



## **AJUSTE POR INFLACIÓN IMPOSITIVO**

¿SERÁ CONVENIENTE PARA SU EMPRESA REEXPRESAR LOS VALORES HISTÓRICOS DE LOS BIENES?



## AGRADECIMIENTOS

Todo texto, como producto de una reflexión final procede, inicialmente, de la exclusiva conciencia de su autor. Sin embargo no sería justo dejar de lado el reconocimiento merecido a todos los que intervinieron (directa o indirectamente) en la conformación del pensamiento hoy plasmado en un documento de pública distribución.

El presente es uno de aquellos casos en los que, sin dejar de reconocer la importante participación de quienes fueron mis maestros, mis tutores, o incluso de quienes me han acompañado en diferentes charlas y reflexiones de carácter tributario o contable, corresponde haga presente una especial mención a mi estimado colega Roberto Lacaze quién, en intercambio de documentos y análisis de planillas de cálculo supo realizar aquellas preguntas “incisivas” que motivaron, en principio, mi curiosidad intelectual para pasar luego a advertir la importancia del contenido del documento que aquí comparto.

Este análisis es realizado en la única intención de dar respuesta a una pregunta que el colega antes mencionado supo dirigirme en uno de nuestros incontables intercambios: ¿conviene el revalúo?. Una simple pregunta (simple solo exteriormente) formulada por Roberto solo tiene una respuesta: depende. Esta pregunta está motivada por algo: una perspectiva incisiva, cuidadosa.

A él corresponde mi agradecimiento por impulsarme a responder su pregunta. Al lector presento una propuesta de análisis de cada caso puntual.



## I.- INTRODUCCIÓN

Este documento puede ser interpretado como la continuación del que fuera publicado previamente bajo el nombre de “AJUSTE POR INFLACIÓN CONTABLE Y FISCAL - PROYECTO DE LEY”<sup>1</sup>, complemento obligatorio de los videos que he publicado en YOUTUBE titulados “AJUSTE POR INFLACIÓN TRIBUTARIO Y CONTABLE – PROYECTO DE LEY – PODER EJECUTIVO NACIONAL – SEPTIMBRE 2017”<sup>2</sup> y “AJUSTE POR INFLACIÓN TRIBUTARIO Y CONTABLE – PROYECTO DE LEY – CUESTIONES FUNDAMENTALES DEL AJUSTE”<sup>3</sup>. Se recomienda al lector repasar los documentos y videos aquí mencionados dado que facilitarán alcanzar el pleno conocimiento de las mecánicas y resultados expuestos en el presente documento.

Luego de analizar la mecánica del proyecto legislativo presentado por el Poder Ejecutivo Nacional en septiembre de 2017 ante el Congreso Nacional, al margen de las consideraciones de técnica legislativa o incluso de diversas propuestas para mejorar el producto normativo final, nos proponemos analizar en cuales casos será conveniente proceder al ajuste de las valuaciones históricas residuales de los bienes. Para conducir nuestro objetivo hemos considerado, sin interés de abarcar todas las situaciones posibles, dos situaciones que son suficientemente ejemplificativas de la problemática y mecánica de análisis de la decisión empresarial:

a.- Propuesta de ajuste del valor histórico residual para un bien de uso

b.- Propuesta de ajuste del valor histórico residual para un bien de producción prolongada siendo este un bien de cambio. A los efectos ilustrativos hemos seleccionado, como bien subyacente, un inmueble siendo, por tanto, la actividad del ente o contribuyente la construcción y venta de inmuebles.

Nuestro estudio es realizado basado en diferentes objetivos. El primero de ellos será advertir al lector que deberá diferenciar el valor de la tasa nominal exigido como impuesto especial ante el saldo de revalúo respecto del costo efectivo del procedimiento<sup>4</sup>. Por otro lado será nuestro segundo objetivo advertir las ventajas (o desventajas) financieras de la selección del procedimiento de ajuste de valor residual a nivel impositivo considerando el procedimiento como una inversión de carácter financiera.

Nuestro tercer objetivo viene a responder a la natural pregunta: ¿si realizo el procedimiento que gano?. Ello es natural porque hoy, como está planteado el procedimiento de ajuste de valores históricos residuales, al ser una opción, la empresa deberá evaluar no solo las consecuencias inmediatas de efectuar el ajuste (el costo efectivo próximo) sino también las consecuencias futuras del mismo.

<sup>1</sup> Disponible en <http://www.sergiocarbone.com.ar/ajuste-por-inflacion-impositivo-y-fiscal-proyecto-legislativo-septiembre-2017.html>

<sup>2</sup> Disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=xInGa3ZAtLU&feature=youtu.be>

<sup>3</sup> Disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=-RRyUzOR0m4&t=83s>

<sup>4</sup> Este concepto fue desarrollado en mi artículo AJUSTE POR INFLACIÓN IMPOSITIVO Y FISCAL disponible en <http://www.sergiocarbone.com.ar/ajuste-por-inflacion-impositivo-y-fiscal-proyecto-legislativo-septiembre-2017.html> a pág. 11. Análisis del Artículo 1 del Proyecto de Ley.



Nuestro cuarto objetivo estará signado por el estudio de la aplicación del método a un caso particular sobre mercaderías cuyo proceso productivo es prolongado. Hemos decidido analizar el caso mencionado dado que el proyecto normativo presenta un tratamiento especial para los bienes que sean considerados mercaderías en el activo del contribuyente. Ha motivado nuestra selección, respecto de este especial tipo de bien subyacente, la particular definición normativa (en base a una ficción legal), contenida en la Ley del Impuesto al Valor Agregado que, obliga a advertir, si existe o no impacto en este impuesto luego del ajuste para este particular tipo de bien.

Por último, pero no menos importante, la realidad se impone en la selección del bien que hemos realizado. En Argentina hay un importante stock de inmuebles construidos en los cuales, su proceso de planificación ha iniciado en 2008 o 2009, donde las inversiones se realizan en los años 2010 y 2011 pronosticando, inicialmente, la venta del inmueble en el próximo año en curso.

El contexto económico-financiero que presentó nuestro país a partir del año hacia fines de 2011 con la implementación de un “cepo cambiario virtual”<sup>5</sup> resultó ser en un importante freno a la promoción y comercialización de emprendimientos inmobiliarios. Lo expuesto deriva en que, hacia el año 2017, la existencia inmuebles construidos y a estrenar la advertimos, en estados contables y valores tributarios, en sus datos históricos y completamente desactualizados producto del contexto económico imperante en la República Argentina desde 2003 hasta 2016<sup>6</sup>.

A lo expuesto nos permitimos agregar una motivación, si se quiere, tangencial. Decimos que será tangencial dado que no presenta consecuencias a los fines tributarios<sup>7</sup> pero si comerciales y hasta financieros.

Cuando analizamos la situación de un ente que requiere ampliar sus líneas de crédito comerciales o financieras el acreedor, naturalmente, solicitará un juego de Estados Contables del cual se espere refleje, razonablemente, la situación económico financiera del ente. Ahora bien, en el contexto de constante depreciación monetaria donde, adicionalmente a ello, se ha prohibido a organismos de contralor aceptar juegos de estados contables ajustados por inflación (e incluso la matrícula contable encontraba “vedada” la posibilidad de dictaminar “sin salvedades” ante un juego de Estados Contables Ajustado por Inflación<sup>8</sup>), cabe preguntarnos si el activo refleja correctamente la real capacidad de atender a los compromisos asumidos por las líneas pasivas del estado patrimonial.

<sup>5</sup> Ver <https://www.infobae.com/2015/12/16/1776957-paso-paso-como-fueron-los-cuatro-anos-cepo-cambiario/>

<sup>6</sup> Para conocer mas sobre el efecto del deterioro del valor del dinero en proyectos productivos a largo plazo, puntualizando en la construcción y venta puede ser consultado mi artículo “EFECTOS DEL INCREMENTO SOSTENIDO DE COSTOS DE OBRA EN EL DISEÑO DE PLANES DE NEGOCIOS DE CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES” el cual puede ser descargado desde <http://www.sergiocarbone.com.ar/efectos-del-incremento-sostenido-de-costos-de-obra-en-el-diseno-de-planes-de-negocios-de-construccion-de-inmuebles-2.html>. En este contexto de alta variabilidad del valor de la moneda hemos propuesto una mecánica de trabajo de ajuste de valores de adhesiones a contratos de Fideicomisos al Costo de riesgo trasladado en un trabajo titulado “EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN – OBRA CIVIL – Explicación Práctica respecto de la distorsión del valor de negocio que se genera en economías con alto índice de depreciación del valor del dinero e incremento sostenido de costos” disponible en <http://www.sergiocarbone.com.ar/empresas-de-construccion-obra-civil.html>.

<sup>7</sup> Siendo nuestro principal punto de interés la consecuencia tributaria derivada de la elección, de parte del contribuyente, de aplicar la norma hoy en proyecto legislativo.

<sup>8</sup> Conforme RT 6 y modificatorias



El proyecto de Ley bajo referencia propone la adecuación, a nivel contable<sup>9</sup>, del valor de ciertos activos del ente. Esto nos permite advertir una decisión que, con consecuencias limitadas a nivel tributario<sup>10</sup>, podrá su empresa considerar a fin de mejorar, frente a acreedores externos, su posicionamiento crediticio.

---

<sup>9</sup> Y con efectos exclusivamente en este ámbito de manera tal que la decisión tomada a nivel contable no presentará consecuencias a nivel fiscal.

<sup>10</sup> Indicamos que las consecuencias, a nivel tributario, serán limitadas dado que el Impuesto sobre los Bienes Personales que recae sobre acciones y participaciones societarias conforme Art. 25.1 de la norma del tributo mencionado, se liquida considerando, como base imponible, el Patrimonio Neto contable. Siendo la base expuesta, un ajuste de la misma impactará, definitivamente, en la determinación del mencionado tributo.

**II.- AJUSTE DEL VALOR RESIDUAL DE UN BIEN DE USO**

Como punto de partida pasemos a compartir un análisis modelo ante la decisión de ajustar el valor histórico residual de un bien de uso<sup>11</sup>. Presentación del caso:

Tipo de Bien: Maquinaria. Encuadra como Bien de Uso

Fecha de Opción: cierre contable 31-12-2017

Amortización Acumulada: 5 ejercicios. El ejercicio cerrado al 31-12-2017 será el sexto ejercicio. Restarán de amortización 4 ejercicios.

Valor histórico de Incorporación: \$ 1.000.000.

Ejercicio de Incorporación: 2013.

Sobre estas premisas exponemos el cuadro resultante de la propuesta de ajuste:

	V.HIST.	COEF REEXP	V.UTIL ORIG	AMORT ACUM	AMORT. EJ	RESIDUAL
MAQUINARIAS	1.000.000,00		10,00	500.000,00	100.000,00	400.000,00
MAQUINARIAS	1.000.000,00	2,46	2.460.000,00	1.230.000,00	246.000,00	984.000,00

**Observaciones:**

a.- Se está analizando la conveniencia (o no) de actualizar el valor histórico residual de una maquinaria de manera tal que, el primer paso, será determinar el valor histórico, considerando las normas de la Ley 20.628. El resultado será, corridos 6 ejercicios, de \$ 400.000,00

b.- En la segunda línea visualizamos el procedimiento determinación del valor residual actualizado para la maquinaria de referencia. Obsérvese que se habilita el cómputo de la amortización resultante del nuevo valor residual actualizado. El resultado, conforme la norma propuesta por el Poder Ejecutivo Nacional, será de \$ 984.000,00 como nuevo valor histórico.

Determinados los valores históricos residuales y reexpresados residuales corresponde calcular la base imponible y el impuesto considerando al alícuota del 10% para el caso del bien de referencia:

IMPORTE REVALUO	584.000,00	IMPUESTO
TASA SEGUN PROYECTO PEN	0,10	58.400,00

<sup>11</sup> Recordamos, el presente escrito se basa en el conocimiento previo de lo publicado bajo el título "AJUSTE POR INFLACIÓN CONTABLE Y FISCAL" disponible en Disponible en <http://www.sergiocarbone.com.ar/ajuste-por-inflacion-impositivo-y-fiscal-proyecto-legislativo-septiembre-2017.html>



En nuestro ejemplo la base imponible de \$ 584.000,00 es el resultado de restar al valor residual reexpresado (\$ 984.000,00) el valor residual histórico determinado conforme la Ley 20.628 (\$ 400.000,00).

Tal como hemos mencionado anteriormente, al momento de ejecutar el procedimiento de reexpresión propuesto por la norma, sería incorrecto considerar como costo del proceso la tasa nominal del impuesto (10% para el bien de referencia) dado que, al habilitar la deducción del resultante de la amortización del valor diferencial de la reexpresión logramos, con este método, una reducción del impuesto efectivo al cierre del ejercicio.

Pasemos a la expresión numérica:

IMPORTE REVALUO	584.000,00		IMPUESTO	
TASA SEGUN PROYECTO PEN		0,10	58.400,00	
AMORT. REVALUO			-51.100,00	(A)
	COSTO EFECTIVO		7.300,00	

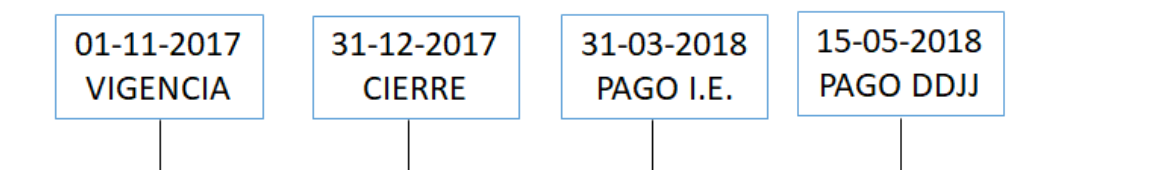
Determinando la suma de \$ 51.100,00 de la siguiente forma:

(A) AMORT EJERCICIO REVALUO				
AMORT EJERCICIO INCLUYENDO REVALÚO	246.000,00			
AMORT EJERCICIO SIN REVALUO	-100.000,00		AHORRO TRIBUTARIO	
DIFERENCIAL AMORT	146.000,00	0,35	51.100,00	

El proyecto legislativo manda considerar ejercicio de la opción de revalúo en el ejercicio fiscal donde opere el primer cierre luego de la vigencia de la norma; es decir, si la empresa de referencia presentara cierre contable el 31-12-2017 y la norma entrará en vigencia el 01-11-2017, la opción deberá ser ejercida para el ejercicio concluido en 31-12-2017.

Seguramente la reglamentación habilitará el ingreso del impuesto especial por revalúo unos meses corridos del cierre contable de manera tal que, el ingreso del impuesto, muy posiblemente, no presente diferencias temporales con la fecha de vencimiento y pago de la determinación tributaria para el ejercicio 2017. Si bien lo expresado en este párrafo es solo una especulación, se entiende que será altamente probable que esto sea definido de la forma comentada.

Presentando lo expuesto en una línea temporal podemos advertir lo siguiente:





Siendo:

- a.- 01-11-2017 la fecha hipotética (a los efectos de nuestro ejemplo) de entrada en vigencia de la norma
- b.- 31-12-2017 la fecha hipotética (a los efectos de nuestro ejemplo) de cierre del ejercicio fiscal en el cual se debe ejercer la opción
- c.- 31-03-2018 la fecha hipotética (a los efectos de nuestro ejemplo) de ingreso del impuesto especial de reexpresión
- d.- 15-05-2018 la fecha hipotética (a los efectos de nuestro ejemplo) de vencimiento para presentación y pago de declaración jurada en el impuesto a las ganancias.

Recordemos: si bien estamos trabajando bajo hipótesis debemos advertir que será necesario prestar seguimiento constante tanto sea a la evolución del proyecto legislativo como a la normativa reglamentaria dado que serán estos elementos los que definirán los punto de apoyo para la decisión financiera a tomar.

Ahora bien, vamos a responder a la siguiente pregunta: ¿es conveniente para la empresa proceder al ajuste del valor residual histórico?. Para responder a la misma hemos realizado la siguiente simulación financiera:

FLUJOS FINANCIEROS ESTIMADOS							
	31/03/2018	15/05/2018	15/05/2019	14/05/2020	14/05/2021	14/05/2022	14/05/2023
	-58.400,00						
		51.100,00	40.880,00	40.880,00	40.880,00	40.880,00	40.880,00
<b>NETO ---&gt;</b>	<b>-58.400,00</b>	<b>51.100,00</b>	<b>40.880,00</b>	<b>40.880,00</b>	<b>40.880,00</b>	<b>40.880,00</b>	<b>40.880,00</b>

De nuestra simulación podemos observar lo siguiente:

- a.- El pago del impuesto especial, determinado en \$ 58.400,00, será realizado antes del vencimiento de la determinación tributaria. Sin embargo, producto de la amortización del diferencial de revalúo, la empresa podrá deducir, al cierre del ejercicio de opción, la suma de \$ 51.100,00. Esta suma, al provenir del revalúo, solo impactará en el resultado fiscal de ejercer la opción. De lo expuesto encontramos que, en un lapso muy corto de tiempo, la inversión efectiva será el resultante del diferencial entre el impuesto abonado y las amortizaciones consideradas.
- b.- La propuesta normativa establece que el período de vida útil restante, para el diferencial de revalúo, no podrá ser inferior a 5 ejercicios fiscales. De lo expuesto se obtiene como resultado un mayor cargo de amortización anual (respecto del comparativo en el caso de no efectuar el procedimiento de revalúo fiscal) que genera un ahorro tributario (valorado a la tasa del 35%) en \$ 40.880,00. Exponemos cuadro con mecánica de cálculo:





VALOR HISTORICO RESIDUAL		400.000,00
VALOR REEXPRESADO RESIDUAL		984.000,00
	DIFERENCIA POR REVALUACION	584.000,00
AMORT ANNUAL	(5 años)	116.800,00
	DEDUCCIÓN FISCAL	40.880,00

Presentada la mecánica de trabajo cabe ahora dar respuesta a la pregunta respecto de si conviene efectuar el ajuste fiscal a la empresa. En nuestro caso, a los fines de dar respuesta a la misma, elegimos determinar la TIR del proyecto financiero siendo este positivo en 75,07%:

	31/03/2018	15/05/2018	15/05/2019	14/05/2020	14/05/2021	14/05/2022	14/05/2023
	-58.400,00						
		51.100,00	40.880,00	40.880,00	40.880,00	40.880,00	40.880,00
NETO --->	-58.400,00	51.100,00	40.880,00	40.880,00	40.880,00	40.880,00	40.880,00
TIR	75,07%						

Observe el lector que proponemos analizar línea por línea el activo del ente para determinar si, en su conjunto y sobre la base de herramientas de decisión financieras, resulta conveniente, por sus efectos, la aplicación de lo hoy propuesto por el Poder Ejecutivo Nacional.

A fin de enriquecer nuestro análisis presentamos una comparativa de rendimiento financiero del ajuste propuesto, determinado sobre el método aquí expuesto, para diferentes escenarios:

	ESCENARIO 1	ESCENARIO 2	ESCENARIO 3
<b>DATOS</b>			
VALOR HISTÓRICO INCORPORACION	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
AMORT. CORRIDA (EN AÑOS)	2,00	8,00	5,00
COEF. ACTUALIZACIÓN (SEGÚN AÑO INCORPORACION)	1,69	4,08	2,46
<b>RESULTADO</b>			
IMPUESTO ESPECIAL	48.300,00	30.800,00	58.400,00
AMORT. ADICIONAL EJERCICIO	24.150,00	107.800,00	51.100,00
AMORT. EJERCICIO SIGUIENTE	33.810,00	21.560,00	40.880,00
TIR	58,17%	275,38%	75,07%

Observamos, según el cuadro de escenarios propuestos, que mientras más antigua sea la partida en cuanto a la fecha de incorporación del bien, mayor será la ventaja de considerar los efectos del ajuste propuesto por el Proyecto Legislativo del Poder Ejecutivo Nacional.





### III.- BIENES DE CAMBIO DE PRODUCCIÓN PROLONGADA – INMUEBLES

Nos resta ahora analizar las derivaciones de la aplicación del proyecto normativo a un caso de referencia en concreto. Tal como hemos mencionado en notas anteriores y luego de analizar el impacto del proyecto sobre la base del ajuste del valor histórico de bienes que revisten el carácter de bienes de uso, entendemos conveniente reflexionar sobre el resultado de aplicar el procedimiento propuesto a bienes de cambio. Para ello quisimos evitar emular el proceso expuesto en el punto anterior (a fin de agregar un punto focal diferente al análisis) de manera que hemos seleccionado, como bien subyacente, un bien de cambio de producción prolongada que presenta particularidades en la definición de la base imponible en el impuesto al valor agregado producto de una ficción legislativa<sup>12</sup>.

A los fines de nuestra exposición consideraremos la situación de un ente que ha realizado la construcción de un edificio con destino vivienda<sup>13</sup> para lo cual partimos de una situación patrimonial inicial. En la revisión de la situación patrimonial inicial consideraremos las fechas de cada una de las inversiones realizadas<sup>14</sup> dado que el método, a los fines de reexpresión de partidas, requiere conocer la fecha de inversión para determinar el coeficiente de ajuste según tablas.

#### SITUACIÓN INICIAL – SIN REEXPRESIÓN

Partiendo de la situación inicial y a los fines de determinar el resultado en el impuesto a las ganancias derivado de la venta del inmueble construido con inversiones acumuladas en períodos con importante variación del poder adquisitivo de la moneda, presentamos el siguiente estado patrimonial:

---

<sup>12</sup> En este sentido recordamos la manda del Art. 10 Ley 23.349 en su sexto párrafo: “En el caso de obras realizadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, el precio neto computable será la proporción que, del convenido por las partes, corresponda a la obra objeto del gravamen. Dicha proporción no podrá ser inferior al importe que resulte atribuible a la misma, según el correspondiente avalúo fiscal o, en su defecto, el que resulte de aplicar al precio total la proporción de los respectivos costos determinados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1986 y sus modificaciones.”

<sup>13</sup> Destino que permite considerar la alícuota del 10.5% en el Impuesto al Valor Agregado al determinar el Débito Fiscal del emprendimiento. Cabe en este punto hacer, nuevamente, referencia a las disposiciones del Art. 10 Ley 23.349 en su sexto párrafo. Producto de la mecánica dispuesta para determinar el débito fiscal de la obra la alícuota según el destino incide, directamente, en la línea de ventas del proyecto y, con ello, en el resultado final alcanzado por impuesto a las ganancias.

<sup>14</sup> Tristemente ajustadas bastante a la realidad de la gran mayoría de proyectos inmobiliarios que hoy se ofrecen en venta “a estrenar”.



IV.- ESTADO PATRIMONIAL				FECHA INVERSION					
				2009	2011	2012	2013	2014	
ACTIVO				31/12/2017					
CAJA Y BANCOS				340.158,42					
	CAJA	306.076,48							
	BANCOS	34.081,94							
CREDITOS				355.729,36					
	CREDITOS IVA	333.425,36							
	CREDITO IIBB CABA	22.304,00							
OBRA				5.227.159,13					
	TERRENO	1.137.952,80		1.137.952,80					
	OBRA	4.089.206,33			1.635.682,53	1.635.682,53	408.920,63	408.920,63	
PASIVO				-5.823.046,91					
APORTE SOCIOS				-5.823.046,91					
PN				-54.167,87					
CAPITAL INICIAL				-100.000,00					

El estado expuesto impone observar lo siguiente:

- a.- El total de la obra puesta a la venta (en nuestro caso, mercadería) presenta un valor de \$ 5.227.159,13.
- b.- El valor de la obra se divide entre Terreno (por una inversión de \$ 1.137.952,80) y Obra (por un total acumulado de \$ 4.089.206,33).
- c.- La particularidad que presenta es que la inversión por el terreno fue realizada en 2009 mientras que las imposiciones a la obra se desarrollan entre 2011 y 2014. De lo expuesto y si advertimos la importante variación del precio de la moneda, incluso cuando nos extendemos hasta el 31-12-2017, podemos concluir que los valores históricos de cada una de las inversiones no son representativos del costo de reposición de la mercadería ni del costo reexpresado de las inversiones iniciales<sup>15</sup>.

Con este estado patrimonial cabe ahora preguntarnos cuales serán las consecuencias de vender el inmueble en una suma determinada. A los efectos de nuestro análisis nos permitimos considerar un precio de venta de \$ 10.099.765,00 (incluyendo impuestos).

Considerado lo dispuesto por el Art. 10 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado determinamos la base imponible para el IVA y, con ello, el valor de la línea de ventas brutas del Estado de Resultados. Nuestro ejercicio numérico nos ofrece el siguiente resultado:

<sup>15</sup> Costo de reposición y costo reexpresado son conceptos diferentes. No pueden, por tanto, considerarse como análogos. En este documento serán utilizados indistintamente, cuando fuera necesario, al solo efecto ilustrativo y sobre la consideración de que, en los casos expuestos, el costo de reposición es igual al costo histórico reexpresado (realidad que puede no presentarse en todo caso de estudio).



<b>RESULTADOS</b>					
VENTA			9.333.127,92		
COSTOS			-5.227.159,13		
RDO BRUTO			4.105.968,79		
IIBB			-279.993,84		
				RET IIGG	A PAGAR
IIGG			1.339.091,23	-279.993,84	1.059.097,40
<b>RESULTADO NETO</b>			<b>5.165.066,19</b>		

El valor de \$ 9.333.127,92 proviene de considerar la manda del Art. 10 sexto párrafo Ley del Impuesto al Valor Agregado mientras que el costo de \$ 5.227.159,13 es el resultante de la acumulación de inversiones medidas a valor histórico tal cual puede apreciarse en la exposición primera del estado patrimonial.

Cabe considerar, en nuestro sencillo ejemplo, el impacto del Impuesto sobre los Ingresos brutos para determinar, en consecuencia, el Impuesto a las Ganancias por el resultado fiscal de la operación valorado, en este ejemplo, en \$ 1.339.091,23.

De lo expuesto podemos llegar a la conclusión de que, sin proceder a ajustar conforme el método propuesto por el proyecto normativo, una operación como la mencionada devengará un impuesto a cancelar a favor del fisco nacional claramente consecuencia del deterioro del valor del signo monetario y, con ello, producto de ganancias fiscales ficticias.

Este efecto es el que, por mucho tiempo, ha obligado a los contribuyentes a suspender la venta de las unidades funcionales o bien, en algunos casos, a venderlas a pérdida (medida en términos reales) cuando las necesidades financieras presionan sobre las finanzas del emprendimiento.

### **SITUACIÓN DE EXCEPCIÓN – AJUSTE DEL INVENTARIO**

Sobre la base del contexto (y sus efectos) antes comentados es posible que nos preguntemos si el proyecto de ley podría beneficiar los resultados efectivos del emprendimiento inmobiliario en curso. A fin de responder esta pregunta retomamos nuestra consideración inicial de inversiones a valor históricos para proceder a la anticuación de cada partida y, con ello, establecer el índice de ajuste correspondiente:



				FECHA INVERSION				
IV.- ESTADO PATRIMONIAL				2009	2011	2012	2013	2014
ACTIVO			31/12/2017					
CAJA Y BANCOS			340.158,42					
	CAJA	306.076,48						
	BANCOS	34.081,94						
CREDITOS			355.729,36					
	CREDITOS IVA	333.425,36						
	CREDITO IIBB CABA	22.304,00						
OBRA			5.227.159,13					
	TERRENO	1.137.952,80		1.137.952,80				
	OBRA	4.089.206,33			1.635.682,53	1.635.682,53	408.920,63	408.920,63
PASIVO			-5.823.046,91					
APORTE SOCIOS		-5.823.046,91						
PN			-54.167,87					
CAPITAL INICIAL		-100.000,00						
			COEF	4,08	3,15	2,79	2,46	1,93
			MERCADERIA AJUSTADA	4.642.847,42	5.152.399,98	4.563.554,26	1.005.944,76	789.216,82

Obsérvese que, en este caso, hemos agregado una línea adicional denominada COEF en la cual incorporamos los coeficientes propuestos en el Anexo al Art. 3 del Proyecto Legislativo. Este coeficiente nos permitirá reexpresar el valor de la mercadería al cierre del ejercicio de opción.

Con los nuevos valores determinados cabe establecer cual será la base imponible del impuesto especial y, con ello, determinar la mencionada gabela. Recordemos que la base imponible del impuesto especial estará determinada por la diferencia entre el valor reexpresado y el valor histórico. Veamos nuestro cuadro de ejemplo:

MERCADERIA AJUSTADA		4.642.847,42	5.152.399,98	4.563.554,26	1.005.944,76	789.216,82
	BASE IMPONIBLE AJUSTE	3.504.894,62	3.516.717,44	2.927.871,73	597.024,12	380.296,19
	SUMA BASE					
TOTAL IMPUESTO A PAGAR		10.926.804,11				
	ALICUOTA	0,15				
IMPUESTO ESPECIAL		1.639.020,62				

Tal como puede apreciarse, la base imponible se determina en \$ 10.926.804,11. Considerando la alícuota del 15%, el impuesto especial a ingresar será de \$ 1.639.020,62.

Ahora bien, este es el momento en que nos hacemos la pregunta: ¿conviene?.

Veamos que sucede en nuestra simulación del estado de resultados considerando nuestro nuevo costo para las mercaderías vendidas:



<b>RESULTADOS</b>		
VENTA		9.333.127,92
COSTOS		-16.153.963,24
RDO BRUTO		-6.820.835,32
IIBB		-279.993,84
IMPUESTO ESPECIAL		-1.639.020,62
IIGG		2.485.290,21
<b>RESULTADO NETO</b>		<b>-6.254.559,57</b>

Siendo que el precio de venta no se modifica por la aplicación de la norma de referencia y la norma proyecto no presenta derivaciones en el Impuesto al Valor Agregado, la base imponible en el mencionado impuesto es la misma. Como consecuencia, la línea de ventas brutas en nuestro ejemplo y el cargo por Ingresos Brutos no se ve modificado.

La principal modificación, como producto de la aplicación de las normas del proyecto, lo vemos en el costo de la mercadería vendida. En nuestro caso el valor reexpresado de las inversiones en mercaderías totalizan \$ 16.153.963,24. Si la empresa sostiene su precio de venta esto generará una pérdida de \$ 6.820.835,32 bruta, antes de otras erogaciones.

DATO IMPORTANTE. En nuestro ejemplo observamos que la empresa, producto de considerar el nuevo costo de la mercadería ahora ajustada, deriva en un quebranto impositivo. Siendo que este quebranto impositivo puede ser trasladado hacia los próximos cinco ejercicios hemos considerado, en nuestro estado contable, un activo por Impuesto Diferido.

El dato clave, sobre la base de este ejemplo, será que:

- a.- Si estamos operando con una estructura fiduciaria de objeto único, en un caso similar al expuesto, difícilmente sea conveniente la aplicación del método propuesto producto del impacto del impuesto a pagar inmediatamente y la imposibilidad de cómputo contra negocios futuros del quebranto determinado.
- b.- Si estamos operando con una estructura fiduciaria de objeto múltiple o bien una sociedad que puede, naturalmente, replicar el negocio a futuro, el quebranto generado podrá ser utilizado en ejercicios futuros.

En nuestro ejemplo podemos observar que, de la comparación entre el impuesto a cancelar valorado en \$ 1.639.020,62 y el impacto del quebranto computable a futuro valorado en \$ 2.485.835,32, de lo que podremos llegar a una conclusión:

En el caso de que se trata de un ente que prevea la generación de ganancias en un futuro inmediato vemos que no será conveniente la aplicación del proyecto normativo de referencia. Si, por el contrario, prevé la generación de utilidades en un futuro inmediato observamos como, de mantenerse la redacción actual, se está generando un vehículo para especular a la reducción del saldo por impuesto a pagar en un futuro inmediato.



#### **IV.- CONCLUSIONES**

En este breve documento hemos repasado algunos cálculos preliminares soportados en la propuesta normativa presentada por el Poder Ejecutivo Nacional, hacia septiembre de 2017, en referencia a un vehículo legal que permita la reexpresión de ciertas partidas del activo fiscal de los contribuyentes, a opción de estos últimos.

Nos convocó la inquietud respecto de en que casos sería aconsejable considerar la propuesta del Poder Ejecutivo y, para ello, nos impulsamos a analizar dos situaciones puntuales. Naturalmente no podemos abarcar el abanico completo (por motivos de espacio) de las situaciones que pueden presentar las diferentes formas de organización patrimonial pero entendemos que, del presente trabajo, ha quedado claro lo siguiente:

- a.- Será necesario, para todo contribuyente, realizar un detenido análisis de las partidas de su activo fiscal para evaluar, conforme los métodos aquí propuestos, la conveniencia (o no) de considerar a propuesta del Poder ejecutivo
- b.- La evaluación a realizar deberá considerar el efecto inmediato pero también el efecto inter-temporal producto de las expresiones residuales en el activo fiscal del contribuyente.
- c.- En la evaluación inter-temporal deberá el contribuyente considerar variables como proyección de tasas de interés, proyección de resultados y hasta la planificación de futuras estructuras patrimoniales.
- d.- Ante bienes de cambio que requieran procesos productivos prolongados, lo elevado de la tasa de reexpresión hace poco conveniente, salvo excepcionales casos, la aplicación de las disposiciones del proyecto normativo.

De lo expuesto deberá quedar claro que, pese a lo resumido del presente documento, cada estructura patrimonial, cada proyecto, presentará particularidades donde, su análisis, no podrá ser sistematizado u homogéneo respecto de otros proyecto o estructuras. Será conveniente un análisis particularizado a la luz de la normativa definitiva y los proyectos de negocios futuros del ente.

**Dr. Sergio Carbone**