

**Facultad de Ciencias
Económicas y de
Administración**



Universidad Católica de Córdoba

IMPUESTOS I – Cátedra “B”

**Trabajo de Investigación
Guía de Trabajos Prácticos
Unidad VI**

Alumno: Marina Soledad Beltramo

Tutor: Cra. Eleonora Rodriguez Raffo

Co-tutor: Cr. Hugo Pérego de la Torre

Res. Decanal N°: 108/15



Fecha de entrega: 29/03/2016

6.01. RENTAS DE PRIMERA CATEGORÍA.

Se presentan 4 (cuatro) casos VERDADERO – FALSO sobre distintas temáticas de rentas de Primera Categoría. Resuelva y justifique con la normativa correspondiente su respuesta. En caso de estar incompleta, debe considerarse FALSO.

1. Cuando la erogación realizada en un gasto exceda el 20% (veinte por ciento) del valor residual del bien inmueble, se presume que se trata de un gasto de mantenimiento. Así mismo, el gasto en mantenimiento no debe exceder el 5% (cinco por ciento) de la ganancia neta generada por el inmueble.
2. Santiago es inquilino de una casa y desde hace dos años optó por sub-alquilar una habitación con baño privado para el funcionamiento de un micro emprendimiento. Los ingresos obtenidos por la misma son considerados renta de Primera Categoría para el locador del inmueble.
3. Los alquileres adeudados al finalizar los juicios de desalojo y de cobro de pesos son los considerados incobrables. El devengamiento de los alquileres depende del momento en el que finalicen los dos juicios.
4. La amortización de un inmueble es un concepto no erogable, que representa un costo económico, pero no constituye una erogación financiera, y su naturaleza no incide en la variación patrimonial del contribuyente.

6.02. ARRENDAMIENTOS EN ESPECIE.

Alejo Sánchez Vega es propietario de un campo apto para siembra que se encuentra en la localidad de General Deheza, Córdoba y a fines del año 2014 decidió ponerlo en arrendamiento.

El contrato de arrendamiento se realizó con una reconocida empresa cerealera de la misma ciudad por tres años, iniciando el 1 de Enero de 2015, en el que se pactó que se entregarán 500 toneladas de soja y 450 toneladas de sorgo al finalizar la cosecha (31 de Mayo de 2015) liquidando el 60% de cada una (300 toneladas de soja y 270 toneladas de sorgo) el 23 de Septiembre de 2015 por parte de Alejo.

El precio el día 23 de Septiembre de 2015 fue de \$2.500,00 (dos mil quinientos pesos) por tonelada para la soja y \$3.850,00 (tres mil ochocientos cincuenta pesos) por tonelada para el sorgo, por lo que se decidió realizar la venta ese mismo día.

Calcule y determine la Base Imponible para el Impuesto a las Ganancias que Alejo tendrá en el período fiscal 2015 (31/12/2015) y valuar la existencia final de stock, teniendo en cuenta los siguientes datos.

Datos adicionales:

Cereales	Fecha de cotización	Cotización en pesos Argentinos
Soja	31/12/2015	\$ 3.600,00
Sorgo	31/12/2015	\$ 4.000,00

6.03 LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS. PRIMERA CATEGORÍA.

Confeccione el esquema de liquidación y determine el Impuesto a las Ganancias del Ejercicio Fiscal 2015 para Fernando Zalazar, Abogado, nacido y residente en la República Argentina:

1. Posee un departamento de dos habitaciones en el Barrio General Paz que actualmente y desde hace 3 años se encuentra habitado por la hija de una pareja amiga de la ciudad de Santa Rosa de Calamuchita, quien fue a Córdoba a estudiar, sin existir el pago de un alquiler determinado.

El monto invertido en esta propiedad fue de \$350.000,00 (trescientos cincuenta mil pesos) y el avalúo fiscal del año 2011 (año de compra) establece que la construcción representa un 76% de la valuación fiscal total del inmueble que es \$245.000,00 (doscientos cuarenta y cinco mil pesos). La Valuación Fiscal consignada en el cedulón del Impuesto Inmobiliario del 2015 es de \$200.000,00 (doscientos mil pesos).

Impuestos y tasas inmobiliarios anuales: \$1.700,00 (mil setecientos pesos).

El valor locativo mensual del Departamento está fijado en \$2.500,00 (dos mil quinientos pesos) mensuales según AFIP.

2. Posee una casa en Barrio San Vicente de una habitación, la cual se encuentra alquilada desde el 1 de Enero de 2014 por 4 años (hasta el 31 de Diciembre de 2017) por un valor de \$2.600,00 (dos mil seiscientos pesos) por mes.

La propiedad fue adquirida en Enero de 2002 por un valor de \$170.000,00 (ciento setenta mil pesos). La valuación fiscal del año de compra fue de \$100.000,00 (cien mil pesos). La Valuación Fiscal consignada en el cedulón del Impuesto Inmobiliario del 2015 fue de \$70.000,00 (setenta mil pesos).

Impuestos y tasas inmobiliarios anuales: \$985,00 (novecientos ochenta y cinco mil pesos). La Casa generó gastos anuales por \$4.000,00 (cuatro mil pesos).

En el presente año en el mes de Septiembre, se realizó una obra a cargo del inquilino para añadir una habitación a la casa. La obra tuvo un costo de \$47.000,00 (cuarenta y siete mil pesos).

3. Fernando es propietario de un campo en la zona de Río Segundo. El mismo se encuentra arrendado hace 5 años por medio de un contrato de arrendamiento, en el cual pactaron el cobro en especies de 700 toneladas de trigo y 400 toneladas de maíz por año. El precio el día 21 de Diciembre de 2015 de cada cereal fue de \$3.600,00 (tres mil seiscientos pesos) por tonelada para el trigo y \$2.900,00 (dos mil novecientos pesos) por tonelada para el maíz. De lo pactado, Fernando vendió el 80% ese día (21/12/2015).

La Valuación Fiscal consignada en el cedulón del Impuesto Inmobiliario del 2015 Campo: \$130.000,00 (ciento treinta mil pesos).

Impuestos y tasas inmobiliarios anuales del Campo: \$50.000,00 (cincuenta mil pesos). Durante el año 2015 se realizaron gastos en el inmueble rural por \$35.000,00 (treinta y cinco mil pesos), de los cuales hay comprobantes fiscales de \$27.000,00 (veintisiete mil pesos) solamente.

Datos adicionales:

Cereal	Fecha de cotización	Cotización en Pesos Argentinos
Trigo	31/12/2015	\$ 3.000,00
Maíz	31/12/2015	\$ 3.500,00

- ✓ Desde hace dos años, Fernando optó por la facilidad de deducir gastos presuntos del Departamento y la Casa.

Al respecto, se solicita:

Determinar el monto de las Ganancias Netas de Primera Categoría de Fernando para el Ejercicio Fiscal 2015 y detallar la existencia o no de Justificación de Variaciones Patrimoniales, si las hubiera.