



LA PRESIÓN FISCAL EN UN FIDEICOMISO DE CONSTRUCCIÓN



Facultad de Ciencias
Económicas,
Jurídicas y Sociales

Universidad Nacional de Salta

Micaela Nazr estudiante de CPN, Federico Álvarez estudiante de Lic. Administración, Tutor: Fernando Carrizo CPN

INTRODUCCIÓN

El fideicomiso es un instrumento muy utilizado para la construcción en Argentina por el aislamiento patrimonial que implica. Pero, sin ser una persona jurídica está alcanzado por una gran cantidad de tributos y cada uno de estos producen un impacto financiero considerable sumado al complejo sistema tributario argentino, lo que afecta la viabilidad de los proyectos de construcción.

Esta investigación se basó en el fideicomiso Belgrano 1557 ubicado en Salta, destinado a la construcción de 73 departamentos para vivienda.

OBJETIVOS

Determinar la incidencia de los tributos comprendidos en el régimen tributario argentino en la situación financiera de un fideicomiso de construcción.

Identificar los tributos que debe pagar un fideicomiso de construcción.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

Investigación descriptiva.

Análisis documental y observación directa.

Enfoque metodológico mixto (elementos cuantitativos y cualitativos).

BIBLIOGRAFÍA

- Santamaría, G. L.; Gómez de la Lastra, M.; Monserrat Ortega, A. y Villarroel, Y. P. (2019). Fideicomiso: aspectos impositivos, contables y notariales. Aplicaciones prácticas en la economía real. Doctrina de los actos neutros. Buenos Aires: La Ley
- Balan, O. (2013). Construcción: IVA, ganancias, ITI, ingresos brutos, fideicomisos. Buenos Aires: Errepar
- Simesen de Bielke, Sergio A.; Simesen de Bielke, Sergio M. (2007). Análisis tributario del fideicomiso no financiero de construcción.

TRIBUTOS QUE PAGA UN FIDEICOMISO DE CONSTRUCCIÓN

TRIBUTOS NACIONALES

- Impuesto a las Ganancias
- Impuesto sobre lo Bienes Personales
- Impuesto al Valor Agregado
- Contribuciones de la Seguridad Social

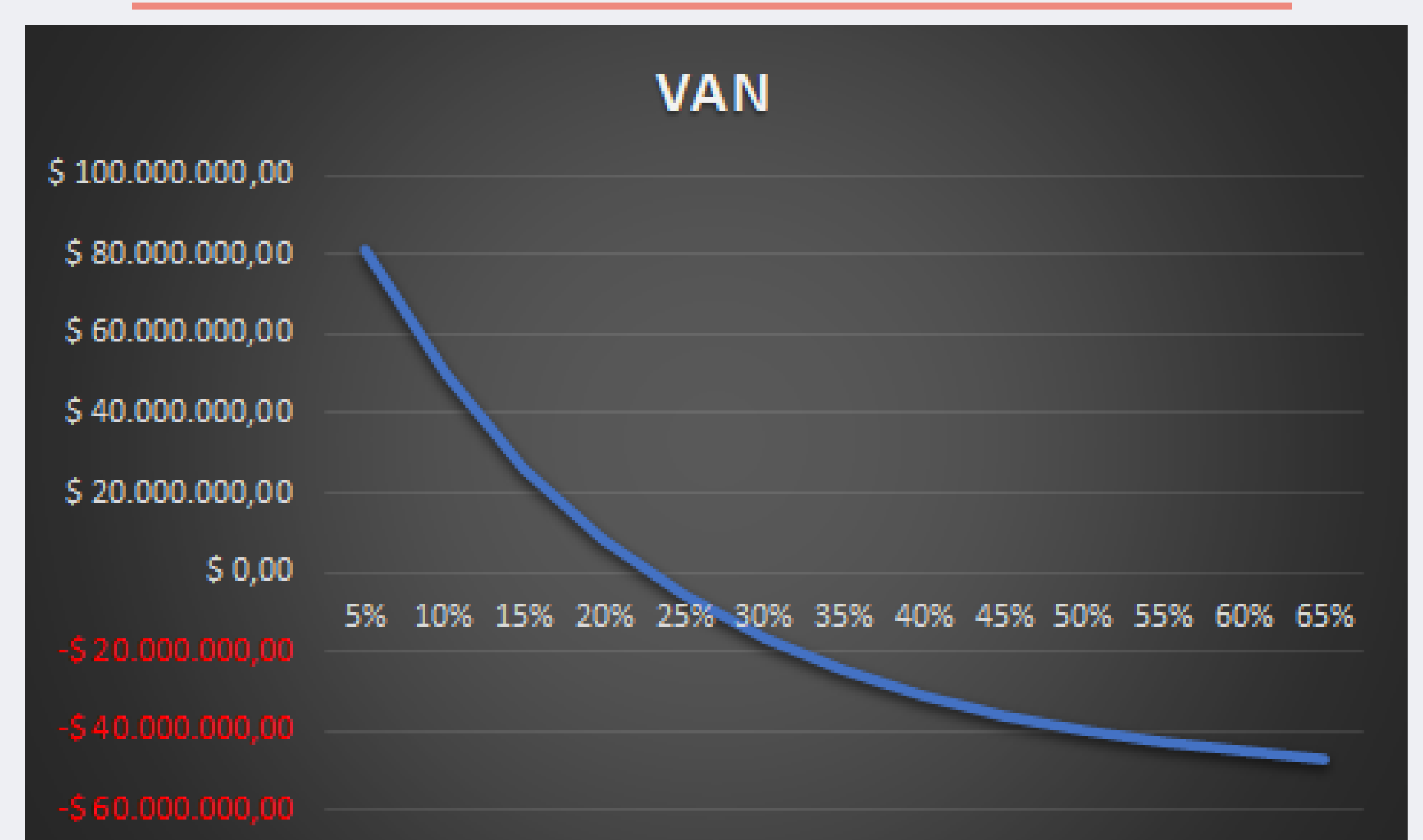
TRIBUTOS PROVINCIALES Y MUNICIPALES

- Impuesto a las Actividades Económicas
- Impuesto de Sellos
- Derecho de Contrucción
- Tasa de Inspección de Seguridad, Salubridad e Higiene

ANÁLISIS

Se confeccionó un flujo de fondos con todos los tributos pagados por el fideicomiso de construcción, actualizados al índice correspondiente del CAC.

Se realizó el cálculo del VAN y la TIR con una tasa de corte de 45%. Teniendo en cuenta que el proyecto comenzó la construcción en el año 2016 y la culminó en 2019. Sus ventas fueron en los años 2019 y 2020.



RESULTADOS

Con la tasa de corte deseada del 45% el VAN es negativo, a partir de una tasa del 23% el VAN es 0 con lo cual el proyecto no es del todo viable debido a que existe una gran presión fiscal e inflacionaria que reducen los márgenes de rentabilidad y aumentan el riesgo del proyecto, en detrimento de los beneficios de la actividad y el instrumento.