

RESOLUCION SD.G.T.L.I.-A.F.I.P. 44/17

Buenos Aires, 3 de noviembre de 2017

Fuente: página web A.F.I.P.

Impuesto a las ganancias. Venta y reemplazo. Inmuebles afectados como bienes de uso. Obras sobre inmueble propio. Locación de locales comerciales como parte integrante de un complejo de negocios. Tratamiento.

I. La contribuyente "AA" S.A. consulta, en el marco del régimen previsto por el art. 67 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. en 1997 y sus modificaciones), si resulta procedente que los fondos derivados de la venta de un inmueble afectado como bien de uso –centro de distribución– a su actividad comercial se reinviertan en la construcción de un centro comercial sobre inmueble propio o sobre un terreno a adquirir con las mismas ganancias, para destinarlo tanto a su actividad inmobiliaria como a la comercial.

Sobre el particular indica que, si bien la actividad principal que declara en su constancia de inscripción es la de venta al por menor de materiales de construcción, la de explotación de centros comerciales (servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia) también debiera considerarse como su actividad principal por ser la que cuenta con la mayor cantidad de activos y porque ambas actividades en conjunto generan las mayores utilidades para la sociedad.

Asimismo, aclara que explota veinte centros comerciales, diecisiete de los cuales alojan, cada uno, uno de los cuarenta y dos centros de ventas de materiales de construcción que explota en total, opinando que por ese motivo ambas actividades se encuentran estrechamente relacionadas.

II. Con sustento en la opinión vertida por la Dirección de ..., en la intervención de su competencia, se concluyó que:

1. Los bienes en cuestión revisten la condición de bienes de uso, ello así de conformidad con la situación fáctica y jurídica del caso concreto consultado caracterizado por el desarrollo de dos actividades comerciales principales interrelacionadas, respecto de las que no puede diferenciarse un mayor o menor grado de relevancia entre una y otra.

2. Teniendo en cuenta que la finalidad del beneficio de venta y reemplazo se centra en impulsar el desarrollo de la explotación, se considera que se está en presencia de una plataforma comercial en la que se insertan diversos segmentos de negocios –locación de locales comerciales y explotación de hipermercados– que son realizados de manera integral.

3. En la medida que se cumpla con los plazos previstos por el art. 67 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, t.o. en 1997 y sus modificaciones y su reglamentación, el régimen de venta y reemplazo resultará de aplicación respecto de la enajenación del bien de uso afectado a la actividad de centro de distribución y la compra del inmueble en el cual se desarrollará la explotación como también la locación de locales comerciales como parte integrante de un complejo de negocios.