

TÍTULO:	VENTA Y REEMPLAZO DE BIENES INMUEBLES. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 27430
AUTOR/ES:	Carbajal, Margarita; Demartino, Julieta
PUBLICACIÓN:	Consultor Agropecuario
TOMO/BOLETÍN:	-
PÁGINA:	-
MES:	Agosto
AÑO:	2020
OTROS DATOS:	-

**MARGARITA CARBAJAL
JULIETA DEMARTINO**

VENTA Y REEMPLAZO DE BIENES INMUEBLES. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 27430

I - INTRODUCCIÓN

La ley del impuesto a las ganancias ("LIG") contempla en el artículo 71 (t.o. D. 824/2019) el régimen de venta y reemplazo o *roll over*.

El mecanismo constituye una opción para el contribuyente que desea reinvertir y renovar su activo fijo. Si bien funciona de manera diferente, según se trate de bienes muebles o inmuebles, el beneficio opcional consiste en un diferimiento del pago del impuesto a las ganancias correspondiente a la venta del bien mueble o inmueble que se desea reemplazar. Es por ello que algunos autores hablan de un préstamo del Estado a favor del contribuyente, sin intereses.⁽¹⁾

El régimen es opcional. Ello indica que el contribuyente puede optar entre dos alternativas:

- imputar la ganancia obtenida en la enajenación del bien a reemplazar y tributar el correspondiente impuesto,
- o diferir el pago del impuesto de acuerdo con los mecanismos que prevé la norma según se reemplacen bienes muebles amortizables o inmuebles.

El régimen regulado en el artículo 71 de la LIG ha sido reformado por la ley 27430 (BO: 29/12/2017). La reforma modifica, particularmente, el instituto en lo que respecta a su aplicación al caso de inmuebles, y tiene especial incidencia en los supuestos de venta y reemplazo de inmuebles rurales, libres de mejoras.

A lo largo del presente, se analizan las reformas introducidas por la ley 27430 al régimen de venta y reemplazo y se reseñan los antecedentes que las orientaron. También se incluye un breve comentario sobre el ajuste por inflación (que regresó con el dictado de la L. 27430) aplicado en un caso de venta y reemplazo.

II - ÁMBITO DE APLICACIÓN

La opción de venta y reemplazo, se aplica a las rentas de tercera categoría (sujetos empresa), ello, en atención a la ubicación del instituto en la LIG, en tanto se encuentra inserto en el Capítulo III, "Ganancias de la tercera categoría".

Sin embargo, el artículo 184 del decreto reglamentario de la LIG ("DR LIG") extiende su aplicación a los contribuyentes que obtengan ganancias de la cuarta categoría, en tanto los resultados provenientes de la enajenación de los bienes reemplazados se encuentren alcanzados por el gravamen, con excepción del caso de inmuebles sujetos al impuesto cedular contemplado en el artículo 99 de la ley.

Ahora bien, bajo el texto actual de la LIG, las rentas que una persona humana o sucesión indivisa obtengan por la venta de un bien inmueble, solo podrían quedar alcanzada por el impuesto cedular previsto en el artículo 99 del mismo texto legal⁽²⁾. Ello, sin perjuicio de las rentas derivadas de la enajenación de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal y del desarrollo y enajenación de inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios, que son rentas de tercera categoría [art. 53, inc. f), LIG].

Como consecuencia de lo anterior, exclusivamente en lo que respecta a bienes inmuebles, el instituto bajo análisis solo sería aplicable respecto de los contribuyentes que obtengan rentas de tercera categoría.

III - REGULACIÓN LEGAL

Artículo 67 (previo a la reforma)	Artículo 71 (t.o. D. 824/2019) reformado por L. 27430
<p>En el supuesto del reemplazo y enajenación de un bien mueble amortizable, podrá optarse por imputar la ganancia de la enajenación al balance impositivo o, en su defecto, afectar la ganancia al costo del nuevo bien, en cuyo caso la amortización prevista en el artículo 84 deberá practicarse sobre el costo del nuevo bien disminuido en el importe de la ganancia afectada.</p> <p>Dicha opción será también aplicable cuando el bien reemplazado sea un inmueble afectado a la explotación como bien de uso, siempre que tal destino tuviera, como mínimo, una antigüedad de 2 (dos) años al momento de la enajenación y en la medida en que el importe obtenido en la enajenación se reinvierta en el bien de reemplazo o en otros bienes de uso afectados a la explotación.</p>	<p>En el supuesto de reemplazo y enajenación de un bien mueble amortizable, podrá optarse por imputar la ganancia de la enajenación al balance impositivo o, en su defecto, afectar la ganancia al costo del nuevo bien, en cuyo caso la amortización prevista en el artículo 88 deberá practicarse sobre el costo del nuevo bien disminuido en el importe de la ganancia afectada.</p> <p>Dicha opción será también aplicable cuando el bien reemplazado sea un inmueble afectado a la explotación como bien de uso o afectado a locación o arrendamiento o a cesiones onerosas de usufructo, uso, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales, siempre que tal destino tuviera, como mínimo, una antigüedad de dos (2) años al momento de la enajenación y en la medida en que el importe obtenido en la enajenación se reinvierta en el bien de reemplazo o en otros bienes de uso afectados a cualquiera de los destinos mencionados precedentemente, incluso si se tratara de terrenos o campos.</p>
<p>La opción para afectar el beneficio al costo del nuevo bien solo procederá cuando ambas operaciones (venta y reemplazo) se efectúen dentro del término de 1 (un) año.</p>	<p>La opción para afectar el beneficio al costo del nuevo bien solo procederá cuando ambas operaciones (venta y reemplazo) se efectúen dentro del término de un (1) año.</p>
<p>Cuando, de acuerdo con lo que establece esta ley o su decreto reglamentario, corresponda imputar al ejercicio utilidades oportunamente afectadas a la adquisición o construcción del bien o bienes de reemplazo, los importes respectivos deberán actualizarse aplicando el índice de actualización mencionado en el artículo 89, referido al mes de cierre del ejercicio fiscal en que se determinó la utilidad afectada, según la tabla elaborada por la Dirección General Impositiva para el mes de cierre del ejercicio fiscal en que corresponda imputar la ganancia.</p>	<p>Cuando, de acuerdo con lo que establece esta ley o su decreto reglamentario, corresponda imputar al ejercicio utilidades oportunamente afectadas a la adquisición o construcción del bien o bienes de reemplazo, los importes respectivos deberán actualizarse aplicando el índice de actualización mencionado en el artículo 93, referido al mes de cierre del ejercicio fiscal en que se determinó la utilidad afectada, según la tabla elaborada por la Administración Federal de Ingresos Públicos para el mes de cierre del ejercicio fiscal en que corresponda imputar la ganancia.</p>

La reforma modifica el mecanismo de venta y reemplazo de inmuebles en dos cuestiones puntuales:

- Bien a reemplazar: antes de la reforma, la norma contemplaba a los inmuebles afectados como bienes de uso; con la modificación introducida por la ley 27430 se agregan los inmuebles afectados *"a locación o arrendamiento o a cesiones onerosas de usufructo, uso, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales"*.
- Bien de reemplazo: antes de la reforma se contemplaban dos alternativas: *"reversión en el bien de reemplazo"* y *"otros bienes de uso afectados a la explotación"*. El texto actual, mantiene la primera opción y modifica la redacción de la segunda alternativa expresando *"otros bienes de uso afectados a cualquiera de los destinos mencionados precedentemente, incluso si se tratara de terrenos o campos"*.

IV - EL DECRETO REGLAMENTARIO

Artículo 96 (previo a la reforma)	Artículo 159 (t.o. D. 862/2019) reformado por D. 1170/2018
<p>Sin perjuicio de lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 67 de la ley, la opción referida en el mismo deberá manifestarse dentro del plazo establecido para la presentación de la respectiva declaración jurada correspondiente al ejercicio en que se produzca la venta del bien y de acuerdo con las formalidades que al respecto establezca la Administración Federal de Ingresos Públicos, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos. Cuando se opte por afectar la ganancia obtenida en la venta de un bien al costo de otro bien adquirido con anterioridad, realizándose ambas operaciones -adquisición y venta- en ejercicios fiscales distintos, la amortización en exceso practicada por el bien de reemplazo deberá reintegrarse al balance impositivo en el ejercicio fiscal en que se produzca la venta del bien reemplazado, debiendo actualizarse el importe respectivo aplicando el índice de actualización mencionado en el artículo 89 de la ley, referido al mes de cierre del ejercicio fiscal en que corresponda efectuar el reintegro.</p> <p>Por reemplazo de un inmueble afectado a la explotación como bien de uso, se entenderá tanto la adquisición de otro, como la de un terreno y ulterior construcción en él</p>	<p>Sin perjuicio de lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 71 de la ley, la opción referida en este deberá manifestarse dentro del plazo establecido para la presentación de la respectiva declaración jurada correspondiente al ejercicio en que se produzca la venta del bien y de acuerdo con las formalidades que al respecto establezca la Administración Federal de Ingresos Públicos. Cuando se opte por afectar la ganancia obtenida en la venta de un bien al costo de otro bien adquirido con anterioridad, realizándose ambas operaciones -adquisición y venta- en ejercicios fiscales distintos, la amortización en exceso practicada por el bien de reemplazo deberá reintegrarse al balance impositivo en el ejercicio fiscal en que se produzca la venta del bien reemplazado, debiendo actualizarse el importe respectivo aplicando la variación del índice de precios a que se refiere el artículo 93 de la ley producida entre el mes de cierre del ejercicio fiscal y aquel en el que corresponda efectuar el reintegro.</p> <p>Por reemplazo de un inmueble que hubiera estado afectado a la explotación como bien de uso o a locación o arrendamiento o a cesiones onerosas de usufructo, uso, habitación, anticresis, superficie u otros</p>

de un edificio o aun la sola construcción efectuada sobre terreno adquirido con anterioridad.

La construcción de la propiedad que habrá de constituir el bien de reemplazo puede ser anterior o posterior a la fecha de venta del bien reemplazado, siempre que entre esta última fecha y la de iniciación de las obras respectivas no haya transcurrido un plazo superior a 1 (un) año y en tanto las mismas se concluyan en un período máximo de 4 (cuatro) años a contar desde su iniciación.

Si ejercida la opción respecto de un determinado bien enajenado, no se adquiriera el bien de reemplazo dentro del plazo establecido por la ley, o no se iniciaran o concluyeran las obras dentro de los plazos fijados en este artículo, la utilidad obtenida por la enajenación de aquel, debidamente actualizada, deberá imputarse al ejercicio en que se produzca el vencimiento de los plazos mencionados.

Asimismo, si se produjera un excedente de utilidad en la venta con relación al costo del bien de reemplazo o cuando el importe obtenido en la enajenación no fuera reinvertido totalmente en el costo del nuevo bien, en el caso de reemplazo de bienes muebles amortizables o de inmuebles afectados a la explotación como bien de uso, respectivamente, la opción se considerará ejercida respecto del importe de tal costo y el excedente de utilidad o la proporción de la misma que, en virtud del importe reinvertido, no resulte afectada, ambos debidamente actualizados, estará sujeto al pago del gravamen en el ejercicio en que, según se trate de adquisición o construcción, se produzca el vencimiento de los plazos a que se refiere el párrafo anterior.

A los efectos de verificar si el importe obtenido en la enajenación de inmuebles afectados a la explotación ha sido totalmente reinvertido, deberá compararse el importe invertido en la adquisición con el que resulte de actualizar el correspondiente a la enajenación, aplicando el índice mencionado en el artículo 89 de la ley, referido al mes de enajenación, según la tabla elaborada por la citada Administración Federal para el mes en que se efectúe la adquisición del bien o bienes de reemplazo.

Cuando se opte por imputar la ganancia obtenida en la venta de un inmueble afectado a la explotación, al costo de otro bien adquirido con anterioridad, a los fines previstos en el párrafo anterior, deberá compararse el importe obtenido en la enajenación con el que resulte de actualizar el monto invertido en la adquisición, sobre la base de la variación operada en el referido índice entre el mes en que se efectuó la adquisición y el mes de enajenación de los respectivos bienes.

En los casos en que el reemplazo del inmueble afectado a la explotación se efectúe en la forma prevista en el segundo y en el tercer párrafo de este artículo, la comparación -a los mismos efectos- se realizará entre el importe obtenido en la enajenación, debidamente actualizado hasta el mes en que se concluyan las obras respectivas y el que resulte de la suma de las inversiones parciales efectuadas, debidamente actualizadas desde la fecha de la inversión hasta el mes de terminación de tales obras.

derechos reales -siempre que tal destino tuviera, como mínimo, una antigüedad de dos (2) años al momento de la enajenación y en la medida en que el importe obtenido en la enajenación se reinvierta en el bien de reemplazo o en otros bienes de uso afectados a cualesquiera de los destinos mencionados precedentemente, incluso si se tratara de terrenos o campos-, se entenderá, solo tratándose de inmuebles, tanto la adquisición de otro inmueble, como la de un terreno y ulterior construcción en él de un edificio o aun la sola construcción efectuada sobre terreno adquirido con anterioridad.

La construcción de la propiedad que habrá de constituir el bien de reemplazo puede ser anterior o posterior a la fecha de venta del bien reemplazado, siempre que entre esta última fecha y la de iniciación de las obras respectivas no haya transcurrido un plazo superior a un (1) año y en tanto estas se concluyan en un período máximo de cuatro (4) años a contar desde su iniciación.

Si ejercida la opción respecto de un determinado bien enajenado, no se adquiriera el bien de reemplazo dentro del plazo establecido por la ley, o no se iniciasen o concluyeran las obras dentro de los plazos fijados en este artículo, la utilidad obtenida por la enajenación de aquel, debidamente actualizada, deberá imputarse al ejercicio en que se produzca el vencimiento de los plazos mencionados, **sin perjuicio de la aplicación de intereses y sanciones, de conformidad con lo previsto por la ley 11683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.**

Asimismo, si se produjera un excedente de utilidad en la venta con relación al costo del bien de reemplazo o cuando el importe obtenido en la enajenación no fuera reinvertido totalmente en el costo del nuevo bien, en el caso de reemplazo de bienes muebles amortizables **o de inmuebles afectados en las formas mencionadas en el segundo párrafo de este artículo**, respectivamente, la opción se considerará ejercida respecto del importe de tal costo y el excedente de utilidad o la proporción de esta que, en virtud del importe reinvertido, no resulte afectada, ambos debidamente actualizados, estará sujeto al pago del **impuesto** en el ejercicio en que, según se trate de adquisición o construcción, se produzca el vencimiento de los plazos a que se refiere el párrafo anterior.

A los efectos de verificar si el importe obtenido en la enajenación de inmuebles **afectados en las modalidades mencionadas en el segundo párrafo de este artículo** ha sido totalmente reinvertido, deberá compararse el importe invertido en la adquisición con el que resulte de actualizar el correspondiente a la enajenación, aplicando **lo dispuesto en el artículo 93 de la ley**, referido al mes de enajenación, según la tabla elaborada por la citada Administración Federal de Ingresos Públicos para el mes en que se efectúe la adquisición del bien o bienes de reemplazo.

Cuando se opte por imputar la ganancia obtenida en la venta de un inmueble **afectado en alguna de las formas mencionadas en el segundo párrafo de este artículo**, al costo de otro bien adquirido con anterioridad, a los fines previstos en el párrafo anterior, deberá compararse el importe obtenido en la enajenación con el que resulte de actualizar el monto invertido en la adquisición, sobre la base de la variación operada en el referido índice entre el mes en que se efectuó la adquisición y el mes de enajenación de los respectivos bienes.

En los casos en que el **reemplazo del inmueble se efectúe** en la forma prevista en el segundo y en el tercer párrafo de este artículo, la comparación -a los mismos efectos- se realizará entre el importe obtenido en la enajenación, debidamente actualizado hasta el mes en que se concluyan las obras respectivas y el que resulte de la suma de las inversiones parciales efectuadas, debidamente actualizadas, **aplicando las disposiciones del artículo 93 de la ley** desde la fecha de la inversión hasta el mes de terminación de tales obras

V - MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DEL BIEN A REEMPLAZAR

Conforme se anticipó, el agregado introducido por la ley 27430 amplía el espectro de inmuebles a reemplazar haciendo uso de la opción de venta y reemplazo. En tal sentido, incorporó a los bienes inmuebles afectados a locación, arrendamiento, cesiones onerosas de usufructo, uso, habitación, anticresis u otros derechos reales, siempre que tal destino hubiera tenido, como mínimo, una antigüedad de dos años al momento de la enajenación.⁽³⁾

Bajo el actual texto normativo, puede hacerse uso de la opción cuando se haya afectado el inmueble, por ejemplo, a locación, con independencia de su calificación como bien de uso.

Tal modificación se vincula así, con una serie de precedentes administrativos planteados con relación al cumplimiento del requisito de afectación como bien de uso. Concretamente, los casos se referían a la aplicación de la opción de venta y reemplazo respecto de inmuebles destinados a arrendamiento o locación.

Las diversas interpretaciones se originaron por cuanto ni la LIG ni el DR LIG contienen una definición de bien de uso. Como consecuencia de ello, se recurrió a las normas contables⁽⁴⁾, las cuales definen a los bienes de usos como *"aquellos bienes tangibles destinados a ser utilizados en la actividad principal del ente y no a la venta habitual... Los bienes afectados a locación o arrendamiento se incluyen en inversiones, excepto en el caso de entes cuya actividad principal sea la mencionada"*.⁽⁵⁾

En función de la normativa contable, el Fisco entendió que un bien inmueble podría calificar como bien de uso, siempre y cuando la actividad principal del sujeto sea la de arrendamiento. Caso contrario, se trataría de una inversión y, por lo tanto, no sería aplicable el mecanismo de venta y reemplazo respecto de dicho bien.

En tal sentido, puede mencionarse el dictamen (DAT-DGI) 65/2000. En dicha oportunidad, la AFIP sostuvo que podría hacerse uso de dicha opción cuando el bien inmueble hubiera estado afectado a la explotación como bien de uso, y al respecto *"se deberá considerar si la locación de inmuebles constituye o no la actividad principal de la empresa en cuestión. En caso que la respuesta a este interrogante fuera afirmativa, cabría clasificar a los activos utilizados para tal fin dentro del rubro bienes de uso"*.

Siguiendo idéntico criterio, en el dictamen (DAT) 57/2008 se consultó sobre la posibilidad de hacer uso de la opción de venta y reemplazo respecto de un inmueble rural destinado a arrendamiento. En su respuesta, el Fisco se remite al dictamen (DAT-DGI) 65/2000 y agrega: *"en función de la razonabilidad conceptual emergente de las definiciones contables mencionadas puede afirmarse que en el caso de inmuebles destinados a locación o arrendamiento, éstos se constituyen en un bien de uso o una inversión en función de cuál sea la actividad principal o el objetivo del ente, y en tanto esta sea la locación o el arrendamiento, los inmuebles afectados encuadrarán en la definición de bienes de uso respecto de los cuales resultará aplicable la figura de venta y reemplazo. Distinta es la situación de tales inmuebles cuando la actividad principal de la empresa difiera de la señalada en el párrafo anterior, toda vez que contablemente los inmuebles deben ser registrados como inversiones tal como sucede en el presente caso..."*. En función de ello, concluyó: *"en tanto la locación de inmuebles o arrendamiento no constituye la actividad principal de la firma, las parcelas de campo enajenadas no pueden considerarse bienes de uso y, consecuentemente, no resultan aplicables a su respecto los beneficios previstos por el artículo 67 de la ley de impuesto a las ganancias"*.

Con similar lineamiento, pueden mencionarse los dictámenes (DAT) 92/2007 y 42/2013.

Sin ánimo de entrar en consideraciones respecto de las opiniones vertidas por el Fisco en los dictámenes mencionados, se entiende que ahora ellos carecen de virtualidad respecto de los destinos incorporados por la ley 27430 en relación con el bien a reemplazar.

De ese modo, bajo el texto actual, no quedan dudas sobre la aplicación del régimen de venta y reemplazo respecto de inmuebles destinados, por ejemplo, a arrendamiento o locación, sin que tenga relevancia la actividad principal del sujeto y siempre y cuando dicho destino tenga una antigüedad de 2 años al momento de hacerse uso de la opción.

VI - MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DEL BIEN DE REEMPLAZO O BIENES A ADQUIRIR

En su redacción actual, la opción de venta y reemplazo permite diferir el impuesto a las ganancias aplicable sobre la venta del bien reemplazado, siempre que, en el caso de inmuebles, el importe obtenido en la enajenación se *"reinverta en el bien de reemplazo o en otros bienes de uso afectados a cualquiera de los destinos mencionados precedentemente, incluso si se tratara de terrenos o campos"*.

Como requisito para poder aplicar el mecanismo, en el caso de inmuebles, la ley exige que se reinvierta el *"importe obtenido en la enajenación"*.⁽⁶⁾ Este punto no ha sido modificado por la ley 27430 y constituye una distinción importante con el régimen previsto para los bienes muebles, en el cual lo que se exige es la reinversión de *"la ganancia"*.

Otro punto a tener en cuenta es que la opción de venta y reemplazo solo procede cuando las dos operaciones contempladas por el régimen -venta y reemplazo- se efectúen en el término de un año. No se prevé un orden cronológico entre las dos operaciones; en tal sentido, el decreto reglamentario contempla el supuesto de aplicación del mecanismo sobre un bien adquirido con anterioridad a la enajenación del bien a reemplazar (art. 159).

En lo que concierne al bien de reemplazo o bienes a adquirir, cabe destacar dos cuestiones principales:

En primer lugar, se sustituyó la expresión *"o en otros bienes de uso afectados a la explotación"* por: *"o en otros bienes de uso afectados a cualquiera de los destinos mencionados precedentemente, incluso si se tratara de terrenos o campo"*.

Al respecto resulta de interés analizar el alcance de la reforma y cómo impacta en el universo de bienes que pueden adquirirse haciendo uso de la opción de venta y reemplazo.

En segundo lugar, cabe resaltar la frase final *"incluso si se tratara de terrenos o campo"*.

La mencionada incorporación tiene como antecedente dos casos resueltos por el Tribunal Fiscal de la Nación en los que se discutía si la opción de venta y reemplazo resulta aplicable para adquirir bienes inmuebles no amortizables, como lo sería un campo sin construcciones ni mejoras. La reforma recepta expresamente el criterio sentado por el Tribunal Fiscal de la Nación.

Seguidamente, se analizan los dos aspectos indicados.

a) Bienes que pueden adquirirse haciendo uso de la opción de venta y reemplazo

El artículo 71 de la LIG, en su redacción actual, dispone que la reinversión del importe obtenido en la enajenación del bien a reemplazar debe hacerse en:

- el bien de reemplazo,
- u otros bienes de uso afectados a cualquiera de los destinos mencionados precedentemente, incluso si se tratara de terrenos o campos.

La parte referida al "bien de reemplazo" no fue modificada. Es razonable interpretar que se refiere a un bien de igual índole o naturaleza que el enajenado.

Con respecto a la segunda alternativa, que ha sido objeto de reforma, cabe preliminarmente preguntarse ¿cuáles son los "destinos mencionados precedentemente"?

Repasando el texto legal, se advierte que el artículo 71, al regular los bienes que pueden reemplazarse haciendo uso del mecanismo, contiene las siguientes referencias a "destinos": "inmueble afectado a la explotación como bien de uso" e "inmueble ... afectado a locación o arrendamiento, o a cesiones onerosas de usufructo, uso habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales".

Si bien es razonable considerar que la remisión se refiere al mismo párrafo referido a la venta y reemplazo de inmuebles, cabe señalar que no se advierte la mención expresa de un destino o afectación específica en el primer párrafo referido a bienes muebles.⁽⁷⁾

En función de lo expuesto, se puede afirmar que los destinos a los que remite la norma son: afectación a la explotación, locación, arrendamiento, cesiones onerosas de usufructo, uso, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales.

Cabe destacar que la norma refiere a "bienes de uso" "afectados a cualquiera de los destinos...". Es decir, conjuga ambas cualidades: el bien a adquirir, debe ser un bien de uso y además debe afectarse a los destinos a los que remite.⁽⁸⁾

Por su parte, el DR LIG en su redacción actual establece que por reemplazo de un inmueble se entenderá "solo tratándose de inmuebles⁽⁹⁾, tanto la adquisición de otro inmueble, como la de un terreno y ulterior construcción en él de un edificio o aun la sola construcción efectuada sobre terreno adquirido con anterioridad".⁽¹⁰⁾

Los términos del DR LIG determinan otro interrogante. ¿Se puede reemplazar un bien inmueble por un bien de uso mueble (claro está, siempre y cuando cumpla las condiciones respecto del destino que exige la norma)?

Como ya se mencionó, antes de la reforma introducida por la ley 27430, el texto legal establecía que, mediante el mecanismo de venta y reemplazo, podía adquirirse "el bien de reemplazo" u "otros bienes de uso afectados a la explotación". La norma no refería expresamente a bienes inmuebles, con lo que se había interpretado que incluía también a bienes de uso muebles. Si bien el DR LIG aludía exclusivamente a la adquisición de bienes inmuebles⁽¹¹⁾, se sostuvo que excluir la alternativa de adquirir bienes de uso muebles era contrario al texto legal imperante en ese momento.⁽¹²⁾

En función de lo hasta aquí expuesto, puede señalarse lo siguiente:

- La ley 27430 amplió los destinos a los que puede afectarse el bien a adquirir a efectos de hacer uso de la opción de venta y reemplazo.
- El DR LIG, tanto en su redacción anterior como en la actual, alude exclusivamente a la adquisición de bienes inmuebles. Con lo cual, no contempla la alternativa de reemplazo de bien inmueble por bien mueble.

Cabe entonces preguntarse si bajo el nuevo texto de la LIG se excluiría del régimen el reemplazo de un bien inmueble por un bien mueble. La conclusión a la que se llegue sobre este punto determinará la interpretación y legalidad que pueda predicarse respecto del DR LIG, en tanto solo alude al reemplazo de inmueble por inmueble.

Debe tenerse presente que el régimen de reemplazo de muebles difiere en más de un aspecto del régimen de reemplazo de inmuebles.

Si se opta por aplicar el mecanismo en cuestión, en el primer caso (bienes muebles), la ganancia obtenida de la venta debe afectarse al bien de reemplazo, lo cual incide en el costo computable de ese bien y en las amortizaciones que deberán computarse durante su vida útil. En este caso, la norma exige que el bien de reemplazo sea un bien mueble y que sea amortizable; no lo hace expresamente, sino por remisión al artículo 88 de la LIG (sobre amortización de bienes muebles).

En el segundo caso (bienes inmuebles), la reinversión del importe o precio de la venta define el tratamiento de la ganancia producida por dicha operación. En tal sentido, si se reinvierte el 100% del precio de venta, ello implica que la utilidad generada por la enajenación se difiere en su totalidad⁽¹³⁾. La ganancia cuya declaración se difirió se va a reflejar en el costo computable del bien de reemplazo: al costo de dicho bien debe restarse la utilidad diferida. Luego, ello impactará: a) en una menor amortización anual; o b) al momento de la enajenación del bien de reemplazo, en el supuesto de un inmueble sin mejoras.

De ello puede concluirse que, más allá de que se encuentre normados en un mismo artículo de la LIG, el régimen para el reemplazo de bienes muebles difiere del de bienes inmuebles. Ambos tienen en común el ejercicio de una opción para diferir el pago del impuesto a las ganancias, pero exigen diferentes requisitos.

Ahora bien, tampoco resulta menor el hecho que del texto legal no surja que un bien inmueble solo puede ser reemplazado por otro de igual naturaleza. Lo cual, por aplicación del principio de legalidad que impera en materia tributaria, dejaría abierta la posibilidad para que el reemplazo pueda ser inmueble por mueble.

Recientemente, en la consulta vinculante (SDG TLI) 70 (del 4/10/2019), el Organismo Fiscal se expidió sobre el tema.⁽¹⁴⁾

En dicha oportunidad, se consultó sobre la posibilidad de aplicar el mecanismo de venta y reemplazo respecto de "la venta de un inmueble que estuvo destinado a la explotación agrícola en sus distintas modalidades para ser reemplazado por hacienda reproductora machos y hembras de pedigrí y puros por cruce".

En su respuesta, el Organismo Fiscal sostuvo lo siguiente:

"En consideración a que la figura que nos ocupa se centra en impulsar el desarrollo productivo de las empresas y siendo que la actividad agropecuaria comprende dos segmentos productivos -la actividad agrícola y la pecuaria-, la venta de un bien de uso afectado a una de ellas -inmueble destinado a la explotación agrícola- y su reemplazo por otros bienes de uso que se destinarán a la otra actividad -animales adquiridos a los cuales se les otorgará el tratamiento de activo fijo conforme lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 54 de la ley del gravamen-, no podría constituirse en un impedimento para la procedencia de la opción bajo análisis.

De cumplirse los plazos previstos por el artículo 67 de la ley de impuesto a las ganancias (texto ordenado en 1997 y sus modificaciones) y su reglamentación, el régimen de venta y reemplazo previsto por el citado artículo resultará de aplicación a la operatoria objeto de consulta, por lo que las ganancias provenientes de la enajenación de un bien de uso que estuvo afectado a la actividad agrícola podrán imputarse al costo de otros bienes de uso que se destinarán a la actividad pecuaria, en el caso, ganado reproductor de pedigrí o puros por crusa”.

En cuanto al marco normativo tenido en cuenta para evacuar la consulta, el texto solo hace referencia a la “ley 20628, artículo 67”, sin ahondar en el análisis normativo ni expedirse sobre el DR LIG.

Por otro lado, en el espacio de consultas y respuestas frecuentes del sitio web de la AFIP (ID 1209679), se consulta si resulta procedente afectar la ganancia por la venta de un inmueble a la adquisición de otros bienes muebles amortizables. La respuesta expresa: “*La renta obtenida por la venta de un inmueble podrá afectarse al costo de adquisición de otro bien similar o en otros bienes de uso afectados a la explotación, siempre que dicho inmueble tenga como mínimo una antigüedad de dos años al momento de la enajenación*”(15). Cabe destacar que la fecha de la consulta es el 19/12/2019 y la fuente normativa a la que remite es el artículo 71 de la LIG.

Si bien ni la consulta vinculante ni la respuesta brindada por el Organismo Fiscal en el espacio de consultas y respuestas frecuentes constituyen precedentes obligatorios para otros casos que se puedan plantear, sí permiten vislumbrar la opinión del Fisco sobre la interpretación de las normas en cuestión. No obstante ello, no puede pasarse por alto que en ninguno de los casos el Fisco se refiere al DR LIG.

En definitiva, habrá que estarse a las interpretaciones que surjan a raíz de la LIG y del DR LIG con las modificaciones introducidas, y, en última instancia, será la justicia la que defina el sentido que debe conferirse a las normas en cuestión.

b) Carácter no amortizable del bien a adquirir

La última frase de la modificación introducida en el segundo párrafo del artículo 71 de la LIG (“*incluso si se tratara de terrenos o campo*”), tiene como antecedente dos precedentes jurisprudenciales en los que se analizó la aplicación del mecanismo de venta y reemplazo en supuestos de adquisición de bienes inmuebles no amortizables.

Podría afirmarse que no se trata de una reforma sustancial del texto legal, sino de una aclaración que, receptando el criterio sentado por el Tribunal Fiscal de la Nación, despeja dudas interpretativas que se habían planteado en casos concretos.

Los precedentes son: “Santiestrella SA”(16) y “Escarpatri SA”(17). En tales oportunidades, el Fisco había impugnado la aplicación de la opción de venta y reemplazo en una operación de permuta de fracciones de un inmueble rural, efectuada entre las dos sociedades de los precedentes indicados. Ello, en el entendimiento de que el bien adquirido debía ser amortizable a efectos de hacer uso de la opción.

Cabe remarcar que en los casos en cuestión no existía controversia en torno a que el bien inmueble adquirido: i) era un terreno, y por lo tanto, no amortizable y; ii) se encontraba afectado como bien de uso.

En ambos casos, el Tribunal Fiscal hizo lugar a los recursos interpuestos por los contribuyentes y consideró aplicable el instituto en cuestión, aun cuando el bien adquirido tenga el carácter de inmueble no amortizable. Para así decidir, en el primero de los precedentes (“Santiestrella SA”), postuló que:

- “...el sistema de venta y reemplazo que instituye la ley no es meramente un mecanismo de diferimiento temporal del gravamen en el supuesto de sustitución o recambio de bienes amortizables, sino un recurso de neutralidad fiscal frente al efecto ‘congelamiento de las inversiones’ que se puede producir respecto de los bienes de capital cuando los resultados de su enajenación están sometidos conjuntamente con los réditos ordinarios a la alícuota común”.

- “...la ganancia derivada de la enajenación del inmueble se imputa al costo computable del bien de reemplazo (sea mueble o inmueble), pero si es inmueble he de señalar que el costo está integrado por el de las construcciones y mejoras sobre el bien, que son amortizables y por tanto se integra por el valor residual de los mismos; el terreno en cambio, no es amortizable, es decir que la utilidad gravada se detraerá si se opta por ello, del costo del bien de reemplazo pero que no se exteriorizará en menores amortizaciones por la parte atinente al terreno, sino solo en el momento de la venta que finiquita la cadena de reemplazos, a través del menor costo computable del último bien”.

- “...de la lectura del artículo 67 de la ley del impuesto a las ganancias puede verse que en lo único que se ha relacionado al párrafo 2 relativo al reemplazo de inmuebles, con el párrafo 1 sobre bienes muebles, es en cuanto a la ‘opción’, lo que no implica que se haya atado su suerte en lo relativo a amortización de que se trata en este último párrafo. Por otra parte, no se observa que el artículo 96 del reglamento afecte lo dispuesto en la norma legal”.

Luego, en el segundo precedente, que llegaría un año después (“Escarpatri SA”) se compartieron las conclusiones vertidas en “Santiestrella SA”. Asimismo, se enfatizó la finalidad extrafiscal del mecanismo bajo análisis y se puntualizó que “*se pueden incluir inmuebles que no sean amortizables, tales como parcelas afectadas a una explotación agropecuaria, ya que la ley no exige esta condición, como sí lo hace para el caso de bienes muebles. No cabe pues -como fue el criterio del Fisco Nacional- extender el carácter de amortizable que la ley exige para los bienes inmuebles a los inmuebles*”.

Con la aclaración introducida por la ley 27430 se despejó toda duda que pudiera existir respecto de la irrelevancia del carácter amortizable o no del bien inmueble a adquirir bajo la modalidad de venta y reemplazo.

VII - AJUSTE POR INFLACIÓN

La ley 27430 dispuso el regreso del ajuste por inflación para los ejercicios que se inicien a partir del 1/1/2018(18). A los fines del presente trabajo, interesa analizar algunos aspectos atinentes al cálculo del ajuste por inflación con relevancia para la figura de venta y reemplazo.

No se ahondará en las actualizaciones que prevé la ley para el supuesto en que se deba imputar utilidades oportunamente afectadas a la adquisición de un bien de reemplazo(19). El análisis se limita a la técnica de aplicación del ajuste por inflación estático y dinámico en un caso de venta y reemplazo.

A efectos de una mayor claridad expositiva, conviene recordar que el ajuste por inflación impositivo previsto en la LIG se basa en la aplicación del método directo; ello implica que se actualizan las partidas “monetarias”, o sea las que están expuestas a la inflación, generando una pérdida o ganancia según la composición y cuantía del activo y del pasivo expuesto (ajuste estático). La LIG también prevé un ajuste dinámico que se traduce en ajustes positivos y negativos derivados de mutaciones del patrimonio durante el ejercicio.

El artículo 106 de la LIG establece el procedimiento para calcular el ajuste por inflación, en tal contexto, prevé qué activos y pasivos van a formar parte del activo y del pasivo computable a los fines del cálculo.

En lo que interesa al punto que aquí se analiza, cabe reseñar las siguientes normas del artículo 106 de la LIG:

- El artículo 106, inciso a), punto 1, prevé que no forman parte del activo computable los *"inmuebles y obras en curso sobre inmuebles, excepto los que tengan el carácter de bienes de cambio"*. Ello es así en tanto se entiende que los inmuebles que no tienen el carácter de bien de cambio, por su propia naturaleza, no se encuentran expuestos a la inflación.⁽²⁰⁾
- El anteúltimo párrafo del artículo 106, inciso a), de la LIG establece que *"cuando durante el transcurso del ejercicio que se liquida se hubieran enajenado bienes de los comprendidos en los puntos 1 a 7, el valor que los mismos hubieran tenido al inicio del ejercicio que se liquida no formará parte de los importes a detraer"*.
- El artículo 106, inciso d), establece como ajuste positivo el importe de las actualizaciones calculadas aplicando el IPC, teniendo en cuenta la variación operada entre el mes de adquisición hasta el mes de cierre del ejercicio que se liquida, sobre el importe de las *"adquisiciones o incorporaciones efectuadas durante el ejercicio que se liquida, de los bienes comprendidos en los puntos 1 a 10 del inciso a) afectados o no a actividades que generen resultados de fuente argentina, en tanto permanezcan en el patrimonio al cierre del mismo. Igual tratamiento se dispensará cuando la sociedad adquiera sus propias acciones"* (pto. I, ap. 5).

Por otro lado, el artículo 107 de la LIG dispone que *"los valores y conceptos a computar a los fines establecidos en los incisos a) y b) del artículo anterior -excepto los correspondientes a los bienes y deudas excluidos del activo y pasivo, respectivamente, que se considerarán a los valores con que figuran en el balance comercial o, en su caso, impositivo- serán los que se determinen al cierre del ejercicio inmediato anterior al que se liquida, una vez ajustados por aplicación de las normas generales de la ley y las especiales de este Título"*. Luego, en el inciso d), prevé que *"cuando sea de aplicación el penúltimo párrafo del inciso a) del artículo anterior, dichos bienes se valorarán al valor considerado como costo impositivo computable en oportunidad de la enajenación de acuerdo con las normas pertinentes de esta ley"*.

En función de las normas comentadas, seguidamente se analiza el procedimiento para calcular el ajuste por inflación en un supuesto de venta y reemplazo de un inmueble rural afectado como bien de uso. Se aclara que, en el supuesto hipotético, tanto la venta como la compra del bien de reemplazo es realizada en el mismo ejercicio.

- En principio, un inmueble rural afectado como bien de uso existente en el activo al inicio no forma parte del activo computable a efectos del cálculo del ajuste por inflación [art. 106, inc. a), pto. 1, LIG].
- Sin embargo, como el bien se enajena durante el ejercicio, su valor al inicio del ejercicio no debe ser detraído [art. 106, inc. a), anteúlt. párr., LIG], lo que implica que forma parte del activo computable. El valor con el que el inmueble se incorpora al activo computable está determinado por el artículo 107, inciso d).
- Lo anterior va a significar una pérdida por inflación en el ajuste estático.
- Una vez que se vende el inmueble, y se hace uso de la opción de venta y reemplazo, ello va a generar un ajuste dinámico positivo (ganancia) en los términos del artículo 95, inciso d), de la LIG.
- El ajuste dinámico se calcula sobre el precio de adquisición. De ese modo, el ajuste es equivalente al importe de la actualización del precio de adquisición, por aplicación del IPC desde la fecha de adquisición hasta la fecha de cierre del ejercicio [art. 106, inc. d), pto. 1, ap. 5].

Cabe aclarar que, si luego se enajena el bien de reemplazo, su costo computable estará dado por el precio de adquisición menos la utilidad diferida por el ejercicio de la opción realizada.⁽²¹⁾ Téngase presente que, si se decide optar nuevamente por el diferimiento impositivo del régimen de venta y reemplazo, el bien de reemplazo debe ser enajenado después de transcurridos 2 años de su adquisición.

Finalmente, una cuestión a tener en cuenta es la valuación con que los bienes a enajenar se incorporan al activo computable. Conforme lo expresado, el artículo 107, inciso d), indica que tales bienes se deben valorar conforme el *"costo impositivo computable en oportunidad de la enajenación de acuerdo con las normas pertinentes de esta ley"*.

En tal sentido, el artículo 63 de la LIG prevé el costo computable que debe considerarse cuando se enajenan inmuebles que no tengan el carácter de bienes de cambio; ello, según se trate de inmuebles adquiridos, construidos u obras en construcción. En todos los casos, prevé actualizaciones hasta la fecha de enajenación, las cuales, deben ser realizadas conforme los índices del artículo 93.⁽²²⁾

Ahora bien, el artículo 63 (por remisión al penúltimo párrafo del art. 62, bienes muebles amortizables, costo computable) también establece que los sujetos que deban efectuar el ajuste por inflación aplicarán las actualizaciones *"hasta la fecha de cierre del ejercicio anterior a aquel en que se realice la enajenación"*. Sin embargo, si se enajenan bienes adquiridos en el mismo ejercicio, a los efectos de determinar el costo computable, no debe actualizarse el valor de compra. Todo ello, supeditado a que se verifiquen los parámetros previstos en el artículo 106 de la LIG para que proceda el ajuste por inflación.⁽²³⁾

Por su parte, el artículo 93 establece, en el segundo párrafo, que *"las actualizaciones previstas en los artículos 62 a 66, 71, 78, 87 y 88, y en los artículos 98 y 99, respecto de las adquisiciones o inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1/1/2018, se realizarán sobre la base de las variaciones porcentuales del índice de precios al consumidor nivel general (IPC)..."*.

Asimismo, debe tenerse presente que la ley 27430, que estableció la opción de efectuar un revalúo impositivo, prevé en su artículo 290 que los bienes revaluados serán actualizados conforme lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 93.

En función del contexto normativo reseñado, cabe tener presente que:

- a) Si el bien inmueble fue adquirido en un ejercicio iniciado a partir del 1/1/2018 y se cumplen con los parámetros para que proceda la aplicación del ajuste por inflación: el costo de adquisición se actualiza hasta la fecha de cierre del ejercicio anterior a aquel en que se realice la enajenación.
- b) Si el bien inmueble fue adquirido en un ejercicio iniciado a partir del 1/1/2018 y **no** se cumplen con los parámetros para que proceda la aplicación del ajuste por inflación: el costo de adquisición se actualiza hasta la fecha de enajenación.
- c) Si el bien fue adquirido en un ejercicio iniciado antes del 1/1/2018 y se optó por el revalúo impositivo: se aplica a) o b) según se cumplan o no los parámetros para que proceda la aplicación del ajuste por inflación.
- d) Si el bien fue adquirido en un ejercicio iniciado antes del 1/1/2018: el costo de adquisición no se actualiza (se verifiquen o no los parámetros para que proceda el ajuste por inflación).

VIII - REFLEXIONES FINALES

El mecanismo de venta y reemplazo es claramente un instrumento muy valioso de planificación fiscal.

La reforma introducida por la ley 27430 lo torna mucho más atractivo para quienes son titulares de inmuebles rurales libres de mejoras.

Se destacan los puntos de la reforma que amplían y despejan dudas que existían sobre la aplicación del mecanismo para reemplazar bienes inmuebles. Entre ellos, la ampliación relativa al universo de bienes que pueden reemplazarse y la aclaración respecto de que el bien de reemplazo no debe necesariamente ser amortizable.

Por otro lado, las reformas introducidas en la LIG y en el DR LIG respecto de los bienes que pueden adquirirse no resultan del todo claras y originan dudas que empañan, en cierto modo, las virtudes del régimen en cuestión. Para que la planificación fiscal sea efectiva debe existir un marco de seguridad jurídica que minimice las contingencias que puedan derivarse de la interpretación normativa.

Notas:

- (1) Fernández, Luis O.: "Impuesto a las ganancias, Teoría Técnica y Práctica" - 2ª ed. - LL - Bs. As. - 2009 - pág. 497
 - (2) El impuesto cedular rige solo para la venta de inmuebles adquiridos a partir del 1/1/2018 (art. 86, L. 27430). Los resultados obtenidos por personas humanas o sucesiones indivisas por la venta de inmuebles adquiridos con anterioridad a dicha fecha continúan gravados con el impuesto a la transferencia de inmuebles (ITI); coexistiendo ambos regímenes
 - (3) El plazo de dos años que exige la norma debe computarse de acuerdo con las disposiciones del CCyCo. Ello, en tanto el texto legal no refiere a "ejercicio fiscal" ni "años fiscales" (doctrina de la CSJN, en "Maleic SA", Fallos: 330:3552)
 - (4) En tal sentido, cabe recordar el precedente "Industrias Plásticas D'Accord SRL" (TFN - Sala A - 17/12/1997) en el que se sostuvo que "los balances en forma comercial son los que surgen de la contabilidad llevada por la sociedad que cumplan con los requisitos esenciales impuestos por el Código de Comercio y cuyos asientos estén respaldados por la documentación probatoria correspondiente y, para las liquidaciones impositivas, debe partirse del resultado del balance comercial. No se puede optar en los balances impositivos por un método distinto del seguido en la contabilidad, no cabiendo admitir la existencia de autonomía entre los balances fiscal y comercial, por cuanto la pauta reglamentaria alude al 'resultado neto del ejercicio comercial' (art. 69, D. 1344/1998) al que se le adicionarán y deducirán ajustes impositivos"
 - (5) RT (FACPCE) 9/1987
 - (6) El DR LIG prevé el supuesto en el que el importe obtenido en la enajenación se reinvierta solo parcialmente (art. 159, párr. quinto). Establece que el mecanismo de venta y reemplazo será solo aplicable en relación con el costo del nuevo bien, debiendo tributarse el impuesto correspondiente a la diferencia en el ejercicio en que se vence el plazo de 1 año que prevé el texto legal
 - (7) En este caso, la exigencia de que el bien a adquirir constituya un bien mueble amortizable surge de la referencia al artículo 88 que establece la norma. Ello, en tanto el art. 88 de la LIG refiere a la amortización de bienes muebles
 - (8) Este punto podría generar algún inconveniente cuando el bien que se adquiere es un inmueble destinado a locación, pero contabilizado como "inversiones" por no vincularse con la actividad principal de la empresa, con lo cual, el Fisco podría sostener que no se trata de un "bien de uso". En tal sentido, cabe recordar el precedente "Moroni, Omar Ernesto c/Dirección General Impositiva s/recurso directo de organismo externo" (CNFed. Cont. Adm. - Sala IV - 14/6/2017), en el que se rechazó la posibilidad de aplicar el mecanismo de venta y reemplazo "respecto del bien que adquirió en Santa Rosa (La Pampa) para locar, ya que no constituye un bien de uso sino una inversión dado que no se advierte que tal locación constituya la actividad principal de la actora, dedicada a la cría de ganado bovino...". Si bien el precedente se dictó conforme la redacción anterior de la norma, no puede pasarse por alto que en su redacción actual se incorpora la locación con un destino que puede tener el bien a adquirir, pero sigue exigiendo que sea un bien de uso
 - (9) Esta frase "solo tratándose de inmuebles" fue agregada por el D. 862/2019 que dispuso el nuevo texto ordenado del DR LIG
 - (10) Art. 159, DR LIG
 - (11) En tal sentido, estableció: "Por reemplazo de un inmueble afectado a la explotación como bien de uso, se entenderá tanto la adquisición de otro, como la de un terreno y ulterior construcción en él de un edificio o aun la sola construcción efectuada sobre terreno adquirido con anterioridad" (art. 96, DR LIG, previo a la reforma)
 - (12) Atachabashian, Adolfo: "El impuesto a las ganancias" - 1ª ed. - LL - Bs. As. - 2007 - pág. 471; Marcuzzi, Rodrigo: "El instituto de venta y reemplazo en el impuesto a las ganancias" - PET - 13/6/2011; Michel, Guillermo: "La venta y reemplazo de inmuebles en la ley del impuesto a las ganancias" - PET - 12/3/2010
 - (13) Si solo se reinvierte, por ejemplo, el 40% del importe obtenido, solo ese porcentaje de ganancia se difiere, el 60% restante se encuentra gravado en el ejercicio en que se vence el plazo de un año desde la enajenación
 - (14) Sobre este precedente también puede consultarse a Amaro Gómez, Richard L.: "Ganancias. Venta y reemplazo. A propósito de una consulta vinculante" - ERREPAR - Práctica y Actualidad Tributaria - Febrero/2020 - T. XXVI
 - (15) "ABC - Consultas y Respuestas Frecuentes sobre Normativa, Aplicativos y Sistemas" - www.afip.gov.ar - ID 1209679 del 19/12/2019 - Consultado el 1/6/2020
 - (16) TFN - Sala A - 5/12/2006
 - (17) TFN - Sala A - 16/8/2007
 - (18) La L. 27430 dispuso el regreso del ajuste por inflación impositivo, cuyos índices de actualización se encontraban "congelados" desde el año 1992. En tal sentido, dispuso la aplicación del ajuste por inflación impositivo para los ejercicios iniciados a partir del 1/1/2018, que en los 36 meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida el Índice Precios Internos al por Mayor ("IPIM") sea mayor a 100%. Además, previó un esquema para los primeros dos ejercicios posteriores a la reforma; en tal sentido, disponía que para el primer ejercicio iniciado el 1/1/2018 la inflación acumulada de los 12 meses debía ser superior a 33,33%, y en el segundo ejercicio debía ser superior a 66,67% en los 24 meses
- Sin embargo, el 4/12/2018, se publicó la L. 27468 que modificó los requisitos de aplicación del ajuste por inflación impositivo. En tal sentido, sustituyó el índice de actualización, IPIM por el Índice de Precios al Consumidor ("IPC") y estableció los siguientes parámetros para los tres primeros ejercicios posteriores al regreso del ajuste por inflación:
- 1er. ejercicio iniciado a partir del 1/1/2018: la inflación acumulada en los 12 meses del ejercicio debe ser superior a 55%.

- 2º ejercicio iniciado a partir del 1/1/2018: la inflación acumulada en los 12 meses del ejercicio debe ser superior a 30%.
- 3er. ejercicio iniciado a partir del 1/1/2018: la inflación acumulada en los 12 meses del ejercicio debe ser superior a 15%.

Por último, la L. 27468 dispuso que el ajuste por inflación (sea positivo o negativo) de los tres primeros ejercicios a partir del 1/1/2018, debe prorratearse por tercios, en el ejercicio fiscal que se produzca y en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes.

Posteriormente, la L. 27541 dispuso que el ajuste por inflación (positivo o negativo) correspondiente al primer y segundo ejercicio iniciado a partir del 1/1/2019 se debe prorratear en seis (6) ejercicios fiscales

(19) Con respecto a las actualizaciones, el artículo 71 de la LIG, en su redacción actual, expresa que cuando haya que imputar utilidades que oportunamente hubieran sido afectadas a la adquisición de un bien de reemplazo (por no haberse efectivizado la reinversión que exige la norma), los importes deben ser actualizados de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC), referido al mes de cierre del ejercicio fiscal en que se determinó la utilidad afectada (art. 93, LIG)

Ahora, conforme lo dispone el artículo 93, dicha actualización solo resulta aplicable respecto de las adquisiciones o inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1/1/2018.

Con respecto a los bienes adquiridos con anterioridad al 1/1/2018, si no se optó por el revalúo impositivo, se mantienen a costos históricos

(20) Fernández, Luis O.: "El ajuste impositivo por inflación (primera parte)" - ERREPAR - Consultor Tributario - agosto/2019

(21) Remitimos a Volman, Mario: "Aspectos controvertidos del ajuste por inflación impositivo" - ERREPAR - DTE - diciembre/2019 - T. XL - pág. 1239, en donde se analizan algunos puntos controvertidos que derivan de la posterior enajenación del bien de reemplazo y adquisición de un nuevo bien

(22) Art. 63 - *Cuando se enajenen inmuebles que no tengan el carácter de bienes de cambio, la ganancia bruta se determinará deduciendo del precio de venta, el costo computable que resulte por aplicación de las normas del presente artículo:*

a) *Inmuebles adquiridos:*

El costo de adquisición -incluidos los gastos necesarios para efectuar la operación- actualizado desde la fecha de compra hasta la fecha de enajenación.

b) *Inmuebles construidos:*

El costo de construcción se establecerá actualizando cada una de las inversiones, desde la fecha en que se realizó la inversión hasta la fecha de finalización de la construcción.

Al valor del terreno determinado de acuerdo al inciso a), se le adicionará el costo de construcción actualizado desde la fecha de finalización de la construcción hasta la fecha de enajenación.

c) *Obras en construcción:*

El valor del terreno determinado conforme al inciso a), más el importe que resulte de actualizar cada una de las inversiones desde la fecha en que se realizaron hasta la fecha de enajenación.

Si se hubieran efectuado mejoras sobre los bienes enajenados, el valor de las mismas se establecerá actualizando las sumas invertidas desde la fecha de inversión hasta la fecha de finalización de las mejoras, computándose como costo dicho valor, actualizado desde la fecha de finalización hasta la fecha de enajenación. Cuando se trate de mejoras en curso, el costo se establecerá actualizando las inversiones desde la fecha en que se efectuaron hasta la fecha de enajenación del bien.

En los casos en que los bienes enajenados hubieran estado afectados a actividades o inversiones que originen resultados alcanzados por el impuesto, a los montos obtenidos de acuerdo a lo establecido en los párrafos anteriores se les restará el importe que resulte de aplicar las amortizaciones a que se refiere el artículo 87, por los períodos en que los bienes hubieran estado afectados a dichas actividades.

Cuando el enajenante sea un sujeto obligado a efectuar el ajuste por inflación establecido en el Título VI, será de aplicación lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 62.

La actualización prevista en el presente artículo se efectuará aplicando los índices mencionados en el artículo 93

(23) *"Los sujetos que deban efectuar el ajuste por inflación establecido en el Título VI, para determinar el costo computable, actualizarán los costos de adquisición, elaboración, inversión o afectación hasta la fecha de cierre del ejercicio anterior a aquel en que se realice la enajenación. Asimismo, cuando enajenen bienes que hubieran adquirido en el mismo ejercicio al que corresponda la fecha de enajenación, a los efectos de la determinación del costo computable, no deberán actualizar el valor de compra de los mencionados bienes. Estas disposiciones resultarán aplicables en caso de verificarse las condiciones previstas en los dos últimos párrafos del artículo 106 de esta ley. En caso de no cumplirse tales condiciones resultarán aplicables las previsiones dispuestas en el párrafo precedente"*