



Universidad de Buenos Aires  
Facultad de Ciencias Económicas  
Biblioteca "Alfredo L. Palacios"



# Impuesto al mayor valor de la propiedad inmueble

Invernizzi, Carlos

1947

Cita APA:

Invernizzi, C. (1947). Impuesto al mayor valor de la propiedad inmueble.  
Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas

Este documento forma parte de la colección de tesis doctorales de la Biblioteca Central "Alfredo L. Palacios".  
Su utilización debe ser acompañada por la cita bibliográfica con reconocimiento de la fuente.

Fuente: Biblioteca Digital de la Facultad de Ciencias Económicas - Universidad de Buenos Aires

ORIGINAL

Carlos Invernizzi

Registro Nº 7569

75038

IMPUESTO AL MAYOR VALOR

DE LA

PROPIEDAD INMUEBLE



1509-11

N. 2333

Top

A large, stylized handwritten signature or set of initials, possibly 'A. J. G.', written in dark ink.

N. 2333

I 3

Instituto de Finanzas

5º año del Doctorado en

Ciencias Económicas.

75038

P R I M E R A

P A R T E

## C A P I T U L O I

### A) GENERALIDADES

El impuesto a los plusvalores inmobiliarios ha sido uno de los que han originado las mayores discusiones y polémicas.

Stuart Mill, uno de sus iniciadores, fué calificado de adversario de la propiedad privada, cuando al estudiar un fenómeno como la renta se propuso gravar con un impuesto y en beneficio de la colectividad, los aumentos de valor independientes de la aplicación del capital y del trabajo sobre el terreno.

Es decir, que se proponía gravar estos incrementos no ganados, ajenos a la actividad del propietario, viendo en ello una fuente impositiva.

Así, cuando autores como Wallace y Henry George, éste último en lo que se refiere a la renta urbana, insistieron en las ideas de Stuart Mill, fueron calificados en la misma forma.

Se argüía, que todo aumento de valor era un progreso de la propiedad y que pertenecía al propietario, ya que cuando la propiedad sufría depreciaciones, el Estado no intervenía para indemnizar al dueño, sino que éste debía hacerse cargo de la misma.

Se presentaba a dicho impuesto como violento y peligroso, violatorio del principio de la uniformidad y que acabaría en una verdadera expropiación forzosa, contraria a cualquier forma de derecho de propiedad.

Por otra parte, se hacía observar que, raramente el plusvalor es no ganado, ya que se admitía el principio de compensación por el servicio que el propietario prestaba a la sociedad, cultivando la tierra, es decir que se lo veía como consecuencia lógica y

natural de la renta territorial e inmobiliaria.

Así vemos que, a las opiniones de Mill, Wallace y George, se oponían las de otros que negaban la posibilidad de que existiesen los tales valores no ganados y que por lo tanto desconocían todo derecho de imposición a los mismos.

Es interesante observar que la concepción teórica del impuesto a los aumentos de valor es anglosajona, pero las primeras aplicaciones del mismo se hicieron en Alemania y solo posteriormente en Inglaterra.

El lugar donde se manifiestan los verdaderos plusvalores no ganados no es en el campo, sino en las ciudades, en las cercanías de los grandes centros, de las fábricas, de los medios de comunicación internos, que se han construido a costa de la colectividad.

El aumento de la población, el desarrollo de la riqueza, la actividad del Estado o de las comunas provocan estos fenómenos independientemente de la actividad del propietario, que se enriquece.

Por lo tanto, no es injusto que la sociedad participe mediante un impuesto de estos plusvalores que ella misma ha creado. Ej. un ferrocarril es construido a costa de grandes gastos y enseguida vemos, como los terrenos vecinos al mismo adquieren un valor mucho mayor, que el valor agrícola de antaño. Un puente es pagado por todos; los alrededores se transforman en una zona rica. Se hacen grandes obras inmobiliarias y los beneficios que rinden son considerables, si se trata de edificios urbanos.

En todos estos casos, la acción del Estado o de la comuna es directa, por lo que no sorprende que el Estado o la comuna quieran participar en los beneficios, en los cuales los propietarios no han colaborado, sino en su carácter de contribuyentes y que han sido provocados por la colectividad.

En todas partes, los poderes públicos intervienen para mejorar, transformar, sanear, abrir caminos o suministrar nuevos medios de comunicación y sucede que terrenos no cultivados, hasta entonces, o malamente cultivados, adquieren subitamente gran valor.

Pero ha de tenerse en cuenta, que en los terrenos urbanos, no siempre se debe el plusvalor a simples condiciones favorables creadas por trabajos de mejoras, o por transformaciones inmobiliarias, ni tampoco se debe invariablemente a la construcción de un puerto o ferrocarril.

Muchas veces sucede, que la especulación influye directamente, comprando a bajo precio los suelos y terrenos, cuando se supone o se sabe con seguridad que habrá un aumento de valor, para poderlos vender luego a precios elevados. De manera que a los plusvalores que llamaremos naturales, se añaden, en muchos casos los de la especulación.

Cuando la imposición de los plusvalores inmobiliarios se propone combatir la especulación sobre los aumentos artificiales del valor de los terrenos, deja ya de tener un fin fiscal para adquirir un carácter esencialmente social.

Hasta hace poco tiempo, no se conocía esta clase de recursos, pero debido al desarrollo creciente de los gastos públicos y necesidades del presupuesto, se puede prever que los ejemplos nacidos de su aplicación, no dejarán de ser imitados.

Para que el plusvalor inmobiliario pueda ser gravado por el Fisco, es necesario que se deba a circunstancias favorables extrañas a la actividad del propietario.

Establecer la diferencia entre plusvalor ganado y no ganado no es tarea fácil y puede ocasionar errores que constituirían verdaderas arbitrariedades.

Con el objeto de evitarlas, hay que valuar anticipadamente

los valores imponibles, con lo que generalmente se incurre en importantes gastos, otra dificultad está representada por el tiempo de la percepción.

Se puede cobrar el impuesto en períodos determinados, a cada cambio de propietario por venta, donación o sucesión, o a cada locación, cuando se trata de locaciones a grandes plazos.

Logicamente es preferible el primer sistema, en cuanto impide la evasión por inmovilización de la propiedad en manos de sociedades, que podrían formarse para crear plusvalores no imponibles.

Para establecer el plusvalor no ganado imponible, debe deducirse todo lo que puede proceder de la actividad individual del propietario y eximir de impuesto la parte de aumento ganada.

Tratándose de un edificio, se deben deducir de la materia imponible, todas las costas de construcción, reconstrucción, mantenimiento y embellecimiento.

En lo que se refiere a una propiedad rural, hay que deducir de la materia imponible, los intereses del capital de adquisición desde el día en que el precio se ha vuelto cobrable.

En ambos casos, propiedades rurales o urbanas, hay que restar de la materia imponible los gastos naturales o fiscales (derechos de transferencia, sellos, etc) que se han requerido para el pasaje del inmueble de una persona a otra, en el caso de que el impuesto se cobre en el momento de la transferencia.

Tampoco es posible afectar todos los plusvalores, cualesquiera sea su monto.

Es necesario establecer mínimos de exención, porque cuando los aumentos son poco sensibles, crecen las dificultades para descubrir los plusvalores no ganados y el hecho de gravarlos trae como consecuencia el desaliento de todo espíritu de iniciativa y de mejoramiento.

## B) CARACTERISTICAS

Una de las características del impuesto a los plusvalores inmobiliarios es, que el gravamen pesa sobre el mayor valor futuro que adquieren las tierras, es decir que no se grava el mayor valor adquirido por la tierra con anterioridad a la vigencia de la ley.

Asimismo, el mayor valor debe provenir, no de la acción exclusiva del dueño, sino de la acción del Estado, mediante sus obras públicas o en su caso de la acción colectiva, como sería el aumento de población.

Debe contemplarse la incidencia del impuesto y analizar con atención cada caso particular. Ej. si se trata de un inmueble que ha adquirido un mayor valor sin producir renta, como sería un terreno baldío o un campo sin explotar, es evidente que el dueño deberá pagar dicho impuesto con parte del capital, produciéndose en este caso el fenómeno de la amortización o capitalización del impuesto.

Si se trata de un inmueble que produce renta, porque está arrendado a una tercera persona, al propietario le es fácil trasladar el impuesto sobre esa persona que tiene vinculación económica con él.

Creado un impuesto al mayor valor, es seguro que produciría un aumento de los alquileres, por haberse trasladado el monto del impuesto sobre los inquilinos o personas que tengan vinculación económica con el propietario, respecto del inmueble gravado.



## C A P I T U L O     I I

### FUNDAMENTO ECONOMICO

La propiedad inmueble tiene un valor individual debido, sea al capital entregado en cambio de sus condiciones físicas o su composición orgánica y mineral, sea al capital invertido en su mejora, o por último sea al trabajo y acción de su dueño, cualquiera que fuera la forma en que estos dos últimos elementos se manifestasen y un valor social que aumenta por causas complejas, progresivamente y en la medida del adelanto general de una colectividad y de la mayor demanda de las tierras imprescindibles a su economía.

Ese valor ajeno a la actividad de los propietarios, beneficia sin embargo, a estos, en la actual organización de las relaciones sociales, todos los economistas modernos lo reconocen, se pronuncian con mayor o menor decisión sobre las buenas o malas consecuencias que el fenómeno ocasiona en la economía colectiva, pero renuncian con habilidad al estudio detenido de las causas que lo producen.

Wagner, resuelto a encarar el problema, generaliza la teoría y expone en conjunto, los casos en que la riqueza económica aumenta o disminuye de valor, por causas independientes de la actividad y voluntad del sujeto económico.

Pero solo estudia los términos del asunto de una manera general y comprensiva, porque sobre todo uno de los factores que estudia, el conjunto de circunstancias de la vida social, técnicas, económicas y jurídicas que influyen en la demanda y la oferta de los bienes, aumentando o disminuyendo su valor de cambio, es tan complejo y tantas son las múltiples influencias que modelan su mayor o menor intervención en las relaciones de la vida colectiva, que apenas

pueden enumerarse las causas, para una especie de riqueza, en una época y en un lugar de terminado.

Tratando solamente de la tierra, única riqueza que la actividad humana no puede producir, el problema que importe el estudio de las causas de su mayor o menor valor, se simplifica, porque uno de los términos que condiciona su valor de cambio, la oferta no puede aumentar, mientras que el otro, la demanda, siempre ha de tomar mayor incremento a medida que progresa cualitativa y cuantitativamente una sociedad.

No sucede lo mismo con otras clases de riquezas, cuya demanda está condicionada en gran parte por el grado de deseabilidad humana y por otra razón, la mayor parte de los bienes económicos nunca podrán adquirir un valor social mucho mayor que el límite espontáneo, que establece la concurrencia, mientras que la tierra está destinada siempre e imprescindiblemente a mayor utilización social y por consiguiente a mayor valor que se ha de adherir al capital que ya poseen los propietarios que la monopolizan.

## C A P I T U L O   I I I

### FUNDAMENTO JURIDICO Y SOCIAL

Los fenómenos complejos de la actividad económica en todos los órdenes, se llevan a cabo en forma tal que una mayor riqueza producida acrece indebidamente y con distinta intensidad a cierta clase de personas, propietarias de uno de los factores más importantes de la economía social, la tierra.

Las consecuencias de esta organización son lógicamente perjudiciales, pero como el Estado no puede intervenir de una manera radical, violentando el normal desarrollo de las relaciones sociales, por medio de un impuesto toma parte de esa riqueza.

Las razones económicas de esta conclusión, son, en primer lugar; las relaciones sociales en la producción, distribución y consumo de la riqueza colectiva progresarían más que libradas a su causación natural y la actividad financiera y social del Estado tendría una fuente de recursos de importancia, que sería destinada a mejorar ampliamente la vida social.

Las razones jurídicas que conducen a aceptar el principio que el impuesto al mayor valor tiene pues un fundamento económico principal.

Como decía Quesnay " una parte de la propiedad inmueble no es adquirida por los propietarios, es el resultado del esfuerzo de otros, del trabajo social, por consiguiente no les pertenece "

Por esta razón bien puede decirse con Stuart Mill que, "tomando ese mayor valor no se despojaría a nadie de su propiedad, sino que sería simplemente destinar a la sociedad un acrecentamiento de la riqueza creada por las circunstancias, en vez de dejar que

se convierta en una parte no ganada de la riqueza de una clase determinada"

En las relaciones juridicas individuales, existe un principio imperioso de equidad, conocido ya en el Derecho Romano, que tiene por objeto impedir el enriquecimiento injusto en detrimento de otros.

Cuando la actividad individual la ha causado, sobre todo, involuntariamente, una accion de in rem verso es reconocida con el fin de restablecer el equilibrio de intereses económicas destruido.

El derecho de las naciones más civilizadas evoluciona en el sentido de aplicar este principio juridico con toda amplitud.

En general, la aplicación extensiva de la regla juridica se justifica perfectamente, existe un enriquecimiento no merecido de los propietarios y una pérdida del autor de ese enriquecimiento, Estado, provincia o comuna, de cuyos presupuestos se ha destinado una suma para la realización de las obras.

Una entidad politica llena su fin en este orden de relaciones, cuando una obra cualquiera aprovecha a todos los habitantes indistintamente, pero si en ocasión de la ejecución de trabajos públicos, cierta clase de personas reciben—sin que se lo pueda evitar— un beneficio económico, no hay razón aceptable en contra de la legislación que disponga la contribución particular a la realización de los trabajos.

Si cuando el Estado toma la propiedad individual por razones de utilidad pública satisface el perjuicio económico que causa, es justo también, que cuando en circunstancias análogas beneficia especialmente a los propietarios, estos compensen a su vez del detrimento causado al patrimonio público, que debe ser aprovechado publicamente y no privadamente.

Estas razones bastan por si solas, para justificar la contri-

-bución especial del mayor valor de la propiedad inmueble.

El principio jurídico del enriquecimiento a costa de otro puede aplicarse perfectamente a las relaciones sociales en conjunto.

Todos los grupos sociales producen un mayor valor, que es aprovechado por uno de ellos, el de los propietarios.

Las demás clases sociales pueden exigir perfectamente la reintegración a la economía colectiva del mayor valor del que inmerecidamente se apropian los dueños de la tierra, porque estos se han enriquecido a costa ajena, en detrimento de todas las otras clases sociales.

## C A P I T U L O    I V

### FACTORES QUE DETERMINAN EL MAYOR VALOR DE LA TIERRA

#### A) El aumento de población

Es claro y evidente que produciéndose en un lugar un aumento de población, ya sea por crecimiento vegetativo o aumento de contingentes inmigratorios, se produce inmediatamente un aumento del valor de la tierra, como consecuencia de la mayor demanda que existe por las mismas.

#### B) El progreso de los medios de comunicación y de las obras públicas.

No cabe duda que la construcción de una red ferroviaria en lugares más o menos apartados hace que las tierras vecinas al lugar en que pasa el ferrocarril adquieran un mayor valor.

El mismo caso se presenta, con el establecimiento de una línea tranviaria en una zona de la ciudad que no la poseía.

En la misma forma, la construcción de un camino, un puente, obras de irrigación, obras de desagüe en terrenos anegables, origina un mayor valor de las zonas beneficiadas.

Esto demuestra que el fenómeno de la plusvalía no es solo aplicable a las tierras rurales, sino también a las urbanas.

#### C) El progreso de la técnica en la explotación agrícola.

Existiendo terrenos poco fértiles, si se usan sistemas extensivos de producción estos no producen, pero si se utilizan los intensivos, la tierra al

producir adquiere un mayor valor y este se extiende a los terrenos vecinos.

D) El aumento de precio de los productos agrícolas.

Al existir una íntima relación entre el producto y el suelo que lo produce, según sea el precio de los cereales o productos cosechados, será el valor de la tierra. El mejor precio de los productos depende a menudo de la política económica del gobierno.

E) Las facilidades del crédito.

Constituye un factor de mayor valor en cuanto el crédito fácilmente concedido favorece la explotación eficaz de la tierra.

F) La organización jurídica de los Estados.

La organización jurídica de los Estados asegura el ejercicio del derecho de propiedad y garantiza la efectividad de los títulos. El catastro, como sistema para la imposición de la tierra, afirma esas garantías.

G) La estabilidad política del Estado.

En los países sujetos a revoluciones o conmociones políticas internas, el valor de la tierra permanece estacionario o decrece por no existir arraigo en ellas, ocurriendo lo contrario en países de orden, en los cuales la estabilidad política es una prenda segura de paz interna.

H) La moda

Este es un factor ponderable de valorización. Si

observamos lo que sucede en ciertos barrios de atracción, que congregan familias pudientes llevadas por propia emulación social a constituir núcleos diferenciados.

Este hecho y la corriente emergente de la moda, trae como consecuencia una intensificación de la acción comunal, concretada en obras de fomento y mejora de servicios que redundan en beneficio de la propiedad.

I) La especulación

Adquiriendo a bajo precio lo que luego se ha de vender en condiciones beneficiosas, se obtiene una ganancia que los principios de justicia con orientación económica atraen la gravitación del impuesto.

Esta practica se comprueba, con mayor frecuencia en los países que no han alcanzado gran densidad de población.

Nitti ha dicho que no es muy raro que, la especulación influya directamente comprando a bajo precio los terrenos cuando se supone o se sabe con seguridad que habrá un aumento de valor, para poderlos vender después a precios elevadísimos.

En tales casos los intereses generales se encuentran en grave contraste con los de los acaparadores, que constituyen un monopolio perfecto o imperfecto graduando la oferta según mejor les agrada, para escapar en lo posible a las reacciones de las cantidades ofrecidas sobre los valores de cambio. Se vende de a poco a los unos, no se vende a otros, se contemporiza y se adopta el precio múltiple más favorable.

A veces se tiende a acaparar el terreno y se está a la expectativa esperando que el valor suba todavía más, mientras que en la ciudad hay escasez de habitaciones y los pobres y los pequeños rentistas soportan alquileres altísimos; otras, se compra para



construir con frenesí o para hipotecar terrenos y nuevas construcciones, creando crisis espantosas en el crédito inmobiliario y en las empresas constructoras, como frecuentemente sucede en los suburbios de las grandes ciudades.

## C A P I T U L O   V

### A) FORMAS

El poder impositivo del Estado tiene un límite natural en la necesidad misma que lo origina; toma compulsivamente parte de las fortunas individuales de una manera general, es decir de todos los individuos o grupos sociales que forman la colectividad y de una manera uniforme, en proporción a la capacidad económica de cada uno de los contribuyentes individual o colectivamente considerados, pero solo en la cantidad necesaria para cubrir los gastos en que debe incurrir y del modo más apropiado a la riqueza gravada, según el lugar y tiempo en que esta se manifieste.

Dentro de estos principios, al establecer la contribución especial del mayor valor de la propiedad, tendrá que respetarse la forma, lugar y tiempo en que se manifiesta el fenómeno.

Así, cuando la acción del Estado confiére inevitablemente mayor valor a la propiedad inmueble de una zona de terminada, deberá hacer efectiva la participación por medio de un impuesto único extraordinario y local.

La intensidad y extensión del mayor valor adquirido son fácilmente determinables, porque la propiedad beneficiada no se ha de beneficiar más al transcurrir el tiempo, porque la obra pública valoriza proporcionalmente al inmueble hasta un porcentaje determinado y el mayor valor producido no aumenta en el futuro y por último la extensión de la propiedad valorizada es relativamente pequeña, ya que la construcción de cualquier obra pública, mejora indudablemente las condiciones económicas de la propiedad inmueble de todo un país, pero mejora especialmente un radio determinado de los inmuebles más cercanos a ella.

Siendo el mayor valor en este caso, un objeto de impuesto que no ha de reproducirse y que solo se manifiesta la generalidad de las veces, de una manera local, la entidad política que lo haya provocado aplicará el impuesto a la propiedad que debe contribuir a las mejoras, cada vez que estas se produzcan y proporcionalmente porque el beneficio conferido es uniforme.

La materia del impuesto se reproduce continuamente en el tiempo y en determinados lugares, por ejemplo, en nuestro país, puede producirse visible e intensamente a medida que el progreso social se desenvuelva.

En este caso, toda la sociedad tiene parte en el mayor valor y toda la tierra es beneficiada, ya que no se trata de una iniciativa local de una municipalidad, ni una pequeña superficie de inmuebles valorizados, la causa y el efecto del fenómeno imponible.

Por estas razones la parte del mayor valor que corresponda reintegrar al patrimonio colectivo ha de ser tomada, por medio de un impuesto general y permanente, administrado por el Estado, que representa a toda la sociedad, percibido sobre toda la extensión superficial posible y cobrado a medida que se produzca y pueda determinarse.

La diferencia existente entre el mayor valor originado por una obra pública y la producida por el fenómeno de la valorización social, tiene su fundamento en que en el segundo caso, el impuesto tiene un fin social-político antes que puramente fiscal,

El Estado encontrará ocasión no solo de equilibrar económicamente la contribución a los gastos públicos de las distintas clases sociales, sino también de combatir los perjuicios del fenómeno en todas las relaciones de la economía social, especialmente las que afectan a la tierra.

No sucede lo mismo, cuando la actividad del Estado con el

10

patrimonio de todos los habitantes mejora la propiedad inmueble de cierto número de ellos, aquí no existe más perjuicio que el destinar un patrimonio común en beneficio individual, que es fácilmente reparable con una cuota proporcional.

## B) OBJETO Y FUENTE

De todo lo manifestado puede deducirse claramente cual es, el objeto de la imposición al mayor valor de la propiedad inmueble.

Como lo clasificara Lloyd George, solo ha de ser materia de impuesto el mayor valor no ganado estrictamente ( Strictly unearned).

Fijado, sea por valuación o en otra forma, el precio o valor de costo económico de una propiedad cualquiera y determinado de la misma manera, el valor total en el momento de la imposición, la diferencia que resulte dará un mayor valor bruto, que ha de ser objeto de numerosas correcciones.

Para obtener el capital real y economicamente merecido por su dueño, no gravado con el impuesto, se ha de adicionar al capital primitivo de costo todo aumento de valor que pueda deberse a la acción individual del propietario, inversión de capitales, etc.

Lo fundamentalmente necesario a la legislación, será dar una norma jurídica general, que dé amplio margen a la protección del interés individual, el detalle depende en gran parte, de la estructura social y de su régimen jurídico y administrativo.

La práctica de la valuación o determinación del monto efectivo del mayor valor a imponerse, exige una administración especial, rigurosamente controlada.

Los procedimientos a emplearse son los conocidos en la administración financiera de un Estado; la valuación por la misma, con preferencia. Se tomarán en cuenta también, los signos exteriores, la declaración jurada del contribuyente, etc.

La fuente del impuesto, es decir aquella parte de la riqueza individual que ha de responder a la imposición es, el capital objeto del mismo.

Determinada la cantidad imponible, de acuerdo con la cuota

adoptada y notificado en contribuyente, nace desde ese momento una obligación legal, cuya realización se hará efectiva por los medios en práctica en los casos análogos, a no ser, que la legislación los modificara en algo, teniendo en cuenta la naturaleza del impuesto, concediendo prórrogas o pagos por mensualidades.

C) MOMENTO DE LA IMPOSICION

Dos sistemas pueden aplicarse al considerar la época de la imposición; imponer el mayor valor en el momento en que se adquiere total y definitivamente, es decir, cuando la propiedad se trasmite, en cuyo caso será un impuesto indirecto a la circulación, o imponer el mayor valor a intervalos de tiempo determinados, previas valuaciones generales efectuadas, que al ser comparadas con las anteriores demostrarían su adquisición o accesión al fundo, sin tomar en cuenta para nada el cambio de dueño, pudiendo considerarse en este segundo caso como un impuesto directo sobre el patrimonio territorial, complementario de los otros impuestos que gravaran el patrimonio.

Los dos sistemas, tienen sus ventajas e inconvenientes. La imposición en el momento de la transmisión, es contraria o puede impedir seriamente la libre transmisión de la propiedad inmueble, poniendole trabas que causarían un perjuicio económico, a pesar de ser cómoda y fácil de recaudar.

El segundo tipo de imposición, realizada en períodos de tiempo determinados, exige para ser aplicado científicamente y de una manera uniforme y general, la construcción de un catastro, sumamente costoso y de conclusión exacta muy difícil.

La aplicación de uno u otro sistema, depende de las circunstancias porque atraviese el medio, donde regirá el impuesto.

La solución ecléctica, parece ser el mejor medio a adoptar, pero si ocurriera el caso de poder establecer la imposición directa y periódica, no hay duda que sería más aceptable; el impuesto sería más general; su incidencia sería mejor asegurada en el verdadero beneficiario del mayor valor y los fraudes serían menos frecuentes que en el otro sistema, pero la dificultad enorme que opone

la realización de un catastro obliga a inclinarse por la solución ecléctica.

Si el impuesto se establece en el momento del cambio de dueño, deben estar sujetos a las prescripciones legales, no solamente los actos jurídicos a título oneroso que impliquen una transferencia de los derechos del propietario, sino también aquellos actos más o menos simulados que aparentemente tienen por objeto a efecto la continuación de los derechos de propiedad del titular anterior, pero que en realidad, implican una verdadera transferencia del ejercicio de esos derechos.

La ficción legal que considera como transmisiones de inmuebles, la transferencia de acciones o títulos de compañías, cuyos capitales consistan principalmente en propiedades inmuebles, es necesaria en una legislación de esta naturaleza.

Estas sociedades, constituidas al solo efecto de especular con la propiedad inmueble, son generalmente dueñas de grandes extensiones de tierra, si el impuesto al mayor valor no las gravara, en una forma o en otra, sería injusto, porque no respetaría una de las condiciones necesarias, que es la generalidad.



#### D) EXCEPCIONES

El capítulo de excepciones, es también muy relativo a los fines económicos que se quieran alcanzar con el impuesto.

Si se quiere combatir el latifundio, se establecerá una excepción parcial de impuesto a las transmisiones que se efectuen en plazos breves; si se quiere combatir la especulación, se podrá dejar sin efecto, aunque no totalmente, las disposiciones impositivas para los inmuebles que han permanecido largo tiempo en posesión del mismo propietario.

Con este medio el Estado, puede intervenir decididamente en las relaciones económicas nacionales.

La legislación impositiva del mayor valor, por estas razones y otras análogas, exige un profundo conocimiento de la economía nacional del país en que se ha de aplicar.

Deberán ser exceptuados del presente impuesto:

- a) Los inmuebles pertenecientes al dominio privado del Estado y entidades políticas menores.
- b) Los que pertenezcan a Estados extranjeros para residencia de sus legaciones y otros análogos.
- c) Los inmuebles pertenecientes a personas de existencia visible o ideal, que no persigan un fin de lucro o que desempeñen en caso contrario, una actividad que interese al orden público o al progreso social. Ej. Sociedades filantrópicas, religiosas, científicas etc.
- d) Los mayores valores de poco monto.
- e) Las casas habitaciones ocupadas por sus dueños y siempre que se probare que no poseen otras riquezas.
- f) Las tierras de agricultura, ocupadas y cultivadas por sus dueños

hasta cierto límite extensivo, según las zonas o lugares más o menos lejanos a los centros poblados.

Otras tolerancias pueden concederse a las tierras rurales, en cambio, los terrenos urbanos no deben exceptuarse de la imposición por ningún concepto.

Pueden exceptuarse las sucesiones de padres a hijos y cónyuges entre sí, por razones evidentes, pero en los demás casos, sobre todo en las donaciones, legados y sucesiones a parientes lejanos, existen todos los fundamentos antes estudiados, respecto de las adquisiciones de riquezas no merecidas económicamente, para que fueran comprendidas en el impuesto al mayor valor, o bien, para que se aumentara la cuota progresiva del impuesto a las sucesiones, en razón del monto del capital y lejanía del parentesco.

### E) INCIDENCIA DEL IMPUESTO

Para considerar la incidencia del impuesto al mayor valor habrá que tener presente, el momento de la imposición.

Cuando el impuesto se cobra periódicamente, no puede dudarse respecto de la incidencia. Un impuesto, sobre todo al capital como este, cobrado a un propietario, que utiliza el mismo su propiedad, no puede trasladarse, tanto en las tierras rurales, como en los terrenos urbanos.

La razón es obvia, el precio de los productos de la agricultura, se rige por las leyes de la oferta y la demanda, no solamente nacional sino también internacional, el impuesto no podía afectarlos en consecuencia, porque no todas las propiedades lo pagan, lo que quiere decir, que el precio de los productos seguirá rigiéndose por el consumo nacional o mundial.

Solamente en el caso hipotético, en que todas las tierras tuvieran que sufrir una imposición al mayor valor, el impuesto podría trasladarse a los consumidores.

La incidencia, en el caso del propietario que habita una finca urbana, se demuestra fácilmente de una manera análoga.

Si la propiedad no estuviese ocupada por su dueño, sino arrendada, el impuesto tampoco podría trasladarse sobre los arrendatarios.

El propietario trataría de subir el precio de los arrendamientos o de la locación, pero la ley de la oferta y la demanda interviene también aquí, y tiene su influencia independientemente por completo del establecimiento del impuesto, sería imposible que se la viera, dada la parcialidad de la presión que ejercerían unos pocos propietarios, pagadores del impuesto, contra la amplitud de unos precios ofrecidos por una demanda general y los arrendamientos exigidos por una oferta de tierra, casi general también.

Suponiendo, ahora el segundo caso, en que el momento de la imposición en indeterminado, porqué se pagará cuando se transfiera el derecho de propiedad o su ejercicio efectivo, la cuestión de la incidencia es más discutida y aún es motivo de objeción al impuesto, porqué se supone erróneamente, que quien pagará en definitiva es el comprador o nuevo propietario, destruyéndose con eso la verdadera finalidad del impuesto al mayor valor, que es el gravar el beneficio noganado realizado por una persona, quien debe contribuir por esa razón, es decir ser lo que se denomina sujeto de un impuesto.

Un vëndedor tratará, naturalmente de trasladar su gravamen, pero en los casos de normalidad económica, un comprador no pagará un precio cualquiera que se exija, sino lo que realmente valga la propiedad.

El impuesto se capitalizaría y el precio real que el vendedor obtendría sería menor que el que podría haber realizado si el impuesto no existiese.

En el caso de producirse, una general de valores artificiales, creados por la especulación, pudiera suceder que muchos compradores consintieran en pagar el impuesto, en la creencia, no de un rendimiento económico actual en relación con el capital invertido, sino de una compensación futura, de cálculo sumamente difícil.

El cálculo de la traslación, es muy complejo, como se vé; la elasticidad de la oferta o de la demanda ha de influir indudablemente en la incidencia final, un aumento excesivo y anormal de la demanda que no encuentra una oferta apropiada, tendría por efecto la traslación del impuesto sobre el comprador; en caso contrario sería soportado por el verdadero beneficiario del mayor valor.

## F) CLASIFICACION DEL IMPUESTO

La aplicación del impuesto al mayor valor que adquieren los derechos individuales a la propiedad inmueble, data desde relativo poco tiempo.

La técnica financiera no puede tener en este caso, la precisión que tiene para impuestos conocidos, desde muchos años.

Puede decirse, que el presente impuesto, es un impuesto a la adquisición capital y fortuita de la riqueza inmueble, real y personal y también directo o indirecto, según el momento y la forma de su percepción.

La calificación del impuesto al mayor valor, en directo ( sobre el patrimonio y como complementario de los impuestos sobre el producto o la renta del mismo patrimonio) o indirecto ( a la circulación en el momento en que, por la transferencia del objeto, aparece la mayor riqueza adquirida y por consiguiente la mayor capacidad para contribuir) se presta a muchas discusiones.

Muchos impuestos calificados de directos son susceptibles de trasladarse como los indirectos.

Esta distinción, entre directos e indirectos, depende entonces de la intención legal; el impuesto legislado para ser soportado por el contribuyente, es directo; si el pensamiento de la ley es que otra persona que el contribuyente tome a su cargo la contribución, entonces es indirecto.

Bajo este punto de vista económico, puede deducirse que el impuesto al mayor valor es un impuesto directo.

En las relaciones de administración, el impuesto que se estudia es directo, cuando sea percibido periódicamente e indirecto, si es tomado en los momentos de transferencia de los derechos

reales.

El impuesto es también real y personal al mismo tiempo; real, porque en principio es una imposición a la adquisición inmerecida de riqueza, que creada por el trabajo social, acrece fortunas individuales.

El Estado no tiene en cuenta o mejor dicho no debería tener en cuenta la situación de fortuna originaria y personal del contribuyente, pero ningún impuesto puede dejar de ser personal.

S E G U N D A

P A R T E

## C A P I T U L O VI

### ANTECEDENTES EN NUESTRO PAIS

En 1909 el diputado socialista Dr. Juan B. Justo, se ocupó del nuevo impuesto. Sostenía la conveniencia de aplicar a nuestra propiedad una imposición al mayor valor, demostrando de una manera irrefutable y con ejemplos evidentes, como se presenta en nuestro país el fenómeno de la valorización, que no se debe a la acción de los propietarios, sino al progreso humano.

Un impuesto al mayor valor es evidentemente necesario, en países como la Argentina, donde la tierra aumenta tan rápidamente de valor, por obra de la comunidad.

El fenómeno no era desconocido tampoco para el Dr. Roque Saenz Peña, a cuya iniciativa directa se debe el proyecto de ley creando un "Impuesto sobre el mayor valor de la propiedad territorial", presentado a consideración de la Cámara de Diputados el 28 de Junio de 1912, que ya había anunciado pocos días antes en su mensaje ante el Congreso, en la apertura del período de sesiones de 1912, con las siguientes palabras: " considero necesario crear un impuesto que falta en nuestro régimen financiero, impuesto que han adoptado con éxito otras naciones y cuya ausencia no abona la justicia distributiva con que debería estar establecido entre nosotros, me refiero al impuesto sobre la valorización de la propiedad, en cuanto ella no proceda de la obra o trabajo privado, sino del esfuerzo colectivo".

" Están gravados todos los consumos y todas las industrias, las necesidades premiosas de la vida, tanto como el trabajo del hombre que le asegura moderadas ganancias, y no está el enriquecimiento obtenido sin esfuerzo, por la acción de la comunidad, que viene a



premiar, sin merecimiento propio lo que constituye obra de todos.

• Se impone así una reparación de tan notorio privilegio y si bien dentro de nuestro régimen constitucional la legislación solo podría alcanzar a la capital y a los territorios nacionales, debería aplicarse a las regiones que lo sufragarán para llenar necesidades locales y en particular a las obras públicas".

Con esta iniciativa , el Dr.Saenz Peña, completó teóricamente su actuación anterior, porque ya en 1898 expuso, como asesor del gobierno de la provincia de Buenos Aires, en un alegato ante la Suprema Corte Nacional, los fundamentos de la contribución especial del mayor valor acrecido a la propiedad inmueble cuando resulta de la actividad directa del Gobierno.

El origen de la cuestión fué la supuesta inconstitucionalidad del impuesto de mejoras, legislado en la llamada Ley de Desagües.

La Suprema Corte se pronunció por la buena doctrina, estatuyendo la justicia y conveniencia de la participación de la economía colectiva en la valorización de la propiedad inmueble solo a ella debida y ajena por completo a la actividad individual de los propietarios beneficiados.

Una legislación análoga ha sido sostenida en 1908 por el diputado Gonnet, quién presentó con motivo de tratarse en la Cámara la legislación para la apertura de avenidas en la Capital Federal, un proyecto de ley basado en la necesidad de llevar a cabo esas obras públicas con la ayuda de la contribución especial de los propietarios que iban a ser beneficiados con el mayor valor que necesariamente resultaría.

La idea no prosperó y las leyes sancionadas 8854 y 8855, disponen la expropiación de dos zonas laterales al terreno destinado a la calzada, para ser divididos en lotes regulares con cuya venta la municipalidad, según los pronósticos más optimistas, ha de resarcirse de gran parte del desembolso efectuado.

Poco tiempo después, el 17 de Julio de 1912, el diputado Cantilo acepta la idea de la contribución del mayor valor de la propiedad, presentando a la consideración de la Cámara de Diputados un proyecto de ley sobre "Retribución de mejoras" para todos los casos en que las autoridades nacionales o municipales ejecuten obras de utilidad general o embellecimiento, que se traduzcan en mayor valor o en beneficio para la propiedad.

La participación de las entidades administrativas locales en el mayor valor que resulta de las obras públicas que tan profusamente se construyen en el país ha llegado a ser una realidad.

La idea de esta forma de impuesto al mayor valor de la propiedad inmueble mereció gran aceptación en el proyecto de "Contribución de mejoras" que el Intendente municipal Dr. Joaquin de Anchorena sometió el 14 de Octubre de 1913, a la consideración previa del Concejo Deliberante, para gestionar más tarde su sanción legal por intermedio del Poder Ejecutivo.

El proyecto trata de solucionar de una manera definitiva el problema edilicio de la ciudad.

Además de las obras públicas enumeradas en uno de sus artículos que son las que motivan su presentación, el artículo 22 dice que "Cuando la municipalidad resuelva abrir nuevas calles, plazas, o ensanchar las existentes, los propietarios beneficiados por dichas obras, contribuirán a su realización con sumas proporcionales al beneficio que reciba"; con las  $\frac{2}{3}$  partes del costo de la obra, según lo dispone otros artículos, contribuyendo la Municipalidad con el resto.

Aquí tenemos pues, de nuevo, el principio de imposición del mayor valor propiciado oficialmente. La Municipalidad acepta la contribución del individuo cuando se enriquece no ya por obra directa del Estado, sino por el progreso o por causas de la colectividad en general, por lo que agrega al proyecto, el Art. 26, que no se

relaciona directamente con su estructura general, pero que no por eso deja de estar inspirado en un alto fundamento de justicia. Dice así: "Todo propietario de una fracción de tierra que solicite de la Municipalidad autorización para abrir calles, deberá dejarlas libres al tráfico público sin ninguna compensación y si su superficie excede de 20.000 metros cuadrados, deberá abonar a la Municipalidad 4% del total de la propiedad fraccionada.

Puede notarse de una manera análoga una orientación plausible en este sentido, en los proyectos de legislación sobre contribución territorial propuestos por el Poder Ejecutivo y por la Comisión de Presupuesto a la consideración de la Cámara de Diputados en la orden del día N<sup>o</sup> 45 del año 1912. En el Art. 3<sup>o</sup> del primero de dichos proyectos puede leerse: "Será igualmente caso de nueva valuación toda vez que la autoridad nacional o municipal ejecute obras de embellecimiento, higiene, ensanche de calles, parques, plazas, desagües, vías de comunicación, etc, que se traduzcan en un mayor valor o beneficio para las propiedades, así como también los terrenos baldíos cada tres años en la capital".

El impuesto al mayor valor como recurso financiero provincial ha sido propuesto por el diputado Gonnet, en un proyecto de ley presentado en la sesión del 14 de Mayo de 1913 sobre "camino pavimentados", a cuya construcción extensa en todo el territorio de la República (por tres mil kilometros), contribuirían las provincias y el Gobierno Nacional, mediante una operación de crédito, para cuyo servicio de amortización e intereses pueden aquellas contar entre otros recursos con; "un impuesto al mayor valor de la tierra por que atraviesan los caminos pavimentados. Sin embargo todas estas últimas tentativas de legislación son parciales e incompletas y solo se refieren al mayor valor local, inmediato y evidente, que resulta de la actividad social del Estado, cuando construye por cuenta de la colectividad, distintas obras públicas imprescindibles para su

desarrollo.

## C A P I T U L O    V I I

### IMPUESTO A LAS GANANCIAS EVENTUALES

#### A) Disposiciones generales

Con fecha 20 de Mayo de 1946, se establece mediante Decreto N° 14342, el impuesto a las ganancias eventuales, que no es más que un impuesto al mayor valor.

Se encuentran gravados por el presente impuesto, todos los beneficios obtenidos a partir del 1° de Enero de 1946, por personas de existencia física o ideal o sucesiones indivisas, derivados de fuente argentina y no gravados por la ley de Impuesto a los Réditos.

Es decir que, la capacidad contributiva de una persona en un año determinado, no puede ser medida exclusivamente por sus ingresos alcanzados por la ley de Impuesto a los Réditos, sino que influyen decididamente en ella las ganancias o beneficios de cualquier índole.

Es un principio uniformemente aceptado en el campo de las finanzas que, la base de distribución de las cargas impositivas, debe fundarse en la capacidad contributiva de los sujetos de imposición, vale decir que tiene que estar en relación al monto de sus ingresos, sobre los cuales goza de la protección jurídica y social del Estado.

Están comprendidos dentro de este gravamen, en cuanto no fueran alcanzados por la ley del Impuesto a los Réditos, los beneficios obtenidos en la venta y permuta de bienes muebles, inmuebles -que es el caso especial que nos ocupa-, premios de lotería, juegos de azar y en general, toda clase de enriquecimiento que no esté expresamente exceptuado.

Se consideran beneficios derivados de fuente argentina, aquellos que provienen de bienes situados, colocados o utilizados económica-

-mente en la República; de la realización en el territorio de la Nación, de cualquier acto o actividad susceptible de producir beneficios, o de hechos ocurridos dentro de los límites de la misma sin tener en cuenta nacionalidad, domicilio o residencia del titular o de las partes que intervengan en las operaciones, ni el lugar de celebración de los contratos.

Las excepciones que contempla el Art. 4º del Decreto Nº 14342, salvo dos de ellas, son similares a las del Impuesto a los Réditos y se fundan en iguales razones.

Las dos nuevas, propias del nuevo gravamen, se refieren a donaciones, herencias y legados, sujetas al impuesto a la transmisión gratuita de bienes y a los beneficios provenientes de la venta, permuta o cambio de bienes muebles adquiridos por el contribuyente para su uso personal y el de sus familiares.

La exención a las donaciones, herencias y legados, se explica en la naturaleza de tales actos, pues aparte de que son consecuencia de la voluntad unilateral de una de las partes, están desprovistos de toda finalidad de lucro.

Por lo tanto, están expresamente exentas del Impuesto a las ganancias Eventuales:

- a) las utilidades o beneficios obtenidos por las personas o entidades, públicas o privadas, cuyas rentas están expresamente exentas por la ley del Impuesto a los Réditos.
- b) las donaciones, herencias y legados sujetos al impuesto a la transmisión gratuita de bienes.
- c) las indemnizaciones que se reciban en forma de capital o renta por causa de muerte o por incapacidad producida por accidente o enfermedad, ya sea que los pagos se efectúen en virtud de lo que determinan las leyes especiales de previsión social, leyes civiles o como consecuencia de un

contrato de seguro.

d) los beneficios provenientes de derechos amparados por la ley de propiedad intelectual en la parte que no exceda de \$ 6.000.- por año fiscal y siempre que el impuesto recaiga directamente sobre los autores y las respectivas obras estén debidamente inscriptas en el Registro Público Nacional de la Propiedad Intelectual.

e) los beneficios provenientes de la venta, cambio o permuta de bienes muebles adquiridos para uso personal del contribuyente y sus familiares, salvo que se tratare de obras de arte o inversiones de lujo vendidas durante el año por un valor superior en conjunto a \$ 10.000.-

La ley de impuesto a las ganancias eventuales permite la deducción de un beneficio mínimo no alcanzado por el impuesto.

Quando el beneficio en una operación no supere la suma de \$ 6.000.- corresponde deducir un monto equivalente al beneficio obtenido.

A los fines de la liquidación anual del gravamen, el contribuyente debe deducir de la utilidad impositiva la suma de las deducciones que corresponde a cada operación realizada, la que en ningún caso puede superar el monto de \$ 6.000.-

Estas desgravaciones no deben tenerse en cuenta a los fines de la compensación de pérdidas autorizadas por el Art.7 del Decreto Nº 14342/46 que expresa lo siguiente:

" Quando las operaciones, actos o actividades comprendidos en este Decreto-Ley arrojarán pérdidas, las mismas podrán compensarse con otros beneficios producidos en el año y alcanzados por el presente Decreto-Ley, a los fines de establecer la utilidad neta imponible. Si dichas pérdidas no pudieran cubrirse con otros beneficios, el remanente o quebranto no compensado, podrá

deducirse de los beneficios netos sujetos al presente gravamen, correspondiente a los cuatro años siguientes. Bajo ningún concepto se admitirá la compensación con utilidades o ingresos alcanzados por la ley del impuesto a los réditos".



B) Determinación del mayor valor gravado en la venta de Inmuebles

El resultado de la venta de inmuebles debe establecerse en la siguiente forma:

1) Venta de inmuebles adquiridos con anterioridad al 1º de Enero de 1946.

La ganancia o pérdida está dada por la diferencia entre el precio de venta menos los gastos necesarios incurridos con motivo de la operación y la valuación fiscal que estuviera vigente al 1º de Enero de 1946 para el pago de la contribución territorial.

Cuando la valuación fiscal fuese inferior al costo real del inmueble, debe computarse este último, siempre que pueda establecerse en forma fehaciente. La valuación fiscal puede ser aumentada con el importe de las mejoras debidamente probadas, siempre que tales mejoras hubiesen sido efectuadas con posterioridad a la fecha en que dicha valuación fué practicada.

Ejemplo

Inmuebles sin mejoras: precio de venta \$ 100.000; precio de compra \$ 70.000.-; valuación fiscal \$ 85.000.-

a) venta al contado, tomándose como costo el que figura en la escritura de compra:

Precio de venta.....	\$	100.000.-
Costo ( el valor de compra).....	\$	70.000.-
Gastos necesarios ( se estiman en el 5% s/ el precio de compra \$ 70.000.-)	\$	3.500.-
	\$	<u>73.500.-</u>
Ganancia	\$	26.500.-
A deducir: Primeros \$ 6000.- de la ganancia	\$	<u>6.000.-</u>
Ganancia obtenida .....	\$	20.500.-

Impuesto determinado: 20% s/\$ 20.500.-

\$ 4.100.-

- b) en caso de tomarse como costo, la valuación fiscal, debe reemplazarse en el ejemplo anterior la cantidad de \$ 70.000.- por la de \$ 85.000.-

2º) Venta de inmuebles adquiridos con posterioridad al 1º de Enero de 1946.

El beneficio se determina deduciendo del precio de venta, el costo real de inmueble y los gastos necesarios efectuados para realizar la operación de venta.

3º) Inmuebles adquiridos por herencia, legado o donación.

En estos casos, se toma como costo, el valor fijado a los efectos del pago del impuesto a la transmisión gratuita de bienes.

4º) Operaciones de cambio o permuta.

En este tipo de operaciones, ambas partes se hallan sujetas al gravamen. Cada una debe establecer el beneficio obtenido deduciendo del valor del bien o prestación recibida el costo del bien o prestación entregado o comprometido.

Cuando la transferencia de bienes se efectue por un precio no determinado, debe considerarse a los fines del cálculo del beneficio imponible, el precio de plaza o costo en plaza de tales bienes, en el momento de practicarse la operación.

En la venta de inmuebles que estuviesen inexplorados, en poder del vendedor, se admite adicionar al costo real o valuación fiscal, todos los gastos realizados por el mismo, siempre que no hubieren sido deducibles para el impuesto a los réditos. La dirección General Impositiva admite, sin prueba, que estos gastos capitalizables ascienden anualmente al 1% sobre la valuación fiscal.

A los efectos de la determinación del costo, no se computan los intereses presuntos calculados sobre el capital invertido.

El costo real se determina sumando al importe efectivamente pagado al adquirir el inmueble ( incluso los gastos de adquisición, escrituras, comisiones y otros) el monto de las mejoras introducidas, siempre que éstas se prueben fehacientemente.

Se consideran mejoras todas aquellas refacciones, ampliaciones y otras inversiones que prolonguen apreciablemente la vida del inmueble, impliquen una ampliación de la contextura primitiva del mismo o eleven su valor y que no fueren admisibles, por consiguiente, como gastos de mantenimiento para el impuesto a los réditos.

Cuando la compra o la venta del inmueble, hubiese sido realizada a un precio que incluya los frutos incorporados o devengados, hasta el momento de la transferencia, para determinar la utilidad se tomarán en cuenta los precios de compra y de venta netos, vale decir, previa deducción del valor computable para el impuesto a los réditos de los aludidos frutos que integran el monto de la transacción.

En los casos de venta de inmueble que no tengan costo o valuación fiscal individuales, por estar empadronados junto con otros formando una unidad o dentro de una fracción de tierra de mayor extensión, debe establecerse la parte de la valuación fiscal o costo que corresponda a la fracción vendida, proporcionandola a la superficie, alquiler o valor locativo admisible para el impuesto a los réditos, con relación a la superficie, alquiler o valor locativo del conjunto.

La utilidad proveniente de la compraventa de inmuebles debe considerarse realizada en el momento de otorgarse la respectiva escritura pública y debe incluirse en la declaración jurada del año en que ese acto tenga lugar.

En las ventas judiciales por subasta pública, la utilidad se considera realizada en el momento de ser aprobado el remate por el Juez y se imputa al año en que se dictó el auto respectivo.

No están comprendidos en la disposición anterior los siguientes

casos:

- a) Cuando el vendedor demuestre fehacientemente que la escrituración responde a un contrato celebrado con anterioridad al 1º de Enero de 1946.
- b) Cuando se trate de ventas a plazos-no judiciales- hechas con la obligación de escriturar recién una vez satisfecho total o parcialmente el importe del precio de venta convenido.

En estos casos la venta se considera formalizada en la fecha en que se celebró el contrato y la utilidad total se imputa al año en que se efectuó dicho acto, siempre que los realizados antes del 1º de Enero de 1946 se denuncien a la Dirección General Impositiva dentro de los noventa días de la publicación de la reglamentación del Decreto Nº 14342/46.

Diversos ejemplos:

1º) Venta en 25 mensualidades de \$ 4.000.-, sin interés fijado, tomándose como costo el valor de compra y habiéndose abonado 5 cuotas al escriturarse.

Precio de venta.....	\$	100.000.-	
Costo ( el valor de compra).....	\$	70.000.-	
Gastos necesarios (5% s/\$ 70.000.-).....	"	3.500.-	<u>73.500.-</u>
Ganancia	\$		26.500.-

A deducir: Primeros \$ 6.000.- de la ganancia.....\$ 6.000.-

Intereses contenidos en las cuotas: 7% de c/u o sean \$ 280 por cuota y en las 25 mensualidades..... \$ 7.000.- \$ 13.000.-

Ganancia computable para el total de la venta \$ 13.500.-

Ganancia computable para el importe percibido al escriturar (\$ 20.000.-)  $\frac{20.000 \times 13.500.-}{100.000.-}$  " 2.700.-

Impuesto: 20% s/ 2700.- " 540.-

El impuesto sobre las ganancias correspondiente al saldo a percibir lo ingresará el contribuyente en la forma que disponga la reglamentación

--000--

29) Venta en 4 cuotas anuales de \$ 25.000.- c/u sin interés fijado, abonándose la primera cuota al escriturarse y tomándose como costo el valor de compra:

Precio de venta.....	\$ 100.000.-	
Costo ( el valor de compra).....	\$ 70.000.-	
Gastos necesarios(5% s/ 70.000.).....	" 3.500.-	" 73.500.-
	Ganancia	\$ 26.500.-

A deducir: Primeros \$ 6000.- de la

ganancia.....	\$ 6.000.-	
Intereses contenidos en la deuda a razón del 5% anual.....	\$ 7.500.-	\$ 13.500.-
Ganancia computable para el total de la venta		\$ 13.000.-
Ganancia computable para el importe percibido al escriturar (25.000.-)	$\frac{25.000 \times 13.000}{100.000}$	\$ 3.250.-
Impuesto: 20% s/ \$ 32.50.-		\$ 650.-

--000--

39) Venta a pagar, el 25% (\$ 25.000.-) al contado y el saldo, en 10 cuotas semestrales de \$ 7.500.- c/u con el 4% de interés, pagado por anticipado y tomándose como costo el valor de compra:

Precio de venta.....	\$ 100.000.-	
Costo(el valor de compra).....	\$ 70.000.-	
Gastos necesarios( 5% s/70.000.-).....	" 3.500.-	" 73.500.-
	Ganancia	" 26.500.-

A deducir: Primeros \$6000.- de la

ganancia.....	\$ 6.000.-	" 6.000.-
Ganancia computable para el total de la venta		\$ 20.500.-

Ganancia computable para el importe recibido

al escriturar: (\$ 25.000.-)  $\frac{25.000 \times 20.500}{100.000}$  \$ 5.125.-

Impuesto: 20% s/\$ 5.125.- \$ 1.025.-

--oOo--

49) Mejoras inferiores al 25% del valor de compra o valuación fiscal. Venta al contado, tomándose como costo el precio de compra; según declaración jurada del contribuyente entregada al escribano, con posterioridad a la fecha de la compra, se han introducido mejoras que ascienden a \$ 15.000.- según comprobantes.

Precio de venta.....\$ 100.000.-

Costo (el valor de compra).....\$ 70.000.-

Mejoras....." 15.000.-

Gastos necesarios (5% s/\$70.000.-) " 3.500.- " 88.500.-

Ganancia \$ 11.500.-

A deducir: Primeros \$ 6.000.- de la ganancia " 6.000.-

Ganancia sujeta a impuesto \$ 5.500.-

Impuesto: 20% s/\$ 5500.- " 1.100.-

--oOe--

59) Mejoras superiores al 25% del valor de compra o valuación fiscal.

En el caso anterior, si las mejoras hubieran ascendido a \$ 27.000.- la suma a deducir por tal concepto será de \$ 25.000.- importe máximo deducible (25% de \$ 100.000.-)

--O0O--

69) Inmuebles que son fracciones de uno adquirido con mayor extensión.

El precio de compra o valuación fiscal del total de una fracción de 5.000 m2 es de \$ 100.000.- o sean \$ 20.- el m2

se ha vendido una parte de la misma de 350 m2 de superficie,  
en \$ 12.250.-

La ganancia sujeta al impuesto debe calcularse en la siguiente  
forma:

Precio de venta de 350 m2.....	\$	12.250.-
Costo( 350 m2 a \$ 20.- c/u).....	\$	7.000.-
Gastos necesarios (5% s/\$7.000.-).....	"	<u>350.-</u> " <u>7.350.-</u>
Ganancia no sujeta a impuesto por no exceder de	\$	4.900.-
\$ 6.000.-		

--oOo--

7) Transferencia de boletos de compraventa.

Una propiedad ha sido adquirida en \$ 500.000.- de los cuales  
se abonaron \$ 40.000.- en concepto de seña. Antes de firmarse  
la escritura se transfiere el boleto de compraventa mediante  
el pago de \$ 30.000.-

Para establecer la ganancia del cedente, a los efectos del  
pago de impuesto, debe procederse en la siguiente forma:

Importe abonado por el cesionario .....	\$	70.000.-
" " " " cedente.....	\$	40.000.-
Gastos necesarios ( se estiman en el		
2% de la ganancia, es decir s/\$30.000)"	<u>600.-</u>	" <u>40.600.-</u>
		\$ 29.400.-
A deducir: primeros \$ 6000.- de la ganancia	"	<u>6.000.-</u>
Ganancia sujeta a impuesto	\$	23.400.-
Impuesto: 20% s/\$ 23.400.-	\$	4.680.-

--oOo--

En los casos de transferencia de boletós de compraventa, de la utilidad bruta deben descontarse los gastos incurridos con motivo de la operación.

Se entiende por Utilidad Bruta el monto convenido para la transferencia menos los importes que representen un reembolso de las sumas abonadas por el cedente a cuenta del precio de compra del inmueble.

La Dirección admite sin pruebas que el 2% de la ganancia bruta representa los gastos incurridos con motivo de la operación.

Cuando con los elementos del contribuyente, no fuera posible establecer fehacientemente el valor de transferencia, el costo y los gastos, cuya deducción se admite, la Dirección General Impositiva procede a apreciarlos.

La tasa fijada para el impuesto es del 20%, que se aplica sobre el beneficio neto anual. Los gastos necesarios son aquellos vinculados directamente con el beneficio obtenido y abonados por el vendedor ( comisión, gastos de remate, escritura, etc)

El impuesto a la transmisión gratuita de bienes, se computa como gasto, cuando no haya sido deducible para el impuesto a los réditos.

En transacciones de inmuebles, la Dirección general Impositiva acepta en concepto de gastos necesarios, sin prueba, el 5% sobre el precio de costo ( incluido mejoras).

Son contribuyentes del impuesto a las ganancias eventuales:

- a) Las personas de existencia visible, capaces e incapaces, según el derecho común.
- b) Las sociedades anónimas y en comandita por acciones en la parte que corresponda a los socios comanditarios.
- c) Las demás personas jurídicas del Código Civil.
- d) Las sociedades, asociaciones, entidades y empresas comerciales o



civiles no comprendidas en los incisos a) y c) y aún los patrimonios destinados a un fin determinado, cuando unas y otros sean verdaderas unidades económicas a las cuales pueden atribuirse el hecho imponible.

e) Las sucesiones indivisas, mientras no exista declaratoria de herederos y no se haya declarado válido el testamento, que cumpla la misma finalidad.

Los beneficios obtenidos por sociedades colectivas y de responsabilidad limitada o de cualquier otro carácter, que constituyan verdaderas sociedades de personas, cuando fueran alcanzados por el aludido gravamen, se prorratearán entre los socios en la proporción establecida por el contrato social o, en el caso de no existir este, en proporción al derecho que cada uno tenga en el condominio, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 9 del Decreto-Ley 14342/46.

Igual temperamento se aplica a las sociedades en comandita con respecto a los socios activos y comanditarios simples.

C) Retención del impuesto

Al extender la escritura traslativa de dominio de las ventas de bienes inmuebles, los escribanos de registro de la Capital Federal, Provincias y Territorios Nacionales, deben retener sobre la utilidad impositiva imponible obtenida en la operación, el 20% en concepto de pago a cuenta del impuesto a las ganancias eventuales.

La utilidad, como se dijo, está dada por la diferencia entre el precio de venta y el de costo. Al solo efecto de la retención el costo está representado por la valuación fiscal o el precio de compra que figura en la escritura ( a opción del contribuyente), más un 5% sobre tales importes en concepto de gastos necesarios para realizar la operación.

Si existen mejoras posteriores a la fecha de compra o no computadas en la valuación fiscal, se debe adicionar, además, el importe de tales mejoras, hasta un máximo del 25% del precio de compra o de la valuación fiscal, según el caso.

El escribano debe aceptar el valor de costo de las mejoras que declare el contribuyente, hasta el máximo del 25% citado.

Estas disposiciones son aplicables para todos los inmuebles, cualquiera haya sido su forma de adquisición, es decir, compra, herencia, donación, etc.

A la utilidad determinada de conformidad con lo, indicado en los párrafos anteriores, se deben deducir los primeros \$ 6.000.- sin tener en cuenta el número de personas vendedoras, y sobre la diferencia se retendrá el 20% de impuesto.

En las ventas a plazos, la ganancia está gravada en el año en que se realiza la operación y debe determinarse de acuerdo con lo establecido precedentemente, debiendo descontarse de dicha utilidad,

además, los intereses contenidos en el precio de venta.

Cuando no se fije en forma expresa en tipo de interés, se presume que toda deuda por venta en mensualidades, devenga intereses de acuerdo a la siguiente escala:

<u>Nº de cuotas convenidas</u>	<u>Interés contenido en c/cuota mensual</u>
Desde 1 hasta 39 mensualidades	7% de cada mensualidad
" " " 59 "	10% " " "
" " " 79 "	15% " " "
" " " 99 "	20% " " "
" " " 100 o más	25% " " "

Cuando las ventas a plazos se realicen con amortizaciones trimestrales, semestrales, anuales, etc. sin fijar interés, se presume que este último es del 5% anual y debe aplicarse sobre los saldos adeudados al principio de cada periodo (trimestre, semestre, año, etc).

En estos casos la retención del 20% debe calcularse sobre la utilidad correspondiente a los importes cobrados en el acto de la escrituración y con anterioridad al mismo. Dicha ganancia debe establecerse distribuyendo el beneficio total obtenido con motivo de la venta, en forma proporcional entre los importes percibidos y a percibir.

En los casos de ventas de inmuebles que son fracciones de uno adquirido con mayor extensión, debe establecerse la parte de la valuación fiscal o del precio de compra que corresponda a la porción vendida, proporcionando la superficie, alquiler o valor locativo de la misma con relación a la superficie, alquiler o valor locativo del conjunto, a opción del contribuyente.

En las transferencias de boletos de compra-venta, el cesionario debe retener el 20% sobre la ganancia obtenida por el cedente y debe entregar a este la respectiva boleta de depósito de la retención efectuada.

A los efectos de la retención deben deducirse de la utilidad

los primeros \$ 6.000.- sin tener en cuenta el número de personas dedentes - más el 2% de la ganancia realizada, para cubrir los gastos necesarios.

Los documentos donde consten las transferencias deben contener los detalles de las mismas (precio, condiciones, etc) y en oportunidad de extenderse la escritura definitiva de la venta del inmueble se agregarán a ella.

El incumplimiento de los requisitos indicados en los párrafos anteriores, hará que los cesionarios, en el caso de la posterior venta del inmueble no puedan adicionar al precio original de compra el valor de la transferencia del boleto.

Si el contribuyente no estuviera de acuerdo con el monto de la utilidad establecida, puede solicitar que la Dirección practique la liquidación sobre la base de la utilidad imponible, acompañando a tal efecto los elementos necesarios.

Asimismo, debe consultarse a la Dirección en los casos de permutas, si el importe del precio no existe al otorgarse la escritura o solo existe parcialmente y en general en todos los casos que ofrezcan dudas.

El escribano actuante debe efectuar la retención pertinente sobre la ganancia determinada por la Dirección.

Quando por la naturaleza de la liquidación, no fuera factible determinar el resultado en un termino breve, la Dirección puede autorizar la escrituración sin retención del impuesto y previo afianzamiento de la deuda, si lo estima necesario.

Si el vendedor hace profesión habitual de la venta de inmuebles, los beneficios que obtiene se hallan sujetos al impuesto a los renditos.

Los vendedores, que son subsidiariamente responsables del ingreso de la retención efectuada, deben retirar de las escribanías, dentro de los cinco días indicados, la respectiva boleta de

depósito.

--oOo--

## CONCLUSIONES

Hemos visto que el último elemento de la reforma tributaria realizada recientemente, es el impuesto sobre todos los beneficios no alcanzados por el impuesto a los réditos.

Se trata ,en general, de gravar con la tasa impositiva del 20%, todos los enriquecimientos eventuales y las ganancias de capital.

Se permite la deducción de las pérdidas de la misma naturaleza y la compensación entre las pérdidas de un año y los beneficios de los cuatro siguientes.

El gravamen viene a complementar el impuesto a los réditos y en general no se puede discutir, el buen fundamento de someter a un impuesto más alto las ganancias eventuales, que no son fruto del esfuerzo o del trabajo, sino al producto de acontecimientos fortuitos o al desarrollo general de la economía.

Debe agregarse que las ganancias eventuales y de capital no entran a formar parte del rédito global sometido a las tasas progresivas, evitándose así injusticias tributarias; que fueron objeto de frecuentes discusiones doctrinarias en los países, que a diferencia del nuestro, consideran a esa especie de beneficios, como parte de los réditos sometidos al impuesto ordinario.

Sin embargo, aparte de las grandes dificultades prácticas que reviste la imposición de las ganancias eventuales y la deducción de las pérdidas, la aplicación del nuevo gravamen plantea un interesante problema económico, cuya importancia puede repercutir sobre la aplicación concreta del tributo y puede dar lugar a problemas jurídicos.

Constituye uno de los objetos principales del nuevo impuesto el mayor valor, valor de los bienes muebles e inmuebles. En otras

palabras, están sometidas alimpuesto, todas las valorizaciones de cualquier bien que represente una forma de inversión mobiliaria o inmobiliaria.

Son imponibles los mayores valores, de títulos, acciones, obligaciones y también de terrenos,edificios,etc; sin embargo se presenta el problema de las valorizaciones que dependen no ya de un incremento de valor real del bien, sino de la desvalorización de la moneda.

Dos cuestiones se plantean aquí: por una parte el tratamiento fiscal de las valorizaciones verificadas a corto plazo por el rápido incremento de todos los precios, osea por la desvalorización de la moneda, que se verifica en una época de inflación.

Por otra parte, el problema de los aumentos de valores a largo plazo, debidos al llamado movimiento secular de los precios.

Este segundo problema, ha sido resuelto con buen fundamento, tanto equitativo como jurídico, por el Decreto en examen, al establecer, que el mayor valor imponible, en el caso de inmuebles, es el que resulta de la diferencia entre el precio de venta y la valuación fiscal al 1º de Enero de 1946, si los inmuebles han sido adquiridos con anterioridad.

Una solución contraria, significaría una aplicación retroactiva de la ley y chocaría contra la dificultad ya expresada, con respecto a los aumentos de valor debidos a movimientos de precios a largo plazo.

Por otra parte, es completamente injustificado considerar materia imponible, el mayor valor puramente nominal, debido a la desvalorización de la moneda.

Es evidente, que el legislador no ha tenido suficientemente en cuenta, el problema de la desvalorización monetaria, por lo que no es posible considerar como enriquecimiento, el mayor valor obtenido de la liquidación de una inversión, cuando este mayor valor desaparece en un mayor costo, por cualquier nueva forma

de inversión, que el titular quisiera adquirir a cambio de la primera, y sería también contrario al espíritu de la ley, que habla expresamente en su Art. 2º, al definir el objeto del impuesto, de toda clase de enriquecimiento, enriquecimiento que en el caso que nos ocupa no existe, por ser puramente nominal.

--oOo--



I N D I C E

PRIMERA PARTE

Capitulo I

Pag.

Generalidades..... 2

Características..... 6

Capitulo II

Fundamento Económico..... 7

Capitulo III

Fundamento Jurídico y social..... 9

Capitulo IV

Factores que determinan el mayor valor de la tierra.. 12

Capitulo V

Formas..... 16

Objeto y fuente..... 19

Momento de la imposición..... 21

Excepciones ..... 23

Incidencia del impuesto..... 25

Clasificación del impuesto..... 27

SEGUNDA PARTE

Capitulo VI

Antecedentes en nuestro pais..... 30

Capitulo VII

Impuesto a las ganancias eventuales-Disposiciones  
generales..... 35

Determinación del mayor valor gravado en la venta de  
inmuebles..... 39

Retención del impuesto..... 48

Conclusiones..... 52

BIBLIOGRAFIA

Valere Fallón	Plus-values, Impot
Manuel V.Besasso	Impuesto progresivo a la tierra y al mayor valor, excluidas las mejoras
Teodoro Becú	Imposición del mayor valor de la propiedad inmueble.
Juan Carlos Luqui	Contribución especial de mejoras
E.G.Gonzalez Litardo	Finanzas
Francisco Nitti	Principios de la ciencia de las finanzas
Alejandro Ruza	Curso de finanzas
Federico Flora	Manual de la ciencia de la hacienda.
Jose´A.Terry	Finanzas.

---oOo---

