



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
**CIENCIAS
ECONÓMICAS**

Carrera: Contador Público Nacional y Perito Partidor

Contratos de Fideicomiso Inmobiliario

Trabajo de Investigación

POR:

CAPRERA SANCHEZ, Bruno Esteban

N° Reg.: 29.036 - bruno_caprera@hotmail.com

CAPRERA SANCHEZ, Franco Augusto

N° Reg.: 29.037 - franco.caprera@hotmail.com

VERA, Facundo Ezequiel

N° Reg.: 29.294 - facundo.vera@fce.uncu.edu.ar

VILLAFANE, Juan Pablo

N° Reg.: 29.299 - villafane.jp@gmail.com

PROFESOR TUTOR:

CARDOZO, Santiago María

M e n d o z a - 2 0 2 1



INDICE

RESUMEN DEL TRABAJO	4
INTRODUCCIÓN	5
1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL FIDEICOMISO	6
1.1. ORIGEN	6
2. MARCO CONCEPTUAL DEL FIDEICOMISO.....	7
2.1. DEFINICIÓN O CONCEPTO.....	7
2.2. SUJETOS.....	7
2.2.1. FIDUCIANTE	8
2.2.2. FIDUCIARIO	9
2.2.3. BENEFICIARIO	10
2.2.4. FIDEICOMISARIO.....	11
2.3. TIPOS DE FIDEICOMISO.....	11
2.3.1. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN	11
2.3.2. FIDEICOMISO DE GARANTÍA.....	11
2.3.3. FIDEICOMISO FINANCIERO	11
2.3.4. FIDEICOMISO INMOBILIARIO	12
2.3.5. FIDEICOMISOS DE SEGUROS	12
2.3.6. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON CONTROL JUDICIAL	13
2.3.7. FIDEICOMISO TESTAMENTARIO.....	13
3. VENTAJAS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO	14
4. ASPECTOS DE IMPORTANCIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	17
4.1. ESTRUCTURA DEL CONTRATO	17
4.1.1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	18
4.1.2. EXTINCIÓN	19
4.1.2.2. EFECTOS.....	20
5. ASPECTOS CONTABLES	21
5.1. INTRODUCCIÓN	21
5.2. INFORME N° 28 - TRATAMIENTO CONTABLE DE LA COMISIÓN DE ESTUDIOS DE CONTABILIDAD DEL CPCE CABA.....	25
5.2.1. TRANSMISIÓN FIDUCIARIA CON CONTRAPRESTACIÓN:.....	25
5.2.1.1. TRATAMIENTO CONTABLE CUANDO LA TRANSMISIÓN FIDUCIARIA RESULTA ASIMILABLE A UNA OPERACIÓN DE VENTA:.....	25
5.2.1.2. TRATAMIENTO CONTABLE CUANDO LA TRANSMISIÓN FIDUCIARIA NO SE ASIMILA A UNA OPERACIÓN DE VENTA:.....	27



5.2.2.	TRANSMISIÓN FIDUCIARIA SIN CONTRAPRESTACIÓN:.....	28
5.2.2.1.	TRATAMIENTO EN LA CONTABILIDAD DEL FIDUCIARIO:.....	28
5.2.2.2.	TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN: ...	29
6.	ASPECTOS IMPOSITIVOS.....	29
6.1.	INTRODUCCIÓN	29
6.2.	RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.....	30
6.2.1	PARA FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS EN EL PAÍS:	32
6.2.1.2	FIDEICOMISOS FINANCIEROS:.....	32
6.2.2	PARA FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS EN EL EXTERIOR:	32
6.2.2.2	DATOS A SUMINISTRAR POR LOS FIDUCIANTES:.....	33
6.2.2.3	DATOS A SUMINISTRAR POR LOS BENEFICIARIOS:	33
6.3.	ESTUDIO DE DISTINTOS IMPUESTOS	34
6.3.1.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	34
6.3.2.	IMPUESTO A LOS BIENES PERSONALES	37
6.3.3.	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	37
6.3.4.	IMPUESTO A LOS INGRESOS BRUTOS (MENDOZA)	37
6.3.5.	IMPUESTO DE SELLOS (MENDOZA).....	38
6.4.	TRÁMITES PARA INSCRIBIR UN FIDEICOMISO ANTE AFIP	38
6.5.	TRÁMITE PARA INSCRIBIR UN FIDEICOMISO ANTE ATM.....	40
7.	FIDEICOMISO INMOBILIARIO	41
7.1.	HISTORIA.....	41
7.2.	CONCEPTO.....	41
7.3.	UTILIDAD.....	41
7.4.	VENTAJAS	42
7.5.	PATRIMONIO DE AFECTACIÓN.....	43
7.6.	FORMA DEL CONTRATO	44
7.7.	FRAUDE Y SIMULACIÓN.....	44
8.	CONCLUSIÓN	44
9.	BIBLIOGRAFÍA.....	45



RESUMEN DEL TRABAJO

Los fideicomisos inmobiliarios se expandieron velozmente en la primera década del siglo XXI, generando una gran cantidad de emprendimientos impulsados por una multitud de pequeños ahorristas. Este tipo de contrato generó nuestro interés y es por esto que pensamos que es un gran objeto de estudio.

La presente investigación se propone indagar sobre la utilización del fideicomiso inmobiliario como una herramienta de inversión en el sector de la construcción, frente a la crisis económica que está viviendo el país y dar a conocer su utilización.

El trabajo realizado consiste en el análisis del contrato de fideicomiso desde el punto de vista normativo y las ventajas de su utilización. A partir de una investigación bibliográfica adecuada, entrevistas con especialistas y datos estadísticos de su utilización y conocimiento, se realiza la conceptualización del mismo, enumeración de las partes intervinientes y distintos tipos de contratos de fideicomiso existentes concentrándonos en el tipo inmobiliario. Luego, se evalúan los aspectos impositivos y contables del mismo, como así también las ventajas en la utilización.

Los resultados indican que: 1) los fideicomisos inmobiliarios son una gran herramienta de inversión y financiamiento, donde existe alguien que, con profesionalismo, experiencia y responsabilidad, tomará decisiones para lograr llevar a cabo la obra, respetando las calidades correspondientes, 2) los fideicomisos presentan grandes ventajas, tanto en la parte jurídica como impositiva y por lo tanto financiera, y 3) dan certidumbre a la inversión, ya que queda resguardado de posibles crisis financieras que puedan tener cualquiera de los aportantes por no haber vinculación societaria entre los mismos.

Palabras claves: herramienta de inversión y financiamiento, contrato, ventajas, crisis económicas.



INTRODUCCIÓN

Este trabajo tiene como objetivo principal la introducción de los aspectos más relevantes del fideicomiso, tipos de fideicomisos, partes intervinientes y luego ir profundizando en las particularidades y ventajas de la utilización del fideicomiso inmobiliario.

Entre otras, las motivaciones de dicho trabajo se basan en la situación actual en la que nos encontramos, viviendo una crisis no solo a nivel país, sino a nivel mundial, la cual tiene un impacto en el acceso al crédito, inflación, devaluación y desocupación en la Argentina. Además de la infinidad de quiebras, sucedidas por la situación económica actual en la cual muchas empresas tuvieron que cerrar, siendo esta herramienta una de las más útiles ya que constituye un patrimonio separado.

El trabajo de investigación está destinado a los estudiantes de la carrera de ciencias económicas, derecho, escribanía y martilleros públicos, quienes tienen un rol protagónico y fundamental en este tipo de instrumentos



1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL FIDEICOMISO

1.1. ORIGEN

· Comenzamos el siguiente trabajo con algunos comentarios acerca del origen y evolución del contrato de fideicomiso, los cuales consideramos relevantes para introducirnos en tema.

Etimológicamente hablando, el Fideicomiso proviene de la conjunción de las palabras en latín Fides y Comittere. Fides significa confianza, y Comittere por su parte equivale a comisionar (persona en la que se deposita un encargo).

Consecuentemente significaría “depositar confianza”. (APAT, 2002)

En sus inicios, el fideicomiso comenzó siendo un negocio basado en la confianza, en la que el transmitente le entregaba la propiedad de un bien al adquirente, obteniendo este último los derechos de dueño. El adquirente, bajo la premisa de confianza, se comprometía a administrarlo en función del mandato otorgado por el transmitente

Con el correr de los años fueron surgiendo varios inconvenientes debido a los incumplimientos por parte de los adquirentes, dado que estos no respetaban los encargos emanados del transmitente. Es por esto que se tuvieron que limitar los derechos del adquirente a través de la intervención normativa y de la justicia. Lo que se buscó fue mantener la condición de titular jurídico, pero con ciertas limitaciones en sus poderes emanados de la titularidad, haciendo hincapié en la voluntad del transmitente y en los derechos de los beneficiarios.



2. MARCO CONCEPTUAL DEL FIDEICOMISO

2.1. DEFINICIÓN O CONCEPTO

La definición o concepto de Fideicomiso podemos encontrarla en la Ley 24.441, sancionada el 22 de diciembre de 1994 y promulgada el 9 de enero de 1995.

En el capítulo uno, la norma da una definición de fideicomiso: *“Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario.”*

Así podemos ver cómo, una persona que tiene un interés particular y es propietaria de determinados bienes (fiduciante) transmite la propiedad FIDUCIARIA de los mismos a otra (fiduciario), la cual está dispuesta a administrarlos para cumplir con el encargo del tercero. Luego de finalizado el contrato, ya sea porque se cumplió con el encargo o con el plazo del mismo, la propiedad vuelve a la persona que esté designada en el contrato.

2.2. SUJETOS

Como lo dice la misma definición, cada uno de los sujetos intervinientes tiene un nombre particular para este tipo de instrumentos, según cual es la función que cumple dentro del fideicomiso.

Comparando con la legislación de otros países y con la legislación vigente en Argentina, existe una figura en nuestro país, que es la del fideicomisario. Para la legislación del resto de los países, el fideicomisario es el mismo que el beneficiario.



2.2.1. FIDUCIANTE

Se entiende que es la persona que inicia el contrato, y como consecuencia de esto, es quien aporta los bienes para el cumplimiento de la voluntad del mismo.

Es la persona encargada de designar quién va a ser el sujeto responsable de hacer cumplir su voluntad, quien va a ser el que reciba los beneficios que se desprendan de dicho contrato y quien va a recibir los bienes una vez finalizado el mismo. El fiduciante es quien va a determinar todos los aspectos del contrato y en caso de que lo establezca, podrá revocar el mismo.

Tiene la facultad de compulsar documentación, solicitar informes con la periodicidad establecida en el contrato.

Este, también tiene la facultad de pedir la remoción y la posterior designación de un nuevo fiduciario para preservar los bienes fideicomitados y la continuidad del contrato. Además tiene facultades de defensa de los bienes que fueron fideicomitados, siempre que pueda demostrar que el fiduciario ha omitido ejercer las acciones necesarias para la continuidad del fideicomiso y sus bienes.

En cuanto a la revocación del fideicomiso, este es en principio irrevocable, pero el fiduciante se puede reservar, en el acto de constitución, el derecho de su posible revocación la cual no tiene efecto retroactivo.

Puede establecer distintas causales de extinción del contrato y exigir al fiduciario rendición de cuentas, como así también solicitar su remoción judicialmente por incumplimiento de sus obligaciones y designar uno nuevo.



2.2.2. FIDUCIARIO

Dicha figura se encuentra expresamente definida en el artículo 5 y 6 de la ley 24.441, donde dice quiénes pueden ser fiduciarios y cómo deberán actuar.

El fiduciario es la persona a la que se le transmite la propiedad fiduciaria de los bienes, los cuales tendrá que ejercer para poder cumplir con lo dispuesto en el contrato. Deberá actuar según lo dispuesto en la ley 24.441 y la convención o diligencia del buen hombre de negocios. El mismo tendrá derecho a recibir una retribución por las tareas que deriven del ejercicio de sus funciones.

Pueden ser fiduciarios las personas físicas y jurídicas que tengan la capacidad para contratar, haciendo la salvedad en el art. 5 de la ley 24.441 de que podrá ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autorice la Comisión Nacional de Valores quien establecerá los requisitos que deban cumplir.

El fiduciario puede cesar su cargo por diferentes razones:

- Muerte.
- Incapacidad judicial.
- Disolución (si fuese persona jurídica) o quiebra o liquidación.
- Renuncia, si se estableció previamente en el contrato.
- Judicialmente por incumplimiento de sus obligaciones.

Un aspecto fundamental es que el fiduciario podrá realizar actos de disposición y grabar el patrimonio fideicomitado sin necesidad de pedir autorización del fiduciante, excepto



que esté expresamente establecido en el contrato que para dichos actos se requiera la autorización de éste.

En materia de responsabilidad, el fiduciario no responde con sus bienes cuando actúa en base al encargo establecido en el contrato, sino que responde solo con los bienes fideicomitidos por tales actos, siempre que haya actuado con debida diligencia.

Así mismo como administra bienes de terceros, deberá entre otras cosas, identificar en su contabilidad tal situación, como así también llevar a cabo todos los actos pertinentes para mantener la integridad del patrimonio fideicomitado.

2.2.3. BENEFICIARIO

Es una de las condiciones fundamentales para que el contrato no sea nulo, que esté designado el beneficiario. Es la persona que recibirá los beneficios emanados del fideicomiso, pudiendo éste también ser la persona que reciba los bienes fideicomitidos una vez que se extinga el contrato.

Nuestra norma prevé la existencia de pluralidad de beneficiarios, en cuyo caso si no se establece en el contrato de manera expresa el porcentaje de participación en los beneficios, la distribución se hará en partes iguales. También podrán designarse beneficiarios sustitutos en caso de renuncia, muerte o no aceptación.

En este caso no existe restricción alguna sobre quienes pueden ser considerados beneficiarios, contemplando así la posibilidad incluso de que este sujeto sea una persona de existencia ideal.

Este sujeto en cuestión, tiene la posibilidad de ceder su derecho por acto entre vivos o bien por causa de muerte, salvo que el contrato disponga lo contrario.



2.2.4. FIDEICOMISARIO

Al cumplir con la condición resolutoria, o cumplido el plazo del contrato, la propiedad de los bienes con los cuales se llevó a cabo el fideicomiso, pasa al fideicomisario.

Entre otros, los derechos que nombra Améndola (2011) de este sujeto son la realización de actos conservatorios, reparaciones, venta, medidas precautorias, etc.,

2.3. TIPOS DE FIDEICOMISO

2.3.1. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN

Son contratos en los que el objetivo principal es la transmisión de la propiedad fiduciaria para que el fiduciario administre los bienes hasta cumplido el encargo o el plazo por el cual dure el contrato, para que luego esos bienes pasen al fideicomisario.

Constituye de por sí, una herramienta muy útil para brindarle un grado de seguridad jurídica a un determinado negocio en particular.

2.3.2. FIDEICOMISO DE GARANTÍA

El fideicomiso de garantía es el mecanismo por el cual se transfiere al fiduciario un bien con el encargo de que ante el incumplimiento de la obligación del fiduciante (deudor) el fiduciario proceda a la venta del bien y entregue el producto obtenido hasta la concurrencia del crédito al acreedor en cuyo favor se ha constituido, es decir el beneficiario. En caso de incumplimiento, la venta fiduciaria no es una ejecución forzada sino un simple cumplimiento de una obligación alternativa.

2.3.3. FIDEICOMISO FINANCIERO

El art. 19 de la ley 24.441 lo define como un contrato sujeto a las reglas precedentes, en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por



la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero y beneficiarios son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos.

El fideicomiso financiero es un instrumento que le permite al inversor participar de un proyecto o de un cobro futuro determinado a través de una colocación de deuda o una participación de capital.

De esta forma, comprando valores representativos de deuda de un fideicomiso, el inversor le presta dinero al fideicomiso con el fin de adelantar fondos a un proyecto o a un flujo futuro de pagos. Durante el período de vigencia y hasta el vencimiento del título, el inversor va recibiendo la devolución del dinero aportado más una tasa de interés pactada.

2.3.4. FIDEICOMISO INMOBILIARIO

En este tipo de fideicomiso el fiduciario recibe del fiduciante un inmueble con el fin de administrar o desarrollar un proyecto de construcción y venta de las unidades construidas, sacando provecho de todas las ventajas jurídicas que posee este tipo de contratos.

2.3.5. FIDEICOMISOS DE SEGUROS

Un fideicomiso de seguros es un fideicomiso irrevocable establecido por una póliza de seguro de vida como activo, que permite al donante de la póliza eximir los activos de su patrimonio imponible.

Cuando la póliza de seguro de vida se deposita en el fideicomiso, el asegurado deja de ser propietario de la póliza, que el fiduciario administrará en nombre de los beneficiarios de la póliza en caso de fallecimiento del asegurado.



La persona asegurada es quien nombra al beneficiario, que puede ser un banco u otra entidad de su confianza, y allí celebran entre las partes un contrato de fideicomiso. A esta entidad se la nombra fiduciaria del importe a percibir de la entidad aseguradora fijando las condiciones en el contrato.

2.3.6. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON CONTROL JUDICIAL

Este fideicomiso se establece para las asociaciones civiles con personería jurídica, como las dedicadas a la actividad deportiva de cualquier índole que, en casos de quiebras decretadas, se constituya un fideicomiso de administración a cargo de un órgano fiduciario con el fin de administrar dichas entidades. Este órgano fiduciario, experto en administración de quiebras empresariales, se compone de un contador, un abogado y un experto deportivo, quienes trabajan en forma conjunta y a su vez son controlados por un juez. El fin de este órgano fiduciario es que tres expertos de distintas áreas unan sus esfuerzos, a fin de solucionar la crisis que atraviesa la entidad y mantener su continuidad, además de establecer las causas que la llevaron a la quiebra.

Una de las actividades encargadas a este órgano es la consolidación del pasivo, sobre el cual, una vez determinado, se emitirán certificados representativos, nominativos y endosables a los acreedores. Las bases sobre las que se apoya la normativa legal son el deporte como derecho social, el generar ingresos genuinos, a fin de poder sanear el pasivo y garantizar a los acreedores el cobro de sus créditos, superando el estado de insolvencia, para que de este modo se garantice la continuidad de la institución.

2.3.7. FIDEICOMISO TESTAMENTARIO

Lascaza lo define como “aquel en que una persona, mediante un acto de última voluntad libremente expresado, dispone que para después de su muerte se atribuya o afecte



patrimonialmente a un heredero o a un tercero hasta el cumplimiento de un plazo o condición, con la obligación posterior de transmitir los bienes fideicomitidos o acrecidos o su remanente a un heredero, forzoso o no, o a un tercero”

3. VENTAJAS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Como principal ventaja de un Fideicomiso encontramos la del “PATRIMONIO DE AFECTACIÓN”. Cuando creamos un fideicomiso, creamos un patrimonio “separado” al del patrimonio del fiduciante. Esto tiene como implicancia un efecto de suma importancia que es que ese patrimonio se encuentra protegido respecto de los problemas de insolvencia del fiduciante.

La ley 24.441 en su art 4° establece lo siguiente:

“El contrato también deberá contener:

- a) La individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, constará la descripción de los requisitos y características que deberán reunir los bienes;
- b) La determinación del modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso;
- c) El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de treinta (30) años desde su constitución, salvo que el beneficiario fuere un incapaz, caso en el que podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad;
- d) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso;



e) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare.”

Este punto es de vital importancia cuando queremos analizar un caso de concurso o quiebra, dado que los bienes aportados al fideicomiso no van a poder ser afectados por los acreedores tanto del fiduciante como del fideicomisario por sus deudas personales.

También encontramos en la ley 24.441 en su art 16°:

“Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos.

La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a estas obligaciones, no dará lugar a la declaración de su quiebra. En tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según visiones contractuales, procederá a su liquidación, la que estará a cargo del fiduciario, quien deberá enajenar los bienes que lo integren y entregará el producido a los acreedores conforme al orden de privilegios previstos para la quiebra; si se tratase de fideicomiso financiero regirán en lo pertinente las normas del artículo 24.”

Al analizar dicho artículo vemos que la quiebra del fiduciante no va a traer ninguna consecuencia en el patrimonio del fideicomiso ni van a verse modificadas las garantías de los acreedores del mismo. En este análisis tenemos que tener en cuenta una excepción, la cual la encontramos la ley de concursos y quiebra N° 24.522 en su art. N° 16, “*Actos prohibidos*: El concursado no puede realizar actos a título gratuito o que importen alterar la situación de los acreedores por causa o título anterior a la presentación. (...)”



Actos sujetos a autorización. Debe requerir previa autorización judicial para realizar cualquiera de los siguientes actos: los relacionados con bienes registrables; los de disposición o locación de fondos de comercio; los de emisión de debentures con garantía especial o flotante; los de emisión de obligaciones negociables con garantía especial o flotante; los de constitución de prenda y los que excedan de la administración ordinaria de su giro comercial.”

La autorización se tramita con audiencia del síndico y del comité de control; para su otorgamiento el juez ha de ponderar la conveniencia para la continuación de las actividades del concursado y la protección de los intereses de los acreedores.”

Art. N° 17 “Actos ineficaces. Los actos cumplidos en violación a lo dispuesto en el Art. 16 son ineficaces de pleno derecho respecto de los acreedores.

Separación de la administración. Además, cuando el deudor contravenga lo establecido en los Artículos 16 y 25 o cuando oculte bienes, omita las informaciones que el juez o el síndico le requieran, incurra en falsedad en las que produzca o realice algún acto en perjuicio evidente para los acreedores, el juez puede separarlo de la administración por auto fundado y designar reemplazante. Esta resolución es apelable al solo efecto devolutivo, por el deudor. Si se deniega la medida puede apelar el síndico.(...)”

Todo esto establecido en la ley busca explicar la excepción antes nombrada, la cual establece que si la transmisión de los bienes al fideicomiso fueron transmitidos durante el periodo de sospecha, estos van a ser considerados fraudulentos.

Existe también cierta facilidad para una posible enajenación de bienes en casos en que el fideicomisario incumpla con sus obligaciones.



También tiene una amplitud contractual muy superior a la de una hipoteca, dado que el fideicomiso es mucho más amplio en cuanto a la regulación contractual.

La constitución de un fideicomiso también trae ventajas desde el punto de vista impositivo como laboral, ya que por posibles conflictos propios del fideicomiso no se verán reflejados en los balances de los inversores fiduciantes.

Pueden transferirse todo tipo de bienes, ya sean inmuebles, créditos, derechos o cosas muebles. siendo esto de gran ventaja respecto a otras herramientas.

La transmisión de los bienes desde el patrimonio del fiduciante al fideicomiso, es un acto neutro, esto quiere decir que no es ni oneroso ni gratuito. Esto se debe a que el fin es la garantía, lo cual trae como consecuencia el no gravamen sobre esta transmisión.

También encontramos que los derechos de los beneficiarios pueden negociarse. Si los beneficiarios del fideicomiso quieren desvincularse, estos pueden ceder sus derechos.

Otra ventaja es la reducción del riesgo por parte del inversor en cuanto a que la finalidad del contrato debe ser establecida en el mismo no pudiendo ser modificada, a diferencia de las sociedades, donde sí se puede modificar el mismo, llevando a destinar los fondos para un fin distinto al de su constitución.

4. ASPECTOS DE IMPORTANCIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

4.1. ESTRUCTURA DEL CONTRATO

Según el art. 1.667 del Código Civil y Comercial de la Nación el contrato debe contener:



- “a) La individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, debe constar la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes.
- b) La determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso, en su caso;
- c) El plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria;
- d) La identificación del beneficiario, o la manera de determinarlo.
- e) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse o la manera de determinarlo.
- f) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa.”

4.1.1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El fiduciario, como administrador, es quien recibe del fiduciante el inmueble en el cual desarrolla el proyecto de construcción (por ej. edificio de departamentos). El fiduciario recibe en transmisión un inmueble sobre el que ejerce "dominio imperfecto", es decir, no lo incorpora a su patrimonio sino que es un patrimonio autónomo pleno e independiente del patrimonio de las partes llamado “Fondo fiduciario”.

El administrador fiduciario debe cumplir el mandato encargado en el contrato, por lo tanto, tendrá amplias facultades para contratar a los sujetos que intervendrán en el proyecto (arquitectos, operarios, proveedores, etc.), y realizar actividades pertinentes de la gerencia, cuya responsabilidad es indelegable, pero con la capacidad de tener un equipo de trabajo idóneo.



También existe la figura de los inversores, que son los que aportan los fondos y reciben la obra terminada al finalizar el contrato como fideicomisarios, o bien participando de los resultados obtenidos por la venta a terceros de las mismas, actuando así como beneficiarios.

La participación de los inversores permite obtener los recursos para financiar la obra y sus aportes dinerarios son el mecanismo por el cual se incorporan los inversores al proyecto. Se puede establecer en el contrato la forma de incorporación de dichos inversores.

Su participación es como la de un accionista en una sociedad con la diferencia que su riesgo empresario se limita solamente al proyecto de inversión, ya que el mismo se ha aislado de los patrimonios individuales de los participantes.

Otra forma de obtener recursos en el fideicomiso inmobiliario es a través de la pre-venta de las unidades por medio de anticipos de fondos a cuenta del precio final de la unidad a adquirir.

Cuando concluye la obra, las unidades pueden ser entregadas al fiduciante y/o a los inversores en su papel de beneficiarios, pudiendo luego darles cualquier destino posible (venta, alquiler u ocupación).

Si la totalidad de las unidades se destina a la venta a terceros, el fiduciario deberá distribuir el producido entre los fideicomisarios y/o inversores según el porcentaje de participación de cada uno en el fideicomiso.

4.1.2. EXTINCIÓN

4.1.2.1. CAUSAS

El art. 1697 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que el fideicomiso se extinguirá por:



- “a) El cumplimiento del plazo o condición a que esté sometido, o el vencimiento del plazo máximo legal (30 años desde su constitución).
- b) La revocación del fiduciante si se hubiere reservado expresamente esa facultad; la revocación no tendrá efecto retroactivo.
- c) Cualquier otra causal prevista en el contrato.”

Según el art. 1698 de dicho Código, tanto el vencimiento del plazo como el cumplimiento de la condición producen la obligación del fiduciario de entregar los bienes al fideicomisario. Debe considerarse que la entrega de los bienes supone no sólo la entrega de la posesión, sino la suscripción de instrumentos públicos o privados, según la naturaleza de los bienes.

Durante el lapso que transcurre entre que se extingue el fideicomiso y se liquida la operación, continuarán vigentes las normas contractuales sobre gastos, retribución y rendición de cuentas.

En principio, el fideicomiso no puede ser revocado por el fiduciante ya que sólo se admite la revocación si el fiduciante se ha reservado la facultad en el contrato constitutivo. La facultad de revocar el fideicomiso puede establecerse que será decidida por el fiduciante o un tercero. En cualquier caso la revocación tendrá efectos para el futuro, no produciendo efectos retroactivos.

La norma permite que el contrato prevea otras causales de extinción, podríamos poner como ejemplo que se disponga que el fideicomiso se extingue si el beneficiario renuncia al beneficio, o si el fiduciante tiene un hijo, etc.

4.1.2.2. EFFECTOS



El art. 1.698 dispone que producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario está obligado a entregar los bienes fideicomitados al fideicomisario o a sus sucesores, a otorgar los instrumentos y a contribuir a las inscripciones registrales que correspondan.

El término "fideicomisario" debe interpretarse aquí en sentido amplio, incluyendo el fiduciante o al beneficiario, que pueden ser igualmente destinatarios finales, al determinar que al producirse la extinción del fideicomiso la cosa objeto del mismo debe entregarse "a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley".

5. ASPECTOS CONTABLES

5.1. INTRODUCCIÓN

Por motivo de la omisión de la Ley 24.441 en materia contable, corresponde establecer si es necesario que el fideicomiso lleve una contabilidad por separado y emita los correspondientes estados contables.

La condición necesaria, en nuestro país, para la preparación de información contable es la existencia del ente de acuerdo a la legislación contable vigente. Se establece que los entes contables cuentan con los siguientes elementos:

- Fin económico particular.
- Conjunto de bienes.
- Centro de decisiones.

Se puede concluir que el contrato de fideicomiso, de acuerdo a la legislación vigente, da lugar a un ente contable ya que tiene como fin económico particular un encargo fiduciario de naturaleza económica, su conjunto de bienes está formado por el patrimonio fiduciario y el centro de decisiones está en cabeza del fiduciario, quien es el responsable de las decisiones tanto jurídicas como económicas.



Desde el punto de vista jurídico, el contrato de fideicomiso no da origen a una persona jurídica distinta a la de sus participantes, solo se constituye un contrato, un patrimonio separado de afectación específica.

Los principios que justifican la necesidad de que un fideicomiso emita estados contables, como ente contable autónomo son los siguientes:

1. Informar a usuarios demandantes de la información del fideicomiso en caso de que su operatoria trascienda (fisco, organismos de contralor, inversores).
2. Califiquen como sujeto obligado a llevar contabilidad, según art. 320 a 331 del Código Civil y Comercial Unificado (en adelante, CCyCU).
3. Las normas contables dictadas por el Registro Público competente a cargo de la inscripción de los contratos de fideicomiso, según el art. 1669 del CCyCU.
4. La Resolución General 3077 de AFIP que ha implementado un modelo para la presentación de estados contables de ciertos sujetos incluidos en el art. 53 de la Ley de Impuestos a las Ganancias.

Los libros que imprescindiblemente deberá llevar el fideicomiso son: el libro diario, el inventario y balances y todos aquellos que le exijan la importancia y la naturaleza de sus actividades y que posibiliten una adecuada sistematización de la información y una correcta registración de las operaciones que realiza.

El Decreto Reglamentario N° 780/1195 establece en su artículo primero la implícita necesidad de la emisión de estados contables: “En todas las anotaciones registrales o balances relativos a bienes fideicomitados, deberá constar la condición de propiedad fiduciaria, con la indicación “en fideicomiso ”.



Por lo tanto, ante la falta de normas específicas, son de aplicación las Resoluciones Técnicas N° 8,9,19,27 y 28 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.). Por lo que los estados contables básicos que deberán presentar los fideicomisos son:

1. Estado de Situación Patrimonial.
2. Estado de Evolución Patrimonial.
3. Estado de Resultados.
4. Estado de Flujo de Efectivo.
5. Información Complementaria (Notas y Anexos).

El fideicomiso debe presentar estos estados contables, cuando la trascendencia económica y jurídica del patrimonio fideicomitado, así como la gestión o administración involucrada en el contrato lo justifiquen.

Otro motivo que justifica la emisión de estados contables es que de acuerdo con lo previsto por el art. 1675 del CCyCU, el fiduciario, a través de la elaboración de los mismos, en su posicionamiento como administrador de un patrimonio fideicomitado, cumplirá con su obligación de rendir cuentas a través de la observancia de una serie de deberes contables.

En consecuencia, es el fiduciario el encargado de llevar la contabilidad del fideicomiso por la responsabilidad e incumbencia primaria, directa e indelegable que le compete como administrador del patrimonio fideicomitado. Su incumplimiento lo expondrá a enfrentar una serie de consecuencias jurídicas, entre las que se encuentra su remoción por mal desempeño ante una clara violación al estándar basado en la “prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él” (Art. 1674 CCyCU), del mismo modo que responderá con su propio patrimonio por los perjuicios causados por tal conducta ilícita, según el caso.



Ahora bien e independientemente de que el fideicomiso no ha sido tipificado en forma expresa como un sujeto obligado a llevar contabilidad por la nueva codificación unificada, sostenemos que el fiduciario deberá materializar su obligación de rendir cuentas a través de la emisión de los estados contables del fideicomiso, al amparo de la aplicación tanto del art. 320, como también, en forma supletoria y subsidiaria, a tenor de los siguientes fundamentos:

1. El fideicomiso es un ente contable, tal como ha sido fundamentado.
2. No puede equipararse la obligación de rendir cuentas con la confección de los estados contables del fideicomiso considerando que, a diferencia de la primera, brindan uniformidad, integridad y competitividad de las cifras y datos expuestos en dicha documentación. Asimismo, la rendición de cuentas no posee (como principio general) formalidades o requisitos a seguir, y podría contener parcialidades.
3. En una gran mayoría de los casos, los fideicomisos privados desarrollan una actividad económica organizada subyacente, que alternativa o separadamente, abarca a una empresa o establecimiento comercial, industrial o de servicios, para cuya implementación dinámica el fideicomiso constituye una “instrumentalidad”.
4. Ante la circunstancia de que el fideicomiso reúna las características de ser calificado como un “contrato asociativo”, a pesar de no haber sido incluido metodológicamente como tal en el CCyCU, son sujetos obligados a llevar contabilidad, ante la circunstancia de que son entes contables determinados sin personalidad jurídica propia.



5.2. INFORME N° 28 - TRATAMIENTO CONTABLE DE LA COMISIÓN DE ESTUDIOS DE CONTABILIDAD DEL CPCE CABA

El informe 28/1993 (CPCE CABA) ha incorporado una serie de premisas sobre como contabilizar las operaciones que se desarrollen como parte de la ejecución del encargo fiduciario con impacto sobre cada una de sus posiciones internas:

5.2.1. TRANSMISIÓN FIDUCIARIA CON CONTRAPRESTACIÓN:

La transmisión fiduciaria por la que el fiduciante reciba una contraprestación (por ejemplo, dinero, obligaciones negociables o certificados de participación) se registrará como una operación de venta en los libros del fiduciante, cuando esté, al transferir la propiedad fiduciaria, transfiera efectivamente el control sobre los bienes fideicomitidos.

De no darse esta circunstancia, los mencionados bienes permanecerán en el activo del fiduciante, con una adecuada explicación de la situación contractual que los afecta o los pueda afectar.

5.2.1.1. TRATAMIENTO CONTABLE CUANDO LA TRANSMISIÓN FIDUCIARIA RESULTE ASIMILABLE A UNA OPERACIÓN DE VENTA:

Para que la transmisión fiduciaria se contabilice como una operación de venta en la contabilidad del fiduciante, deben darse los siguientes requisitos:

1. Que el fiduciante transfiera al fideicomiso los futuros beneficios económicos que producirán los bienes fideicomitidos. Este requisito no se cumple si el fiduciante retiene la opción de readquirir los bienes fideicomitidos.
2. En caso de que la transmisión fiduciaria se efectúe con la obligación por parte del fiduciante de hacerse cargo de pérdidas relacionadas con los bienes fideicomitidos, pagando el monto de la pérdida o reemplazando los bienes fideicomitidos, el fiduciante deberá hacer una estimación razonable de las



pérdidas futuras y gastos conexos relacionados con dichos bienes. Se considera que no existe venta cuando el fiduciante no puede efectuar dicha estimación.

3. El contrato de fideicomiso no puede obligar a readquirir los bienes fideicomitados o solo lo podría hacer en una proporción poco significativa. Un ejemplo típico de esta alternativa es la titulización de hipotecas, prendas o cupones de tarjetas de crédito.
4. La transmisión fiduciaria del activo en fideicomiso no se realiza en garantía de obligaciones del fiduciante o de terceros (fideicomiso de garantía).
5. A su vez, el Informe 28 describe el tratamiento contable de esta alternativa, tanto en la contabilidad del fiduciante, como en la del fideicomiso, sobre la base del siguiente detalle:

- En la contabilidad del fiduciante:

El fiduciante, en el caso de que lleve un registro contable de sus operaciones, deberá registrar en su contabilidad la transmisión fiduciaria de los activos involucrados en el contrato de fideicomiso, dándose de baja y registrando como contrapartida el o los activos recibidos como contraprestación, por ejemplo dinero en efectivo, obligaciones negociables o certificados de participación.

Cuando la transacción se efectúe por un valor diferente al valor en libro de los activos involucrados, deberá registrarse dicha diferencia como resultado, junto con las pérdidas futuras y gastos conexos estimados cuando el fiduciante estuviera obligado a la cobertura de pérdidas en el fideicomiso o la sustitución de los bienes fideicomitados.

- En la contabilidad del fideicomiso:

El informe 28 establece que los bienes fideicomitados se incorporarán en la contabilidad del fideicomiso a los valores previstos en el contrato correspondiente, o, en su defecto, según



los criterios previstos por las normas contables profesionales vigentes para cada tipo de activo. La contrapartida de dicha registración será la que refleje más adecuadamente los derechos de los acreedores, beneficiarios y fideicomisarios.

Conforme a las disposiciones de la Ley de fideicomiso, la financiación de los activos fideicomitados se efectuará mediante títulos de deuda y/o certificados de participación. Los títulos de deuda deberán registrarse como “pasivos fiduciarios”.

Por su parte, los certificados de participación constituyen o integran el denominado “patrimonio neto fiduciario” y como tal serán registrados, integrando dicho rubro.

Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de duración del fideicomiso, como resultado de la gestión del fiduciario (como cobranza de cuotas de hipotecas o prendas o alquileres, pago de interés, impuestos y gastos) deberán registrarse en la contabilidad del fideicomiso.

5.2.1.2. TRATAMIENTO CONTABLE CUANDO LA TRANSMISIÓN FIDUCIARIA NO SE ASIMILE A UNA OPERACIÓN DE VENTA:

En los casos que no se reúnan las condiciones mencionadas por el Informe 18/1997 para el tratamiento contable de una transmisión fiduciaria como una operación de venta, conforme lo indicado anteriormente, deberá reflejarse en la contabilidad del fiduciante y el fideicomiso, respectivamente, de la siguiente manera:

- En la contabilidad del fiduciante:

Los bienes fideicomitados deberán ser reclasificados en la contabilidad del fiduciante en una cuenta que refleje su afectación al fideicomiso, reflejándose, además, como activos y pasivos las prestaciones y contraprestaciones vinculadas o relacionadas con la operación en cuestión.



Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de vida del fideicomiso, serán registradas en los libros del fiduciante, sobre la base de la información recibida del fiduciario. Como ejemplo de dichas transacciones podemos citar los ingresos correspondientes a los bienes fideicomitados, netos de los gastos conexos, los pagos del pasivo fiduciario o de los certificados de participación.

- En la contabilidad del fideicomiso:

Dado que en esta alternativa, tanto los bienes fideicomitados como las contraprestaciones recibidas son contabilizadas en los libros del fiduciante, el fideicomiso en dicho momento no deberá hacer ninguna registración al respecto.

Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de duración del fideicomiso, como resultado de la gestión del fiduciario (tales como cobranza de cuotas de hipotecas o prendas o alquileres, pago de interés, impuestos y gastos) deberán registrarse en la contabilidad del fideicomiso.

5.2.2. TRANSMISIÓN FIDUCIARIA SIN CONTRAPRESTACIÓN:

Cuando el fiduciante no reciba ninguna contraprestación por la transmisión fiduciaria y además exista una probabilidad remota de que el fiduciante vuelva a adquirir los bienes fideicomitados, dichos bienes deberán ser dados de baja del activo del fiduciante y deberá reconocerse la pérdida correspondiente, en lo que respecta a su tratamiento contable.

5.2.2.1. TRATAMIENTO EN LA CONTABILIDAD DEL FIDUCIARIO:

El patrimonio fiduciario, cuya titularidad corresponde al fiduciario, está separado del patrimonio general de éste. La responsabilidad como administrador fiduciario da lugar a un reconocimiento contable particular.



El fiduciario registrará en sus libros, los resultados devengados por su gestión, tales como comisiones u honorarios, pudiendo reflejar en cuentas de orden o en notas a sus estados contables su responsabilidad como fiduciario sobre los bienes fideicomitidos.

5.2.2.2. TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:

El titular de los certificados de participación, según su actividad, los integrará o expondrá en el rubro pertinente y asimismo los clasificará (en corrientes o no corrientes), según el plazo en que se estime su conversión en efectivo o su aplicación en la cancelación de pasivos.

Su valuación deberá resultar de aplicar la proporción de la respectiva tenencia de certificados de participación al patrimonio neto fiduciario. En ningún caso dicha valuación deberá exceder su valor recuperable.

6. ASPECTOS IMPOSITIVOS

6.1. INTRODUCCIÓN

Dentro de las distintas finalidades que puede tener este instrumento, se destaca que el fideicomiso puede utilizarse como medio de planificación fiscal. El art. 19 de nuestra Constitución Nacional dispone que *“ningún habitante de la nación será obligado a hacer lo que no manda la ley, ni privado de lo que ella no prohíbe”*. Por lo que la Corte Suprema de Justicia de la Nación dispuso que no se reprenda el esfuerzo honesto del contribuyente para limitar sus impuestos al mínimo legal.

Es muy importante el encuadre jurídico del fideicomiso, ya que no hay una línea clara en las interpretaciones del fisco, por un lado se asimila a “entidades” y por otro a “explotaciones” en el concepto amplio de la norma.



Ya mencionamos en el apartado de aspectos contables que el fideicomiso no da origen a una persona jurídica distinta a la de sus participantes, sino que es un contrato donde existe un patrimonio de afectación. Sin embargo, las normas tributarias lo consideran como un sujeto pasivo de tributación.

6.2. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO

En la redacción del art. 14 de la Ley 24.441 surge que los “bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y fiduciante” y en el art. 15 los pone a salvo de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario y fiduciante. La pregunta es ¿Qué pasaría si el acreedor es el Fisco? ¿Se puede suponer que el estado se quede sin acción ante el incumplimiento del fiduciario de las obligaciones tributarias por la administración de los bienes que forman parte del patrimonio del fideicomiso? Consideramos que por el hecho de constituirse un fideicomiso, los bienes fideicomitados no pueden estar excluidos de toda imposición. Ante el vacío de la ley 24.441 se ha intentado suplir tal omisión mediante el Decreto 780/95. Su art. 10 establece que “*Quienes con arreglo a la ley 24.441 asuman la calidad de fiduciarios, quedarán comprendidos en las disposiciones del art. 16 inc. e) de la ley 11.683 (texto original en 1978 y sus modificaciones- actual art. 6)..*”, es decir que en su carácter de administradores de patrimonios ajenos van a incurrir en responsabilidad personal y solidaria.

Al encuadrar al fiduciario en el art. 16 inc. e) lleva a que el titular de la obligación (fiduciario) sea un tercero al que la norma le transfiere la carga tributaria, no determinando quién es el responsable del cumplimiento de las obligaciones fiscales.

En este sentido, la Ley de Procedimientos Tributarios N° 11.683 establece en sus art. 5 inc. c) y art. 6 inc. e) dos tipos de responsables:



1. Responsable por deuda propia: Fideicomiso como contribuyente. Debe pagar el tributo en forma personal o por medio de sus representantes de los “patrimonios destinados a un fin determinado”.
2. Responsable por deuda ajena: Fiduciario como administrador de este patrimonio de afectación. Por encuadrar en el art. 6 de la Ley 11.683 trae como consecuencia el redireccionamiento al art. 8 inc. a) que establece la responsabilidad en forma personal y solidaria del fiduciario cuando, por incumplimiento de sus deberes tributarios en su rol de contribuyente, el fideicomiso no abonara de forma oportuna el debido tributo y, no regularizara su situación fiscal dentro de los 15 (quince) días de cursada una intimación administrativa de pago, ya sea que se trate o no de un procedimiento de oficio.

En conclusión y en base a la colisión de las normas 11.683 y 24.441, se afirma que si bien la responsabilidad del fiduciario encuadra en el art. 6 de la ley 11.683, el mismo no tiene responsabilidad personal y solidaria respondiendo únicamente con el patrimonio fideicomitado siempre y cuando haya obrado con diligencia y prudencia del buen hombre de negocios.

El fideicomiso debe inscribirse como cualquier otro contribuyente en AFIP y en ATM como sujeto obligado a la liquidación e ingreso de gravámenes que le corresponda por la actividad que realice.

Además es sujeto de información, por lo que debe presentar a través del aplicativo “AFIP-DGI Fideicomisos del País y del Exterior - Versión 1.0” anualmente el régimen de información y de registración de sus operaciones, establecido por la Resolución General de AFIP N°3312/12. La misma establece que la obligación es para quienes actúen en carácter de fiduciarios respecto de los fideicomisos, constituidos en el país, financieros o no financieros,



así como los sujetos residentes en el país que actúen como fiduciarios, fiduciantes y/o beneficiarios de fideicomisos constituidos en el exterior. Los responsables indicados en este artículo se encuentran obligados de informar:

6.2.1 PARA FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS EN EL PAÍS:

6.2.1.1 FIDEICOMISOS NO FINANCIEROS:

1. Fiduciantes, fiduciarios, beneficiarios y fideicomisarios: nombres y apellidos, denominación o razón social, CUIT (clave única de identificación tributaria), CUIL (código único de identificación laboral), CDI (clave de identificación).
2. Clase o tipo de fideicomiso.
3. Datos identificatorios del patrimonio afectado y monto total por entregas de dinero o bienes realizados por los fiduciantes en el período a informar, así como el total acumulado al final del período informado valuados de acuerdo con el procedimiento de valuación dispuesto por Ley de Impuesto a las Ganancias.
4. Información contable del periodo informado: fecha de cierre de ejercicio, total de activo, resultado contable, resultado impositivo, asignación de resultados, retenciones y pagos a cuenta de fiduciantes beneficiarios, de corresponder.

6.2.1.2 FIDEICOMISOS FINANCIEROS:

1. Fiduciantes, fiduciarios, beneficiarios y fideicomisarios: nombres y apellidos, denominación o razón social, CUIT, CUIL, CDI.
2. Detalle y monto total de activos fideicomitidos.
3. Detalle de la emisión a valores nominales y su composición (valor nominal, tipo y clases de títulos).
4. Valor residual de los títulos valores representativos de deuda y/o sobre los certificados de participación.

6.2.2 PARA FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS EN EL EXTERIOR:



6.2.2.1 DATOS A SUMINISTRAR POR LOS FIDUCIARIOS:

1. Denominación del fideicomiso, país de constitución, NIF, domicilio.
2. Clase o tipo de fideicomiso.
3. Fiduciantes y beneficiarios (nombre y apellido, denominación o razón social, CUIT, CUIL O CDI).
4. Datos identificatorios del patrimonio afectado y monto total por entregas de dinero o bienes realizados por los fiduciantes en el periodo a informar, así como el total acumulado al final del período informado.
5. Títulos valores emitidos por el fideicomiso o en su caso el fiduciario, cualquiera sea su naturaleza, y su valor residual.

6.2.2.2 DATOS A SUMINISTRAR POR LOS FIDUCIANTES:

1. Denominación del fideicomiso, país de constitución, NIF, domicilio.
2. Clase o tipo de fideicomiso.
3. Fiduciarios o similares (nombre y apellido, denominación o razón social, CUIT, CUIL o CDI).
4. Datos identificatorios del patrimonio afectado y monto total por entregas de dinero o bienes realizados por los fiduciantes en el periodo a informar, así como el total acumulado al final del período informado.
5. Títulos valores emitidos por el fideicomiso o en su caso el fiduciario, cualquiera sea su naturaleza y su valor residual.

6.2.2.3 DATOS A SUMINISTRAR POR LOS BENEFICIARIOS:

1. Clase o tipo de fideicomiso, denominación, país de constitución y con relación a su residencia fiscal: país, NIF y domicilio.
2. Fiduciarios y fiduciantes: Nombres y apellidos, denominación o razón social, CUIT, CUIL o CDI.



3. Títulos valores suscritos en poder del beneficiario informante, emitidos por el fideicomiso o en su caso el fiduciario, cualquiera sea su naturaleza y su valor residual.
4. Beneficios percibidos en el periodo (de corresponder).

Asimismo, los sujetos obligados deberán identificar al beneficiario final y consignar la información requerida, la cual deberá suministrarse según los plazos y periodicidad dispuestos a través del servicio denominado “AFIP-DGI- Fideicomiso- Beneficiarios finales” disponible en el sitio web de AFIP.

El responsable de las inscripciones y la presentación de las declaraciones juradas y determinativas es el fiduciario.

6.3. ESTUDIO DE DISTINTOS IMPUESTOS

6.3.1. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

A modo de introducirnos en el tema, el fideicomiso es tratado por la Ley de Impuesto a las Ganancias (en adelante, LIG) y para darle un correcto tratamiento se debe analizar de que fideicomiso se trata, teniendo en cuenta que en todos los casos los resultados obtenidos constituyen ganancias de tercera categoría, según lo dispuesto en el art. 73

Esta ley divide a los fideicomisos en dos grandes grupos:

- a. Fideicomisos financieros: tributan como sociedades de capital, por lo tanto en cabeza propia
- b. Fideicomisos no financieros: cabe distinguir dos figuras, la del beneficiario y la del fiduciante.



En el caso que el fideicomiso no sea financiero, el fiduciante y el beneficiario sean personas distintas o el fiduciante y el beneficiario sean la misma persona pero se encuentre radicado en el exterior: el impuesto lo determina y paga el fideicomiso (como si fuera una sociedad de capital). El fiduciario tendrá que liquidar y pagar el impuesto según la tasa vigente que es del 30% según la Ley de Solidaridad y Reactivación Productiva N° 27.541, siendo responsable por deuda ajena.

Si esa ganancia se distribuye, se debe realizar otra distinción en cuanto a si el beneficiario es una persona humana o jurídica y, si esos resultados que se distribuyen se generaron antes del 1/1/2018 o no:

- Si el beneficiario es una persona jurídica, los beneficios que reciba del fideicomiso serán no computables.
- Beneficiarios persona humana: las rentas serán gravadas.

Si lo que se distribuye son resultados generados hasta el 31/12/2017, tributan por el impuesto de igualación. Este gravamen recae sobre los pagos de dividendos, o en su caso, distribución de utilidades (en dinero o especie), que superen las ganancias impositivas acumuladas al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de dicho pago o distribución. Se deberá retener con carácter de pago único y definitivo el 35% sobre el referido excedente (Ley 25.063 - BO 30/12/1998).

Pero si lo que se distribuyen son resultados posteriores al 1/1/2018, el beneficiario deberá incluirlos en su declaración jurada personal, sobre ellos tributa en función del Impuesto Cédular (Ley 27.430 Art. 2).

En el supuesto que el fiduciante sea la misma persona que el beneficiario, titular residente en el país: la renta del fideicomiso es renta de tercera categoría, pero con la



particularidad que el fideicomiso determina ganancia y no tributa el impuesto, sino que el resultado que obtenga se atribuye al/a los fiduciante/s beneficiario/s en la proporción que les corresponda.

- Si el/los fiduciante/s beneficiario/s es/son personas jurídicas, esa ganancia será no computable.
- Si el/los fiduciante/s beneficiario/s es/son persona/s humana/s, deberán incluir esa ganancia en sus declaraciones juradas como renta de tercera categoría. Para proceder este caso, solo se consideran los resultados generados por el fideicomiso a partir del 1 de enero de 2018, ya que es cuando entra en vigencia el impuesto cedular.

En efecto, el art. 73 inc. a punto 8 de la Ley de Impuestos a las Ganancias, dispone que también podrán tributar en cabeza propia los fideicomisos comprendidos en el art. 53 inc c- de la misma ley. La norma establece que la opción podrá ejercerse en tanto los referidos sujetos lleven registros contables que les permitan confeccionar balances comerciales y que la misma deberá mantenerse por el lapso de cinco periodos fiscales.

También, se puede dar el caso que se plantee una situación de “Fideicomisos Mixtos” desde el punto de vista del impuesto a las ganancias. Esto quiere decir que existan ganancias por las cuales va a tributar el fideicomiso en cabeza propia y también ganancias por las que va a tributar cada uno de los beneficiarios.

Ocurre cuando concurren fiduciarios beneficiarios junto con otros simples beneficiarios que han adquirido tal derecho y lleva a que el fideicomiso sea quien deba tributar en los términos del art. 73 inc. a) punto 6 de la LIG (ya que el único supuesto en que corresponde la exclusión del fideicomiso como sujeto será cuando exista total adecuación entre fiduciarios y beneficiarios). Por lo tanto la Administración Federal de Ingresos Públicos



(AFIP) entiende que de no configurarse la calidad de “Fiduciante-Beneficiario” en todos los casos el fideicomiso deberá tributar el gravamen sobre la totalidad del resultado obtenido.

6.3.2. IMPUESTO A LOS BIENES PERSONALES

El fideicomiso no está incluido como sujeto pasivo del Impuesto a los Bienes Personales (en adelante, IBP), por lo tanto no tributa en el mencionado impuesto.

Pero pese a esto, la reforma hecha a la Ley de Impuesto a los Bienes Personales a fines del 2008 estableció en su art. 25 inc. i) que el fideicomiso debe actuar como responsable sustituto del ingreso del impuesto, cuando se trate de fideicomisos no financieros (excepto cuando el fiduciante sea el estado nacional, provincial, municipal, CABA o aquellos que se encuentren destinados al desarrollo de obras de infraestructura que constituyan un objetivo prioritario y de interés del Estado Nacional). Será el fiduciario quien debe liquidar e ingresar el impuesto aplicando la alícuota del 0,5% sobre el valor de los bienes que integren el fideicomiso al 31/12 de cada año.

6.3.3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

En base al art. 4 de la Ley de Impuesto al Valor Agregado y art. 5 inc c) de la ley 11.683 podemos determinar si el fideicomiso está incluido como sujeto pasivo del impuesto o no.

Por lo tanto, si el fideicomiso realiza una actividad gravada va a ser sujeto pasivo del impuesto.

6.3.4. IMPUESTO A LOS INGRESOS BRUTOS (MENDOZA)

Se puede afirmar que el fideicomiso será sujeto alcanzado por este impuesto cuando se verifiquen los hechos imposables y se configuren las condiciones que surjan de la ley,



teniendo en cuenta que existen una exenciones contempladas en el Código Fiscal de Mendoza.

6.3.5. IMPUESTO DE SELLOS (MENDOZA)

La Administración Tributaria de Mendoza (ATM) acepta que la transferencia del patrimonio que se hace en el fideicomiso no sea a título oneroso, ni gratuito, sino como transferencia natural. Por lo tanto la transmisión de los fiduciantes a los fideicomisos de los bienes fideicomitados constituida en el contrato, no está alcanzada por el impuesto a los sellos.

Sin embargo, la remuneración establecida para el fiduciario fijada en el contrato si estará alcanzada por este impuesto, a la tasa vigente que corresponda por ser un contrato oneroso. Dicho esto, podemos diferenciar dos partes en el contrato de fideicomiso:

1. Por la transferencia de bienes: no alcanzado por el impuesto de sellos.
2. Por la remuneración establecida para el fiduciario: alcanzado por el impuesto de sellos.

6.4. TRÁMITES PARA INSCRIBIR UN FIDEICOMISO ANTE AFIP

El representante legal o un tercero debidamente autorizado deberá presentar:

1. Formulario de Declaración jurada N°420/J generado por el programa aplicativo “Módulo inscripción de Personas jurídicas - F420/J”, firmado por el fiduciario, cuya firma deberá estar certificada en caso de ser presentado por un tercero.
2. El acuse de recibo de la presentación efectuada.
3. La impresión de la “aceptación del trámite”.
4. Documentación que lo acredite como representante legal o persona debidamente autorizada.



Asimismo, se deberá acompañar la documentación y demás elementos requeridos por la Resolución General N°10/97 dentro de los 30 (treinta) días corridos contados desde la fecha de la mencionada aceptación.

Para la documentación a presentar deberá tenerse en cuenta el tipo de fideicomiso que se trate:

- Fideicomiso no financiero: presentar fotocopia del contrato de fideicomiso y según sea el fiduciario persona física o jurídica, deberá acompañarse también la documentación que, para cada tipo de sujeto corresponda.

Quedan exceptuados de esta exigencia, aquellos responsables que ya hubieran presentado dichos elementos con anterioridad y mientras el juez administrativo no lo requiera expresamente.

Asimismo, deberá adjuntar una nota (con carácter de declaración jurada), en la cual el fiduciario identifique al fideicomiso. En caso de que dicho fideicomiso haya sido constituido por testamento, se indicará el número de expediente y juzgado ante el cual se tramita la sucesión respectiva.

- Fideicomiso financiero: deberá presentar la documentación que corresponda, según lo indicado en el punto anterior.

También deberá indicar el número de expediente mediante el cual el fiduciario haya tramitado, de corresponder, la autorización en el organismo de contralor respectivo, para la emisión de certificados de participación y/o títulos de deuda.



Presentar fotocopia de la respectiva resolución de alcance particular, emitida por el aludido organismo, por la cual se autoriza la emisión de los mencionados certificados y/o títulos y se aprueba el fideicomiso.

Adicionalmente, este organismo requerirá a las personas físicas que actúen por sí o como apoderados o representantes legales de personas físicas o jurídicas, el registro digital de la fotografía, firma y huella dactilar, así como la exhibición del documento de identidad para ser escaneado.

La registración de los datos biométricos no se considerará perfeccionada hasta tanto se ratifique la fotografía, firma y el documento de identidad “escaneado”, mediante el servicio denominado “aceptación de datos biométricos” del sitio web de AFIP, al se debe acceder usando la respectiva clave fiscal.

6.5. TRÁMITE PARA INSCRIBIR UN FIDEICOMISO ANTE ATM

Deberá realizarse ante la Administración Tributaria de Mendoza la inscripción en el impuesto sobre los Ingresos Brutos, para ello deberá presentar la siguiente documentación.

1. Fotocopia y original del contrato de fideicomiso.
 - a. Formulario de inscripción AE-O1 firmado por el fiduciario, certificada en caso de que no concurra personalmente.
 - b. Fotocopia y original de la constancia de inscripción ante AFIP.
 - c. Fotocopia y original de DNI de los partícipes. Según sea el fiduciario persona física o jurídica, deberá acompañarse también la documentación que, para cada tipo de sujeto corresponda.



7. FIDEICOMISO INMOBILIARIO

7.1. HISTORIA

Históricamente los emprendimientos inmobiliarios se llevaban a cabo mediante la creación de sociedades anónimas conformadas solamente para ese proyecto puntual. Los inversores aportaban dinero a cambio de acciones y con esos fondos, se adquiría el lote y se afrontaban los gastos de la obra. Finalizada la construcción, se vendían las unidades.

Con la crisis del 2001 y su contexto de restricciones, no se lograba reunir y estipular la participación de inversores para financiar emprendimientos inmobiliarios, por lo que llevó a impulsar la instalación de nuevas herramientas. Hoy es una realidad que el sector utiliza el fideicomiso inmobiliario, se trata de un contrato complejo, que vincula dos negocios distintos: por un lado, uno que es por el que el fiduciante transmite una propiedad y por otro el que al fiduciario únicamente se le permite un uso limitado del bien adquirido, para luego restituir al fiduciante o a un tercero indicado por él (beneficiario o fideicomisario).

7.2. CONCEPTO

Habrà fideicomiso inmobiliario cuando distintos partícipes, todos en calidad de fiduciantes, transmitan la propiedad fiduciaria del terreno, materiales de construcción, locaciones de obra y/o fondos, al fiduciario quien se obliga a desarrollar y ejecutar el emprendimiento debiendo al terminar el proyecto, asignar las unidades a las personas designadas en el contrato (beneficiarios - fideicomisarios) o bien distribuir entre los beneficiarios el resultado de su comercialización.

7.3. UTILIDAD

El fideicomiso inmobiliario es un instrumento que sirve para realizar otros negocios que pueden ser de la más variada naturaleza. Por ejemplo: un propietario del terreno que cede



el terreno y una empresa constructora que asume el compromiso de construir un edificio y pagar luego el lote con las unidades terminadas. Tiene un gran potencial para crear proyectos, negocios inmobiliarios, emprendimientos de construcción que facilitan obtener crédito y dan gran fluidez a diversos sectores de la economía.

Es muy útil en cuanto a la ejecución de proyectos y negocios inmobiliarios que requieren la presencia de varias partes con intereses contrapuestos. A partir de los mismos se pueden dinamizar las operaciones de construcción y venta de inmuebles, ya que dan garantía a todos los sujetos intervinientes sin tener que recurrir a otras figuras jurídicas mucho más costosas y en muchos casos, sin la necesidad de intervención de los jueces o tribunales. Se hace necesaria la presencia de un fiduciario que dé garantía suficiente a quienes participen de la operación.

7.4. **VENTAJAS**

1. Se establece una relación contractual, sin establecer vinculación societaria.
2. Es temporal y específico, la relación termina con la finalización de la obra.
3. Seguridad en cuanto a la protección de todas las partes involucradas en el proyecto, ya que se estipulan anticipadamente todas las condiciones de su vinculación.
4. Flexibilidad, ya que se pueden adaptar a diversos fines: viviendas, oficinas, logística (como galpones o depósitos), loteo de barrios privados y condominios, entre otros.
5. Mayor seguridad jurídica, por su patrimonio separado. Esto posibilita que los acreedores del fiduciario y de los fiduciantes, cualquiera sea su naturaleza y privilegio, se vean absolutamente impedidos de satisfacer su acreencia con los bienes que integran el fideicomiso.



6. Mayor rentabilidad que otras inversiones como plazos fijos o bonos.
7. Mayor control: ya que el patrimonio está administrado por un tercero (lejos del interés de las partes), que está obligado a rendir cuentas y sometido a auditorías de gestión.
8. Menor carga fiscal en el Impuesto a las Ganancias, ya que el fideicomiso factura al costo las unidades construidas.

7.5. PATRIMONIO DE AFECTACIÓN

En la práctica, el patrimonio de afectación del fideicomiso inmobiliario se concreta con la transmisión del inmueble al fiduciario o la entrega de dinero para su adquisición conforme el régimen legal. Es un patrimonio distinto, destinado a cumplir con la manda determinada en el contrato fiduciario, que no se debe confundir con el patrimonio propio del fiduciario.

El patrimonio fiduciario, salvo fraude, solo puede ser embargado por acreedores del fideicomiso y debe tratarse de deudas generadas por la gestión de ese patrimonio en la búsqueda del objetivo establecido. Si este patrimonio es insuficiente, la consecuencia es que no podrán percibir la totalidad de sus créditos.

Según la ley 24.441 los bienes fideicomitados están exentos de la acción colectiva de los acreedores del fiduciario y del fiduciante (salvo fraude) y además su insuficiencia no va a dar lugar a la declaración de quiebra. El fiduciario ante la insuficiencia de fondos procederá a su liquidación, enajenando bienes que lo integren y entregando el producido a los acreedores según privilegios previstos.



7.6. FORMA DEL CONTRATO

El contrato se puede celebrar por instrumento privado, con o sin firmas notarialmente certificadas o por escritura pública. Como consecuencia de dicho contrato, se otorga escritura pública de la transmisión del dominio fiduciario del inmueble. Es requisito la instrumentación de la escritura pública por tratarse de inmuebles, y debe ser registrada en el registro correspondiente..

Es conveniente que la escritura tenga aspectos contractuales tales como: el plazo, facultades del fiduciario, obligación de rendir cuentas del mismo, necesidad o no del consentimiento del fiduciante para realizar actos jurídicos de trascendencia patrimonial, entre otros.

7.7. FRAUDE Y SIMULACIÓN

Para Mosset Iturraspe (2001) la utilización del fideicomiso para cometer un fraude no es una buena idea, ya que su estructura deja rastros evidentes del ilícito y también evidencias para llegar a descubrirlo. La ley 24.441 y nuestro ordenamiento contienen mecanismos de prevención, control y sanción que deben ser tenidos en cuenta para quienes pretendan actuar en fraude a la ley por medio de este instrumento.

8. CONCLUSIÓN

Con este trabajo dejamos al descubierto todas las ventajas y desventajas que nos brindan los contratos de fideicomiso, haciendo foco en la gran importancia que adquiere hoy en día este tipo de contratos, el cual permite darle cierto grado de seguridad a un negocio determinado .

Cabe destacar que en función del material consultado, se puede notar un constante grado de utilización de esta herramienta en Argentina, y en base a nuestro análisis, podemos



afirmar que gran parte de esto sucede por el contexto inflacionario en el que vivimos, acompañado de una devaluación constante de nuestra moneda, grandes subidas del dólar durante los últimos años, lo que llevó a la población a buscar diferentes alternativas de inversión. Es aquí donde aparece el fideicomiso inmobiliario para contribuir con el desarrollo de proyectos urbanísticos, facilitando además el acceso al financiamiento, ya que con la caída de las líneas de crédito hipotecario en los bancos se hace muy difícil llevar a cabo una inversión sin ningún tipo de financiación.

Durante el año 2020 y 2021 , vivimos una importante crisis económica a nivel mundial , en la que muchas personas y empresas quebraron, es por eso que es de suma importancia el análisis de este tipo de contratos, ya que al constituir un patrimonio separado y no verse afectado por este tipo de situaciones, se constituye una herramienta de gran utilidad a la hora de realizar un negocio en particular .

9. **BIBLIOGRAFÍA**

República Argentina, Ley de Concursos y Quiebras N° 24.522 de 1995.

República Argentina, Ley de Concursos y Quiebras N° 26.684 de 2011.

República Argentina, Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción. Fideicomiso N° 24.441 de 1994.

Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Resolución Técnica N° 8, Normas generales de exposición contable. Argentina.

Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Resolución Técnica N° 16, Marco conceptual de las normas contables profesionales. Argentina.



Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Resolución Técnica N° 17, Normas contables profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general. Argentina.

Gutiérrez, Pedro F. (1998). Los Fideicomisos y las Obligaciones Negociables. Mendoza: Ediciones Jurídicas Cuyo

Argentina (1978). Ley 11.683. Procedimiento Tributario. Disponible en <http://biblioteca.afip.gob.ar>.

Argentina (1984). Ley 19.550. Sociedades Comerciales. Disponible en www.infoleg.gov.ar.

Martín, J., Eidelstein, M. y Alchouron, J. (2006). Fideicomisos, Aspectos Jurídicos, Tributarios y Contables. Buenos Aires: Errepar.

Perez Munizaga, M. y Verón, C. (2002). Reflexiones en torno al tratamiento contable del fideicomiso. Buenos Aires: LL. Enfoques (Contabilidad y Administración).

Kiper, C.M; Liporawsky, S.V. (1999). Obligaciones y responsabilidad del fiduciario. Buenos Aires. Ed. Depalma

AMÉNDOLA Manuel A. (2008) Ley 24.441. Fideicomiso. Teoría y Práctica. Análisis exegético de la parte pertinente de la ley 24.441 y su reglamentación. Fideicomiso Público. Extinción del Fideicomiso. Aspectos Impositivos. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas.

URRETS ZAVALÍA, Pedro (2006). Reflexiones en torno a la problemática contractual del fideicomiso inmobiliario. Recuperado de <http://www.elinmobiliario.com/noticiasinmobiliarias/reflexiones-en-torno-a-la-problematika-contractual-delfideicomiso-inmobiliario-4/>



Ley 27.430 (2018). Ley de Impuesto a las Ganancias. Reforma tributaria. Buenos Aires, Argentina.

Ley 23.349 (1997). Ley de Impuesto al Valor Agregado. Buenos Aires, Argentina

Páginas consultadas

<https://www.argentina.gob.ar/cnv> [Agosto, 2021]

<http://cpcemza.org.ar> [Agosto, 2021]

<http://www.consejo.org.ar> [Agosto, 2021]

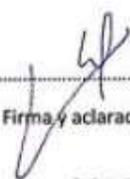
<http://www.saij.gob.ar/> [Agosto, 2021]



DECLARACIÓN JURADA RESOLUCIÓN 212/99-C.D.

El autor de este trabajo declara que fue elaborado sin utilizar ningún otro material que no haya dado a conocer en las referencias que nunca fue presentado para su evaluación en carreras universitarias y que no transgrede o afecta los derechos de terceros.

Mendoza, 22 de Agosto de 2021


VERA Fernando E.
Firma y aclaración

29294

Número de registro

39.009.567

DNI



DECLARACIÓN JURADA RESOLUCIÓN 212/99-C.D.

El autor de este trabajo declara que fue elaborado sin utilizar ningún otro material que no haya dado a conocer en las referencias que nunca fue presentado para su evaluación en carreras universitarias y que no transgrede o afecta los derechos de terceros.

Mendoza, 27 de Agosto de 2021


Vilofaie Juan Pablo

Firma y aclaración

29299

Número de registro

39370919

DNI



DECLARACIÓN JURADA RESOLUCIÓN 212/99-C.D.

El autor de este trabajo declara que fue elaborado sin utilizar ningún otro material que no haya dado a conocer en las referencias que nunca fue presentado para su evaluación en carreras universitarias y que no transgrede o afecta los derechos de terceros.

Mendoza, 27 de Agosto 2021

Caprera
Bruno

Firma y aclaración

29036

Número de registro

39531422

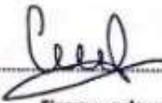
DNI



DECLARACIÓN JURADA RESOLUCIÓN 212/99-C.D.

El autor de este trabajo declara que fue elaborado sin utilizar ningún otro material que no haya dado a conocer en las referencias que nunca fue presentado para su evaluación en carreras universitarias y que no transgrede o afecta los derechos de terceros.

Mendoza, 27 de Agosto de 2021

 Caprera, Franco

Firma y aclaración

29037

Número de registro

39531423

DNI



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
**CIENCIAS
ECONÓMICAS**
