

**COMISION ARBITRAL  
CONVENIO MULTILATERAL  
DEL 18.8.77**

BUENOS AIRES, 15 de abril de 2015

RESOLUCIÓN C.A. N° 32/2015

VISTO: el Expte. C. M. N° 1152/2013 “Compañía Panamericana del Oeste S.A. c/Provincia de Buenos Aires”, por el cual la firma de referencia promueve la acción prevista por el art. 24 inc. b) del Convenio Multilateral contra la Disposición Delegada SEFSC N° 2844/2013 dictada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires; y,

CONSIDERANDO:

Que la presentación se ha realizado cumplimentando las exigencias legales y reglamentarias en lo que hace a su aspecto formal, motivo por el cual corresponde su tratamiento.

Que la accionante manifiesta que su actividad consiste en el fraccionamiento de lotes para urbanizar en la Provincia de Buenos Aires y construcción, reforma y reparación de edificios residenciales, además de las obras y espacios comunes necesarios para quienes integran los barrios privados, clubes, etc.

Que relata 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 y de la acción que le corresponde de acuerdo a la normativa que rige a los barrios privados o clubes de campo.

Que ARBA -dice la firma- considera a la venta de lotes de terreno como “servicios inmobiliarios” y atribuye tal actividad enteramente a la Provincia de Buenos Aires; la firma sostiene que en el proceso que desarrolla, no es posible tal separación destacando que, no sólo comercializa los lotes en cuestión sino que además realiza obras y espacios comunes, imprescindibles y legalmente obligatorios para quienes integran los barrios privados, clubes, etc.

Que otro punto controvertido se refiere a lo normado en el art. 6° del CM en cuanto a la atribución del 10%, en razón de que la empresa tiene domicilio legal en jurisdicción de la CABA.

Que considera a este respecto, que para aplicar el Régimen Especial del art. 6° del CM no es menester que se demuestre un gasto para comprobar la existencia de un escritorio, oficina, administración o dirección sino que basta con la manifiesta presencia de un domicilio determinado, como en el caso es el domicilio legal reconocido por el fisco, para que se aplique la norma. Sin perjuicio de ello, manifiesta que no se han tenido en cuenta determinados gastos realizados en la CABA, como ser los derivados de constituir la sede donde se realizan las reuniones de Directorio, tasas de la Inspección General de Justicia, gastos bancarios y de escribanía, respecto de los cuales la inspección dice que no fueron acreditados con los comprobantes respaldatorios.

**COMISION ARBITRAL  
CONVENIO MULTILATERAL  
DEL 18.8.77**

Que finalmente, la firma también hace una serie de planteos y consideraciones sobre el tratamiento fiscal (alícuotas), sobre la venta de inmuebles en cuotas, etc.

Que en subsidio, solicita la aplicación del Protocolo Adicional. Ofrece prueba documental y pericial y hace reserva del caso federal.

Que en respuesta al traslado corrido, la representación de la Provincia de Buenos Aires manifiesta que se pudo constatar que no en todos los casos en que la empresa vende un lote también ha sido contratada para la construcción de la casa llave en mano, por lo que se han separado los ingresos en tres actividades perfectamente escindibles: servicios inmobiliarios (venta de lotes), servicios de crédito para financiar (financiación de venta de lotes) y construcción (venta de lotes y construcción de casa llave en mano).

Que menciona que durante los períodos ajustados, la inspección actuante ha podido comprobar la venta de lotes ubicados en el Club de Campo San Patricio, en Barrio Privado El Casco de Leloir y en el Club de Campo los Puentes así como la venta de 3 viviendas terminadas y construidas por la firma en este último club.

Que la firma declara como actividad secundaria “Servicios de Crédito para financiar otras actividades económicas”, sin haber declarado ingresos por la misma en el período fiscalizado cuando se ha detectado que, sin lugar a dudas, los ha obtenido. Que dichos ingresos deben ser escindidos de la actividad de construcción (venta de viviendas) y de los ingresos provenientes de los servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados (venta de lotes); no corresponde, consecuentemente, encuadrar como pretende la firma, todos sus ingresos dentro del régimen especial previsto en el artículo 6° del Convenio Multilateral.

Que respecto de los agravios relacionados con la distribución del 10% correspondiente a la sede, aclara que la Resolución General N° 109/04 dispone que el mismo debe asignarse en función de los porcentajes que surjan de considerar la totalidad de los gastos de administración y dirección efectivamente soportados en cada una de las jurisdicciones en las que se desarrollen tales actividades, extremo que no hizo la empresa ni permitió que lo efectuara la fiscalización actuante.

Que respecto del Protocolo Adicional, entiende que no están dados los requisitos para su aplicación, ello por cuanto no surge de las actuaciones que el contribuyente haya aportado la prueba documental que exige el artículo 2° de la Resolución General N° 3/2007. Adicionalmente, señala que el contribuyente ha incurrido en omisión de base imponible total país.

Que finalmente advierte que existen en el planteo de la recurrente, cuestiones respecto de las cuales la Comisión Arbitral carece de competencia: Ajuste por “diferencias temporales” o su compensación”; alícuotas, ventas de inmuebles en cuotas por plazos superiores a 12 meses, verificación del hecho imponible y correcciones simétricas por diferencias temporales e ingresos omitidos por la financiación de la venta de lotes de terreno.

Que puesta al análisis de la causa, esta Comisión observa que en lo que a su estricta competencia se refiere, la controversia está centrada en: 1. Tratamiento de los ingresos obtenidos por el contribuyente derivados de la actividad que desarrolla.

**COMISION ARBITRAL  
CONVENIO MULTILATERAL  
DEL 18.8.77**

Mientras que la recurrente ha aplicado el régimen especial del artículo 6° del C.M. para todos sus ingresos, considerando que provienen de su actividad de “construcción”, el fisco los ha discriminado porque los considera producto de tres actividades distintas (construcción de viviendas, venta de lotes e ingresos por financiación), y 2. la atribución del 10% de los ingresos que corresponde a la sede para el caso del régimen de la construcción.

Que respecto del punto 1., le asiste razón al fisco determinante. Se está en presencia de un contribuyente que desarrolla distintas actividades: “construcción de viviendas” donde debe aplicarse el régimen especial del artículo 6° del C.M., mientras que para las otras dos actividades -“venta de lotes” e “ingresos por financiación”- se debe determinar el coeficiente de ingresos de acuerdo con las previsiones del artículo 2° del C.M.

Que ello es así ya que la actividad de venta de lotes y financiación no es asimilable a las “actividades de la construcción” con el sentido que se las ha pretendido definir en el artículo 6° del Convenio Multilateral.

Que respecto del punto 2. y en cuanto a los ingresos provenientes de “actividades de la construcción” de viviendas llave en mano, deben distribuirse de acuerdo al régimen especial del art. 6° del C.M. En cuanto a la atribución del 10% a la jurisdicción donde el contribuyente tenga ubicado su escritorio, oficina, administración o dirección, el hecho de que el contribuyente posee la administración en la Provincia de Buenos Aires y la dirección de la empresa se encuentra en la CABA, hace procedente la aplicación de las disposiciones contenidas en la Resolución General N° 109/2004 (actualmente arts. 30 a 32 del anexo de la R.G. N° 1/2015), por lo que, en este punto, el fisco debe ajustar su pretensión, tomando para ello la documentación existente en el expediente administrativo y lo dispuesto por el art. 3°, 2° párrafo inc. f) del C.M.

Que la Asesoría ha tomado la intervención que le compete.

Por ello,

**LA COMISION ARBITRAL**  
Convenio Multilateral del 18/8/77  
Resuelve:

Artículo 1°.- No hacer lugar a la acción interpuesta por la firma Compañía Panamericana del Oeste S.A. contra la Disposición Delegada SEFSC N° 2844/2013, dictada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, haciendo saber que respecto a la atribución del 10% del art. 6° del C.M., la Provincia de Buenos Aires deberá ajustar su pretensión, conforme lo dispuesto en los considerandos precedentes.

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

**MARIO A. SALINARDI**  
SECRETARIO

**ROBERTO ANIBAL GIL**  
PRESIDENTE