

**COMISIÓN PLENARIA  
CONVENIO MULTILATERAL  
DEL 18.08.77**

BUENOS AIRES, 12 de septiembre de 2019.

RESOLUCIÓN C.P. N.º 19/2019

VISTO:

El Expte. C.M. N.º 1506/2018 “Inmobiliaria Bullrich S.A. c/ Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, en el cual la firma de referencia interpone recurso de apelación contra la Resolución (C.A.) N.º 42/2018; y,

CONSIDERANDO:

Que dicho recurso se ha presentado conforme a las exigencias formales previstas en las normas legales y reglamentarias, motivo por el cual corresponde su tratamiento (art. 25 del Convenio Multilateral).

Que la firma apelante se agravia de la resolución mencionada, sosteniendo que ha impugnado de dónde el fisco de la Ciudad de Buenos Aires ha obtenido los cálculos para llegar al resultado del ajuste y la apropiación pretendida, toda vez que las diferencias injustificadas que pretende cobrar le generan un daño irreparable que la obliga a ingresar un impuesto sin causa, resultando una exacción que daña su patrimonio de forma tal que hará que no pueda hacer frente a los impuestos de otras jurisdicciones. Dice que la información tomada para la base del cálculo del ajuste que realizó el fisco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires surge de un cuadernillo con el logo de “AFIP Servicios Inmobiliarios” que contiene información estadística correspondiente a los años 2005 a 2010 y algunos meses del 2011, entendiendo que carece de validez para producir efectos jurídicos. Manifiesta que ofreció la realización de una pericia contable a efectos que se determine con verosimilitud y certeza el monto del impuesto a ingresar, cuestión que no ha sido resuelta y de ser denegada violaría su derecho de defensa. En relación con la multa por defraudación fiscal aplicada, entiende que no existe reproche alguno que pueda hacerse a la firma, ya que la empresa no se valió de ninguna maniobra o ardid tendiente a ocultar un hecho de significativa relevancia en la realidad económica de su giro comercial.

Que solicita se declare nula la actuación llevada a cabo por el fisco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ofrece prueba documental, pericial contable y mantiene reserva del caso federal.

Que en respuesta al traslado corrido, la representación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires manifiesta, en primer término, que el recurso de apelación reproduce de manera idéntica los argumentos vertidos en la presentación efectuada oportunamente ante la Comisión Arbitral, sin fundamentaciones novedosas.

Que señala que la firma se dedica a la intermediación, en la compraventa de inmuebles nuevos y usados entre desarrolladores, propietarios y clientes cobrando por ello una comisión de ambas partes. Distribuyó sus ingresos entre las distintas jurisdicciones según lo previsto en el artículo 11 del Convenio Multilateral, convalidándose su aplicación por parte de la fiscalización actuante. En el caso en cuestión, dice que la fiscalización solicitó reiteradamente a la firma el aporte documental que

**COMISIÓN PLENARIA  
CONVENIO MULTILATERAL  
DEL 18.08.77**

permitiera sustentar las operaciones realizadas, lo que no fue cumplimentado por la empresa, incluso manifestando que una vez que se realiza la escritura, el boleto de venta se destruye. Ante dicha situación, se le solicitó listado de operaciones, indicando fecha de la operación, inmueble vendido, superficie, partida, importe de la operación, datos de la parte vendedora y compradora. La apelante presentó la documentación solicitada en forma parcial, en muy pocas operaciones ha informado los datos requeridos y no ha aportado las operaciones realizadas en la sucursal de Puerto Madero. Con dicha información se procedió a confeccionar los papeles de trabajo a fin de determinar los ingresos de las ventas declaradas, valuándolas al valor de la zona correspondiente extraído del informe emitido por la Cámara Inmobiliaria Argentina y aplicando las alícuotas informadas por el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires, estableciéndose que los ingresos declarados son muy inferiores a la estimación realizada.

Que, asimismo, se analizaron pormenorizadamente otras fuentes de información como ser los extractos bancarios donde se observa que las acreditaciones bancarias son superiores a las ventas declaradas en el gravamen, motivo por el cual se intimó a la contribuyente para que explique dichas diferencias, sin que la misma las justificara. También se procedió a solicitar a la Inspección General de Justicia, los Estados Contables del periodo bajo análisis, obteniendo como respuesta que el último Estado Contable presentado fue el finalizado al 30/06/2011, no pudiendo la fiscalización determinar los ingresos en base cierta. Se analizaron, además, los formularios F.931 de los periodos 7/2009 a 7/2013, observándose los importes correspondientes a sueldos y cargas sociales abonadas por la apelante. En tal sentido, de acuerdo a un informe emitido por la Administración Federal de Ingresos Públicos sobre la “actividad servicios inmobiliarios”, en el cual se ha analizado la evolución de las remuneraciones y cargas sociales del sector inmobiliario, se desprende que el costo laboral anual (suma de remuneraciones, aportes y contribuciones de seguridad social) representa el 24,10% del total de las ventas. En base a dicha información, la inspección procedió a elaborar papel de trabajo partiendo de los sueldos y cargas sociales declaradas, llegando a una presunción de ventas notoriamente superior a las declaradas en el impuesto sobre los ingresos brutos por Inmobiliaria Bullrich S.A.

Que por todo ello, entiende que se encuentra plenamente justificada la aplicación del método presuntivo por parte del fisco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que en relación a la multa por defraudación fiscal aplicada y al planteo de nulidad mencionado por la apelante, entiende que resulta extraño a la competencia de los organismos de aplicación del Convenio Multilateral. En cuanto a la prueba pericial contable ofrecida, la misma resulta dilatoria, dado que la apelante ha contado con innumerables oportunidades para acompañarla.

Que esta Comisión Plenaria no encuentra motivos que lleven a rectificar el decisorio de la Comisión Arbitral. En efecto, no surge de las actuaciones que el fisco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires haya violentado los términos del Convenio Multilateral en la materia, observándose que la firma realiza consideraciones al respecto sin haber aportado documentación respaldatoria que desacredite lo actuado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en cuanto a la aplicación del Convenio Multilateral.

**COMISIÓN PLENARIA  
CONVENIO MULTILATERAL  
DEL 18.08.77**

Que, por lo demás, los organismos de aplicación del Convenio Multilateral tienen dicho, en varias ocasiones, que no pueden juzgar o cuestionar la facultad que tienen las jurisdicciones de efectuar determinaciones sobre la base de presunciones, cuando no cuentan con los elementos necesarios para realizar las mismas sobre base cierta, ya que estas facultades emergen de las atribuciones que le confiere el propio Código Fiscal.

Que, en consecuencia, cabe ratificar en todos sus términos la resolución apelada.

Que la Asesoría ha tomado la intervención que le compete.

Que esta resolución corresponde a una decisión adoptada en la reunión de Comisión Plenaria realizada el 13 de junio de 2019.

Por ello,

**LA COMISIÓN PLENARIA  
CONVENIO MULTILATERAL DEL 18/8/77  
RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** No hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la firma Inmobiliaria Bullrich S.A. contra la Resolución (C.A.) N° 42/2018, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO 2°.-** Notificar a las partes interesadas mediante copia de la presente, hacerlo saber a las demás jurisdicciones adheridas y archivar las actuaciones.

**FERNANDO MAURICIO BIALE  
SECRETARIO**

**LEANDRO LUCIANO SFERCO  
PRESIDENTE**