DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS | Ministerio de FINANZAS | GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

| RESOLUCIÓN | |
|---|---|
| CV | 045/2016 |

***Córdoba, 12 de Septiembre de 2016.-***

**REF.:** **TRÁMITE C. I. N°** [redacted] **C/AGREG. TRÁMITE C. I. N°** [redacted] **Y TRÁMITE C. I. N°** [redacted].-

**VISTO:** Los trámites de referencia por medio de los cuales, se presentan los Señores [redacted] CUIT N° [redacted] 9, [redacted] a [redacted] r [redacted] ni [redacted] 4, [redacted] o [redacted] ni [redacted] [redacted] ni [redacted] 2, domiciliados en la Provincia de Córdoba; efectuando Consulta Vinculante en los términos del Capítulo Tercero del Título Segundo del Libro Primero del Código Tributario Provincial (CTP), Ley N° 6006 T.O. 2012 y T.O. 2015 y modificatoria,

**Y CONSIDERANDO:**

**I)** QUE, los señores [redacted] presentan notas adjuntas a los Formularios F-91 6 del mismo tenor solicitando se aclare la situación jurídica vigente a los fines de que se extienda el Certificado Fiscal para Contratar. Manifiestan que alquilan a la Provincia un inmueble en condominio y que el trámite de renovación del certificado mencionado se demora porque les han requerido que previamente se inscriba el condominio en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos. Acompañan copias de escrituras públicas relativas a transacciones sobre los dos inmuebles en condominio sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Exponen que en su opinión la Consulta Vinculante 1/2010 adolece de dos errores que la invalidan. Tales son: *"creación de un sujeto extraño a la ley y desnaturalización de un derecho real"*. Respecto al primero dicen que es erróneo asimilar el condominio a la previsión establecida en el inc. 3° del art. 27 del CTP pues *"no es el caso del condominio, que ni siquiera tributariamente puede asumirse como una 'entidad' desde que carece de finalidad propia y gestión patrimonial autónoma en relación a los condóminos."* En cuanto a lo segundo manifiestan que *"resulta impedida la intención de la DGR en la Consulta Vinculante citada, desde que su interpretación violenta el art. 2688 del CC"*.

Con fecha 3 de julio de 2014 se solicita la adhesión del resto de los condóminos del inmueble, [redacted], quienes el día 30 de julio y 8 de agosto de 2014, respectivamente, presentan Formularios F-916 y notas adhiriendo a la consulta vinculante presentada por los antes citados.

**II)** QUE habiendo dado cumplimiento al procedimiento de Consulta Vinculante, P-ST-AT-02 del Sistema de Gestión de Calidad que requiere se verifique que el Contribuyente no se encuentre en proceso de fiscalización, o de deuda en trámite o con un Recurso interpuesto en Sede Administrativa, Contencioso Administrativa o Judicial o planteos ante Organismos interjurisdiccionales de corresponder, como así también, que no se halle sometido a juicios de ejecución fiscal respecto del gravamen que consulta. Al no haberse dado estas causales de exclusión en el régimen de consulta vinculante, se declaró la admisibilidad de la misma como Consulta Vinculante.

**III)** La cuestión sometida a consulta es determinar si el condominio es un sujeto pasivo de la obligación tributaria respecto al Impuesto sobre los Ingresos Brutos de acuerdo con el art. 27 inc. 3 del CTP T.O. 2012 (hoy art. 29 inc. 6 del CTP T.O. 2015).

Respecto a la Consulta Vinculante N° 1/2010 debe aclararse que lo allí resuelto no le es aplicable a los consultantes porque no son quienes plantearon dicha consulta y según el art. 25 del CTP *"La consulta y su respectiva respuesta vinculará, exclusivamente, al consultante y a la Dirección con relación al caso estrictamente consultado (...)*

El argumento planteado por el consultante sobre la desnaturalización de un derecho real debe ser desechado ya que la Dirección General de Rentas no ha interpretado violentamente el art. 2688 del Código Civil de Vélez Sarsfield ni ha modificado la regulación del condominio que surge del mismo. El mencionado artículo establece: *"si la deuda hubiere sido contraída por los condóminos colectivamente, sin expresión de cuotas y sin haberse estipulado solidaridad, están obligados al acreedor por partes iguales, salvo el derecho de cada uno contra los otros para que se le abone lo que haya pagado de más, respecto a la cuota que le corresponda."* En este caso no hay relación con lo dispuesto en el citado artículo desde el momento que los condóminos no han "contraído" una deuda con el fisco pues la obligación tributaria es "ex lege" y, por lo tanto, no nace de la celebración de un contrato, supuesto este contemplado en el artículo.

Respecto a la opinión del consultante sobre *"la creación de un sujeto extraño a la ley"*, es necesario realizar el siguiente análisis. En primer lugar, no es cierto que el criterio sostenido por la administración tributaria sea inconstitucional ya que el mismo no contraría ninguna disposición constitucional y, como expresamos en el párrafo anterior, tampoco es certero afirmar que se ha desnaturalizado un derecho real desde el momento que la medida adoptada no implica ningún cambio en la legislación del derecho civil. La Dirección Gral. de Rentas ha adoptado una medida de estricto carácter tributario sin desconocer la existencia del derecho real de condominio de los locadores, aplicando lo dispuesto en el art. 3 del CTP al interpretar el artículo 180 del CTP que dispone *"son contribuyentes de este impuesto los mencionados por el Artículo 29 de este Código que obtengan ingresos brutos derivados de una actividad gravada"*. Según el art. 178 inc b) del CTP está gravada la locación de inmuebles y el sujeto pasivo del impuesto en los casos en que el inmueble a locar sea propiedad de condóminos serían estos últimos. Entonces, desde el punto de vista tributario, y al solo efecto de determinar el sujeto pasivo, corresponde unificar el condominio en un único contribuyente, a quien se le atribuye las obligaciones y derechos como sujeto pasivo del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, debiendo inscribirse y llenar las demás formalidades correspondientes, así como cumplir con las obligaciones sustanciales. El organismo fiscal ha interpretado que el condominio es un sujeto pasivo de la obligación tributaria por encuadrar en el inc. 3 del art. 27 CTP T.O. 2012.

Respecto al argumento de que el condominio no es una entidad con finalidad propia y gestión patrimonial autónoma en relación a los condóminos debemos decir que, en el caso traído a consulta, cuando realiza el hecho imponible del Impuesto sobre los Ingresos Brutos (locación de bienes) se verifica que la actuación del mismo es de manera autónoma a cada uno de sus miembros individualmente considerados. En este caso, los condóminos han celebrado un contrato de locación aunando sus voluntades para conformar una única esfera de imputación de los derechos y deberes derivados de su posición de locador. Tan es así, que los mismos condóminos no han previsto al celebrar el contrato ninguna disposición que considere a cada uno de ellos de manera individual sino siempre actuando en conjunto. Como por ejemplo, el locatario se obliga a pagar el precio de la locación al condominio y no a cada uno de los condóminos en proporción a sus derechos.

Cabe aclarar que la última modificación al art. 29 CTP, dispuesta por Ley N° 10.323 (B.O. 04/12/2015) ha reafirmado la postura de establecer al condominio como contribuyente al insertar en su inciso 6 de manera particular, y ya no de modo genérico como lo expresaba el anterior artículo 27 en su inciso 3, al condominio como sujeto pasivo de la obligación tributaria.

**IV)** En función de los argumentos citados anteriormente, el condominio constituido por los condóminos [redacted] es sujeto pasivo del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, y por ello "corresponde inscribir a los contratantes conformando un solo sujeto pasivo de imposición; el cual por la afectación del inmueble a la locación, resulta alcanzado por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, por el valor locativo estipulado en el Contrato".

Entonces, los contribuyentes que conforman el condominio deberían formalizar la inscripción ante la Dirección General de Rentas.

**POR** lo expuesto y en virtud de lo establecido por los artículos 16, 20, 23 a 27 del Código Tributario – Ley Nº 6006, T.O. 2015 por Decreto N° 400/15, y lo previsto en el Capítulo 12 del Título II de la Resolución Normativa N° 1/2015,

**EL JUEZ ADMINISTRATIVO DE LA SUBDIRECCIÓN DE JURISDICCION ASESORIA**

**R E S U E L V E:**

**ARTÍCULO 1°.-** Establecer que, de conformidad al criterio sostenido por esta Administración Tributaria expresado y fundamentado en los Considerandos del presente, el condominio es sujeto pasivo de la obligación tributaria y, por lo tanto, los propietarios condóminos [redacted] deberán efectuar la inscripción en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos como condominio, al realizar éste una actividad alcanzada por dicho tributo, teniendo en cuentas las disposiciones establecidas en las normas tributarias.

**ARTÍCULO 2°.-** La presente Consulta y su respectiva respuesta vincularán exclusivamente a los Consultantes, a la Dirección General de Rentas y a la Dirección de Policía Fiscal con relación al caso consultado, implicando para la solicitante la obligación de acatar estrictamente el criterio técnico-jurídico contenido en la presente; el cual deberá aplicarse a la determinación del gravamen, correspondiente a todos los períodos fiscales vencidos y no prescriptos y a los que venzan con posterioridad; y será de aplicación obligatoria hasta la vigencia de nuevas disposiciones legales, reglamentarias o de nuevos actos administrativos de alcance general o, en su caso, hasta su revocación o modificación por un pronunciamiento distinto. Cabe señalar que contra la presente respuesta la Consultante podrá interponer Recurso de Reconsideración según las disposiciones previstas en el artículo 127° y siguientes del Código Tributario, Ley N° 6006 – T.O. 2015.

**ARTÍCULO 3°.-** **PROTOCOLÍCESE**, **NOTIFÍQUESE** a los interesados con copia de la presente Resolución. Cumplido, **COMUNÍQUESE** a las **DIRECCIONES DE JURISDICCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS** y a la **DIRECCIÓN DE POLICÍA FISCAL** para la toma de razón. **ARCHÍVESE**.

| |
|---|
| LO |
| AHF |
| SA |
| SP |
| IGM |

MINISTERIO DE FINANZAS – DIRECCION GENERAL DE RENTAS – DIRECCION – CORDOBA

**CRA. LAURA ONTIVERO**
**SUBDIRECCIÓN DE JURISDICCIÓN ASESORÍA**
**R.G. 2096/2016**