismos en forma individual como una actividad diferenciada de la venta de las viviendas. Que asimismo, advierte que la firma financia la totalidad de la operación y no separa anticipos por lote, anticipos por construcción, anticipos por línea blanca, anticipos por cesión de acciones, sino que engloba todo en un único concepto “anticipos clientes” (precisamente porque la operación es única e inescindible). El propio contribuyente cuando presenta el descargo a la resolución de inicio de procedimiento de determinación de oficio reconoce que “en el valor de la escritura de los inmuebles se incluye la venta de cosas muebles consistentes en heladeras, lavarropas, microondas, secarropas y lavavajillas” (confr. Folio CA 47 in fine y 47 vta. 3º párrafo). Que a pesar que discrimina en sus papeles de trabajo los montos de ingresos obtenidos por la venta de acciones, el contribuyente omitió declarar el gravamen correspondiente a los mismos.

Que de los boletos de compraventa que se agregan a las actuaciones administrativas, surge claramente que la venta del lote comprende la venta de una vivienda unifamiliar en construcción conforme al proyecto, planos, especificaciones técnicas, características constructivas y calidades de materiales que se listan en el Anexo I del mismo. Asimismo, en la cláusula novena del citado boleto se establece que “las partes reconocen que el carácter de propietario del lote y de accionista de la Asociación Civil constituye un todo inescindible, es decir que tales caracteres se hallan mutua e indisolublemente vinculados funcional y jurídicamente...”.

Que en cuanto a la aplicación del Protocolo Adicional, la Comisión evaluará la procedencia de los requisitos exigidos por la normativa vigente en el momento procesal oportuno sin perjuicio de lo cual, advierte que el contribuyente ha incurrido en omisión de base imponible, motivo por el cual deberá evaluarse dicho extremo previo a resolver la aplicación del citado Protocolo.

Que puesta al análisis del tema, esta Comisión observa que la cuestión controvertida radica en el tratamiento asignado por el Fisco determinante a ciertos ingresos que en la determinación practicada fueron incluidos formando parte de la base imponible de la operación principal, que por revestir el carácter de construcción, la contribuyente debe asignar en función del régimen especial establecido por el artículo 6º del Convenio Multilateral. Respecto de este criterio la firma manifiesta su disconformidad en virtud de interpretar que tales ingresos deben atribuirse conforme al régimen general a que se refieren los artículos 2º a 5º de dicho Convenio.

Que de los antecedentes de autos surge que además de la actividad de la construcción, la firma obtiene ingresos por la explotación de otros rubros que no pueden ser considerados como integrantes ni complementarios de dicha actividad fundamentalmente los correspondientes a bienes que integran la denominada “línea blanca” -heladeras, lavarropas, micro-ondas, secarropas

y lavavajillas-. Asimismo, en ciertos meses de la determinación la recurrente obtiene ingresos de la venta de bienes muebles usados que también fueron atribuidos en la determinación por el artículo 6°.

Que la circunstancia que la venta de bienes de la “línea blanca” estén incluidos en el precio de los inmuebles comercializados no desnaturaliza la correcta caracterización de la operación como una actividad perfectamente escindible de la principal ni que, como afirma la propia recurrente, no se pueda identificar y determinar perfectamente el importe involucrado.

Que en el caso de la venta de bienes muebles usados, la Jurisdicción en oportunidad del tratamiento del caso en la Comisión Arbitral se allanó a la pretensión de la recurrente.

Que en consecuencia, no resulta correcto que los ingresos provenientes de la venta de la denominada línea blanca puedan tener el tratamiento que prevé el Convenio Multilateral para las actividades de la construcción, sino el aplicable por las disposiciones del artículo 2° del Convenio Multilateral. Que así lo tiene dicho esta Comisión en el caso Supercemento S.A.I.C. c/Provincia de Buenos Aires (Resolución N° 2/2003).

Que la Asesoría ha tomado la intervención que le compete.

Por ello,

## LA COMISION ARBITRAL

(Convenio Multilateral del 18.8.77)

### RESUELVE:

ARTÍCULO 1°) - Hacer lugar parcialmente a la acción interpuesta por la firma GRUPO FARALLON DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.R.L. contra la Resolución N° 054/07 de la Dirección Provincial de Rentas de la Provincia de Buenos Aires, en los términos expuestos en los considerandos de la presente.

ARTÍCULO 2°) - Notifíquese a las partes y comuníquese a las demás Jurisdicciones adheridas.

**CRA. ALICIA COZZARIN DE EVANGELISTA - PRESIDENTE**