

<b>RESOLUCIÓN</b>	
<b>CV</b>	<b>076/2019</b>

**Córdoba, 26 de marzo de 2019.-**

**REF.: CONTACTO N° [REDACTED]**

**VISTO:** El Trámite de referencia por medio del cual el contribuyente [REDACTED], C.U.I.T. [REDACTED], con domicilio fiscal en [REDACTED], de la ciudad de [REDACTED]; 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. 2015 y modificatorias,

**Y CONSIDERANDO:**

**I) QUE,** el contribuyente presenta trámite de Consulta Vinculante a través del portal web de la Dirección General de Rentas. Manifiesta que *“a nuestro entender el instrumento de Constitución de Hipoteca y Aval entre el Banco de [REDACTED], [REDACTED], y los Accionistas, bajo cualquiera de los argumentos expuestos resulta exento del impuesto de sellos”*

A los fines del análisis de la situación y comprensión de los hechos planteados, conforme lo establecido en el Art. 217 de la Resolución Normativa N° 1/2017, se notificó al contribuyente que debía presentar copia de la escritura a la que hace mención en su consulta. El requerimiento fue cumplimentado mediante copia simple con firma de escribano público el día 15 de diciembre de 2017.

**II) QUE** habiendo dado cumplimiento al procedimiento de Consulta Vinculante, P-ST-AT-02 del Sistema de Gestión de Calidad, el cual ha sido elaborado considerando las normas vigentes, 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 las causales de exclusión en el régimen de consulta vinculante, se declaró la admisibilidad de la misma, la cual fue puesta a disposición del contribuyente en su domicilio fiscal electrónico el 17 de enero de 2018.

**III) QUE** el contribuyente realiza una consulta tributaria referidas al Impuesto de Sellos respecto a los siguientes instrumentos: a) Constitución de Hipoteca y Aval entre el Banco de [REDACTED], [REDACTED], y los Accionistas, b) Boleto de Compraventa entre [REDACTED], y el comprador de la unidad, c) Contrato de Mutuo entre el comprador de la unidad y el Banco de [REDACTED] y d) Contrato de Fianza de los accionistas de [REDACTED]

Acompaña junto a su consulta, copias de una minuta sin firmas relacionadas con la contratación de una línea crediticia con el Banco de [REDACTED]. Luego de habersele requerido que acompañe copia de los instrumentos a los que hace referencia su consulta, con fecha 15 de diciembre de 2017 sólo acompaña copia de la escritura pública número [REDACTED] de la ciudad de [REDACTED]. En ella se instrumenta la constitución de las hipotecas como garantías de las obligaciones asumidas por el contribuyente en la Carta Oferta para comercializar, bajo la operatoria de la línea crediticia Casa [REDACTED] – Desarrollistas, unidades habitacionales construidas por el contribuyente. Es decir, sólo acompaña la escritura de la hipoteca, por lo tanto, no nos expediremos respecto a los demás instrumentos.

“2019 - AÑO DEL VIII CONGRESO INTERNACIONAL DE LA LENGUA ESPAÑOLA EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA”

El contribuyente opina que el instrumento que acompaña se encuentra exento del pago del Impuesto de Sellos al estar encuadrado dentro de las previsiones del Artículo 258, incisos 4), 22) y 32) del Código Tributario Provincial.

El inciso 4) del Artículo 258 del CTP establece que se encuentran exentas *“las hipotecas constituidas en garantía de todo o parte del precio de adquisición del inmueble gravado, sus prórrogas y ampliaciones.”*

El inciso 22) del Artículo 258 del CTP dispone que quedarán exentos del Impuesto de Sellos *“las fianzas, avales, prendas, hipotecas, letras hipotecarias y cualquier otro acto, documento, contrato y/u operación, cuando se pruebe que han sido celebrados para garantizar obligaciones formalizadas a través de contratos de mutuo o pagaré, operaciones monetarias realizadas por entidades financieras regidas por la Ley Nacional Nº 21526 y/o sus instrumentos de refinanciamientos que hayan pagado el impuesto o que se encontraran exentos del mismo, en todos los casos. Cuando el impuesto correspondiente al acto, documento, contrato y/u operación por el cual resulte necesario otorgarse garantías deba ser pagado con posterioridad al momento de formalizarse dicho otorgamiento, la exención queda condicionada al pago de la obligación garantizada;”*

A su vez, el referido inciso 32) del mismo artículo establece la exención en el Impuesto de Sellos para *“los actos, contratos y operaciones que realicen las instituciones financieras comprendidas en la Ley Nº 21.526 y las constituidas en el extranjero, instrumentados o no, con motivo del otorgamiento, renovación, cancelación y refinanciación de créditos y préstamos destinados al financiamiento de actividades empresariales inherentes a los sectores agropecuario, industrial, minero y de la construcción, incluyendo las garantías que se constituyan;”*

En cuanto a la exención del inciso 32) del artículo antes citado, descartamos que se encuentre incluido en la misma pues la escritura acompañada no refiere a una operación destinada al financiamiento para la actividad empresarial inherente a los sectores agropecuario, industrial, minero o de la construcción sino que la misma tiene por objeto viabilizar la comercialización de unidades habitacionales a través de la financiación a otorgar por el banco a los compradores de estas últimas, en tal sentido, el préstamo es otorgado al comprador de la vivienda, no a la firma consultante.

Tampoco se encontraría encuadrado dentro de la exención establecida en el referido inciso 22) pues en el presente caso estamos ante una hipoteca que no garantiza a ninguna de las operaciones allí incluidas (operaciones que garanticen obligaciones formalizadas a través de un contrato de mutuo o pagaré, operaciones monetarias realizadas por entidades financieras e instrumentos de refinanciación) sino que tiene la finalidad de avalar las obligaciones que asume el contribuyente en la carta oferta para la operación de comercialización de unidades habitacionales. En la escritura pública se deja asentado que [REDACTED] se obligó a constituir las hipotecas y avales personales, *en garantía de culminación del Proyecto, escrituración de unidades comercializadas, constitución de hipotecas a favor del Banco y de todas y cada una de las demás obligaciones asumidas por [REDACTED] bajo la presente propuesta, en los tiempos propuestos (...)*”.

Como vimos en el párrafo anterior, el instrumento sobre el que recae la consulta no garantiza el precio de adquisición de los inmuebles gravados con hipoteca, ni sus prórrogas o ampliaciones pues en este instrumento las partes no celebran un negocio en la que una de las prestaciones sea la adquisición de algún inmueble, por lo que tampoco encuadra en el inciso 4) del Artículo 258 del CTP.

En tal sentido, la Constitución de Hipoteca y Aval entre el Banco de [REDACTED] y los Accionistas instrumentada en la escritura pública adjunta, no resulta

“2019 - AÑO DEL VIII CONGRESO INTERNACIONAL DE LA LENGUA ESPAÑOLA EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA”

comprendida en el alcance de la exención de los referidos incisos 4), 22) y 32) del Artículo 258 del ordenamiento tributario provincial.

**POR** lo expuesto y en virtud de lo establecido por los Artículos 16, 20, 23 a 27 del Código Tributario – Ley N° 6006, T.O. 2015 por Decreto N° 400/15 y modificatorias, y lo previsto en el Capítulo 8 del Título II del Libro I la Resolución Normativa N° 1/2017 y modificatorias;

**EL JUEZ ADMINISTRATIVO  
DE LA SUBDIRECCIÓN DE JURISDICCIÓN DE ASESORÍA**

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

**ARTÍCULO 1°.-** La escritura ■■■ Sección ■ del Registro ■■■ de la ciudad de ■■■■, mediante la que se instrumenta la operatoria de comercialización de unidades habitacionales bajo la operatoria Casa ■■■■ – Desarrollistas y la constitución de hipotecas y avales personales, no se encuentra encuadrada en las exenciones en el Impuesto de Sellos establecidas en los incisos 4), 22) y 32) del Artículo 258 del Código Tributario Provincial.

**ARTÍCULO 2°.-** La presente Consulta y su respectiva respuesta vincularán exclusivamente al Consultante, 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 y modificatorias.

**ARTÍCULO 3°.-** **PROTOCOLÍCESE, NOTIFÍQUESE** al interesado 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
IGM