

## RESOLUCIÓN EJERCICIO Nº 6.01. RENTAS DE PRIMERA CATEGORÍA.

**NORMATIVA APLICABLE:** Arts.41, 83 y 85 LIG; arts. 59 y 147 DR

### DATOS DEL EJERCICIO:

**1. FALSO.** Según el artículo 147 del DR se presume que el gasto se tratará de una mejora cuando el mismo exceda el 20% (veinte por ciento) del valor residual del bien inmueble. El gasto en mantenimiento que puede utilizarse como deducción tiene dos alternativas a elegir. Según el artículo 85 de la LIG podrá optarse por deducir los gastos de mantenimiento reales o deducir los gastos de mantenimiento presuntos. En este caso, el límite será del 5% (cinco por ciento) de la ganancia bruta generada por el inmueble. Luego de optar por una de las dos opciones deberá mantenerse ese criterio para todos los inmuebles del contribuyente y no podrá variar su elección por el término de 5 (cinco) años contados desde que se optó por la elección, inclusive.

Fuente: Libro "Impuesto a las Ganancias". 7° Ed. 2015. Cátedra de Legislación y Técnica Fiscal I. CAPÍTULO V: GANANCIAS DE PRIMERA CATEGORÍA: RENTAS DEL SUELO. DETERMINACIÓN DE LAS GANANCIAS DE PRIMERA CATEGORÍA. GANANCIA BRUTA. MEJORAS. Página 269. GANANCIAS DE PRIMERA CATEGORÍA: RENTAS DEL SUELO. DETERMINACIÓN DE LAS GANANCIAS DE PRIMERA CATEGORÍA. DETERMINACIÓN DE LA GANANCIA NETA Y DEDUCCIONES ESPECIALES. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO. Página 280.

**2. FALSO.** Según el artículo 41 de la LIG, los ingresos obtenidos por la sub-locación de bienes inmuebles se deben considerar rentas de Primera Categoría para el locatario principal, en la proporción sub-locada.

Fuente: Libro "Impuesto a las Ganancias". 7° Ed. 2015. Cátedra de Legislación y Técnica Fiscal I. CAPÍTULO V: GANANCIAS DE PRIMERA CATEGORÍA: RENTAS DEL SUELO. DETERMINACIÓN DE LAS GANANCIAS DE PRIMERA CATEGORÍA. GANANCIA BRUTA. SUBLOCACIÓN. Página 272.

**3. VERDADERO.** En el caso de concluir primero el juicio de desalojo y que continúe el de cobro de pesos, concluyendo este luego, el devengamiento de los alquileres solo corresponderá hasta el mes de la finalización del juicio de desalojo, ya que se entiende que luego de esta acción, la posesión del inmueble es recuperada por el locador.

Fuente: Libro "Impuesto a las Ganancias". 7° Ed. 2015. Cátedra de Legislación y Técnica Fiscal I. CAPÍTULO V: GANANCIAS DE PRIMERA CATEGORÍA: RENTAS DEL SUELO. DETERMINACIÓN DE LAS GANANCIAS DE PRIMERA CATEGORÍA. GANANCIA BRUTA. DETERMINACIÓN. Página 266.

**4. FALSO.** Si bien es correcto que las amortizaciones son un bien no erogable, sí justifica una variación patrimonial, debido a que es un gasto que puede deducirse sin haberse erogado.

Fuente: Libro "Impuesto a las Ganancias". 7° Ed. 2015. Cátedra de Legislación y Técnica Fiscal I. CAPÍTULO I: CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES. OBJETO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS. JUSTIFICACIÓN DE LAS VARIACIONES PATRIMONIALES. Página 63. CAPÍTULO V: GANANCIAS DE PRIMERA CATEGORÍA: RENTAS DEL SUELO. DETERMINACIÓN DE LA GANANCIA NETA Y DEDUCCIONES ESPECIALES. AMORTIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES. Página 276 a 277.



**RESOLUCIÓN EJERCICIO N° 6.02. ARRENDAMIENTOS EN ESPECIE.**

**NORMATIVA APLICABLE:** Arts. 43 LIG; LEY N° 13.246.

**DATOS DEL EJERCICIO:**

Especie	Cantidad	Cantidad Vendida	Stock	Precio	Cotización al 31/12/2015
Soja	500	300	200	\$ 2.500,00	\$ 3.600,00
Sorgo	450	270	180	\$ 3.850,00	\$ 4.000,00

El día 23/09/2015 Alejo decide liquidar el 60% de la cantidad en toneladas pactada en el contrato

<b>Liquidación</b>						
Fecha	Cantidad de cereales para vender		Precio de venta		Soja	Sorgo
	Soja (en tn)	Sorgo (en Tn)	Soja (por tn)	Sorgo (por Tn)		
1/1/2015	0	0	\$ -	\$ -		
23/9/2015	300	270	\$ 2.500,00	\$ 3.850,00	\$ 750.000,00	\$ 1.039.500,00
31/12/2015	200	180	\$ 3.600,00	\$ 4.000,00	\$ 720.000,00	\$ 720.000,00

Alquileres cobrados \$ 1.789.500,00

Alquileres devengados \$ 1.440.000,00

**Base Imponible para el IIGG \$ 3.229.500,00**

<b>Cuadro de Stocks</b>					
Fecha	Stock	Cantidad		Valuación en pesos	
		Soja	Sorgo	Soja	Sorgo
1/1/2015	<b>Al inicio</b>	0	0	\$ -	\$ -
31/12/2015	<b>Al final</b>	200	180	\$ 720.000,00	\$ 720.000,00

Fuente: LEY N° 13.246: ARRENDAMIENTOS RURALES Y APARCERIAS.



**RESOLUCIÓN EJERCICIO Nº 6.03 LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS. PRIMERA CATEGORÍA.**

**NORMATIVA APLICABLE:** Arts. 41, 42, 43, 82, 83 y 85 LIG; arts. 60 y 147 DR

**DATOS DEL EJERCICIO:**

Cálculos relacionados a las ganancias:

Departamento			Casa	
Monto de alquiler (valor locativo)	\$	2.500,00	Monto de alquiler	2.600,00
Cantidad de meses al año		12	Cantidad de meses al año	12,00
<b>Alquileres presuntos</b>	<b>\$</b>	<b>30.000,00</b>	<b>Alquileres cobrados</b>	<b>\$ 31.200,00</b>

Cereal		Cantidad	Cantidad venta	Campo		Ventas	Valuación Stock final
				Precio	Cotización		
Trigo		700	560	\$ 3.600,00	\$ 3.000,00	\$ 2.016.000	\$ 420.000
Maíz		400	320	\$ 2.900,00	\$ 3.500,00	\$ 928.000	\$ 280.000
<b>Ingreso por granos vendidos (Alquileres cobrados)</b>	<b>\$</b>	<b>2.944.000,00</b>			<b>Valuación de granos en stock (Alquileres devengados)</b>	<b>\$</b>	<b>700.000,00</b>

Amortizaciones

Departamento			Casa	
Monto de compra del bien	\$	350.000,00	Monto sujeto a amortización	170.000,00
Porcentaje de edificación		76%	Porcentaje de edificación (Justiprecio)	67%
Amortización anual de inmuebles		2%	Amortización anual de inmuebles	2%
<b>Amortización del Departamento</b>	<b>\$</b>	<b>5.320,00</b>	<b>Amortización de la Casa</b>	<b>\$ 2.278,00</b>



Mejora		\$ 47.000,00
Trimestres transcurridos	2002	4
	2003 a 2014	48
	2015	2
	<b>Total</b>	<b>54</b>

**Amortización de la Mejora** \$ **643,84**

Mejoras y mantenimiento

	Departamento	
Gastos presuntos	5%	
Impuestos a cargo del inquilino	1.700,00	

	Casa	
Gastos presuntos	5%	
Impuestos a cargo del inquilino	\$ 985,00	
Mejoras	\$ 47.000,00	
Proporción mejora	\$ 6.714,29	

	Campo	
Impuestos	\$ 50.000,00	
Gastos reales (comprobables)	\$ 27.000,00	

Datos adicionales

√ Los gastos anuales de la Casa no deben considerarse, ya que Fernando optó por deducir gastos presuntos (Art. 85 L.I.G.)

Determinación de la Ganancia Neta de Primera Categoría

Rentas Gravadas	
Primera Categoría	
Alquiler Departamento	\$ 30.000,00
Alquiler Casa	\$ 31.200,00
Mejora Casa	\$ 6.714,29
Alquiler cobrado Campo	\$ 2.944.000,00
Alquiler devengado Campo	\$ 700.000,00
Ganancia Bruta de 1° Categoría	\$ 3.711.914,29



Impuesto inmobiliario Departamento	-\$	1.700,00
Impuesto inmobiliario Casa	-\$	985,00
Impuesto Inmobiliario Campo	-\$	50.000,00
Gastos Presuntos Departamento y Casa	-\$	3.395,71
Gastos Reales Campo	-\$	27.000,00
Amortizaciones Departamento	-\$	5.320,00
Amortizaciones Casa	-\$	2.278,00
Amortizaciones mejora	-\$	643,84
<b>Resultado Neto de 1° Categoría</b>	<b>\$</b>	<b>3.620.591,74</b>

Justificación de Variaciones Patrimoniales

<b>Positivas:</b>	<b>\$</b>	<b>8.241,84</b>
Amortizaciones Departamento	\$	5.320,00
Amortizaciones Casa	\$	2.278,00
Amortizaciones mejora	\$	643,84

