

**PROVINCIA DE SANTA FE- INGRESOS BRUTOS - ALICUOTA REDUCIDA PARA PRESTAMOS OTORGADOS POR ENTIDADES FINANCIERAS A PERSONAS HUMANAS DESTINADOS A LA COMPRA, CONSTRUCCIÓN O AMPLIACION DE VIVIENDA UNICA FAMILIAR.**

**Ley Nº 13.645. Legislatura de la Provincia de Santa Fe**

Buenos Aires, 26 de octubre de 2017

La Legislatura de la provincia de Santa Fe ha sancionado la Ley 13.645 (Boletín Oficial 20/10/2017), mediante la cual se modificó la ley impositiva anual, estableciendo para las actividades desarrolladas por las entidades regidas por la Ley 21.526, una alícuota reducida del 1,50% en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos respecto a: *“los intereses y ajustes por desvalorización monetaria correspondientes a créditos hipotecarios otorgados a personas humanas con destino a la adquisición, construcción, ampliación y refacción, en la provincia de Santa Fe, de vivienda única familiar, en tanto se verifique la efectiva disminución en los montos de las cuotas de los créditos hipotecarios en la proporción de la alícuota”*.

Santa Fe se integra de esta manera a otras jurisdicciones que ya han dispuesto la reducción de la alícuota del impuesto sobre los ingresos brutos respecto a préstamos hipotecarios para vivienda; no obstante, cabe resaltar que esta jurisdicción introduce un condicionamiento adicional para la procedencia de la alícuota reducida consistente en que *se verifique la efectiva disminución en los montos de las cuotas de los créditos hipotecarios en la proporción de la alícuota”*.

De tal forma, para el usufructo del beneficio de reducción de alícuota del ISIB en los casos señalados por esta normativa, se hace necesario –en condición sine qua non- el traslado del beneficio a las cuotas de los créditos hipotecarios.

La aplicación del beneficio es opcional para las entidades financieras, es decir no están obligadas a liquidar el beneficio. La consecuencia de su no aplicación se traduce en los hechos en mantener para esta operatoria la alícuota común que rige para la actividad financiera.

**Atribución de ingresos en función del Convenio Multilateral**

Las entidades financieras regidas por la Ley 21526 con actividad en mas de una jurisdicción distribuyen sus ingresos en función del artículo 8º del Convenio Multilateral, el cual manda efectuar una “sumatoria” de ingresos, intereses y actualizaciones pasivas de cada jurisdicción y a partir de allí obtener coeficientes de distribución para aplicar al total de ingresos de la entidad.

A los fines de la “sumatoria aludida”, las entidades deben atenerse a las disposiciones de la Resolución General Nº 4/2014 de la Comisión Arbitral. En la misma se definen

cuales y en que magnitud deben ser atribuidos los ingresos y egresos por jurisdicción para conformar los respectivos coeficientes distribuidores de los ingresos totales.

Los importes que surgen de aplicar los coeficientes constituyen los ingresos que corresponden atribuir a cada jurisdicción. El tratamiento impositivo de tales ingresos (gravarlos, eximirlos, nivel de alícuota, etc.) es privativo de cada jurisdicción.

No puede considerarse que el total de préstamos que cumplan los requisitos quedará sometido a la alícuota especial reducida, dado que la provincia solo tiene derecho a considerar como ingresos la proporción que surge por aplicación del coeficiente de distribución (RG 4/14 CA). Una alternativa razonable consiste en aplicar dicho coeficiente sobre el total de los préstamos que cumplen las condiciones indicadas (préstamo e inmueble en la provincia de Santa Fe) y obtener así, el importe de la base imponible sujeta a la alícuota reducida del 1,5%

## **Vigencia. Préstamos otorgados con anterioridad a la ley**

La ley modificatoria fue publicada en el Boletín Oficial provincial el 20/10/2017 y dispone que tendrá vigencia a partir del día siguiente a su publicación; por lo tanto, la alícuota reducida tiene vigencia respecto de los ingresos devengados a partir del 21/10/2017, cualquiera sea la fecha de otorgamiento de los respectivos préstamos.

### • **CRÍTICA**

Si bien el objetivo y finalidad de la norma es garantizar el traslado del beneficio a los tomadores de dichos créditos, ella adolece de serios defectos en su redacción, que complican seriamente la posibilidad de su aplicación por parte de las entidades financieras, los cuales comentaremos a continuación.

El condicionamiento que incorpora esta ley para la reducción de alícuota, en la forma escueta y generalista expuesta, en opinión de nuestro Estudio, torna dificultosa y hasta podría calificarse –prima facie- como impracticable su aplicación, atento a las particularidades que pueden mostrar los créditos hipotecarios los cuales no necesariamente resultan homogéneos en cuanto a tasas de intereses; la inclusión o no, o en qué proporción cada entidad puede haber incluido en la composición de la tasa de interés el impuesto sobre los ingresos brutos; la diferenciación entre créditos hipotecarios vigentes al sancionarse la reducción de alícuota y créditos “nuevos” los cuales ya pueden tener en consideración el efecto de la alícuota reducida, y por ende no se verificaría en tales casos la *efectiva disminución de los montos de las cuotas*, etc.; agregando a ello, que el fisco provincial, por aplicación del Convenio Multilateral no puede gravar con el impuesto sobre los ingresos brutos a la proporción que le corresponda del total de ingresos del contribuyente (que incluyen a los préstamos hipotecarios otorgados en todas las jurisdicciones).

El tema se complejiza aún mas, tomando en consideración que la jurisdicción Santa Fe ya cuenta con 3 alícuotas diferentes para las actividades desarrolladas por las entidades financieras regidas por la ley 21526, establecidas en función de los ingresos brutos totales del periodo fiscal anterior, de acuerdo a lo siguiente:

# Oswaldo H. Soler y Asociados

<u>Alícuota</u>	<u>Total del haber de cuentas de resultados</u>
4,55%	600.000
5,25%	entre 600.000 y 1.350.000
7,50%	más de 1.350.000

O sea, si se pretendiese aplicar la alícuota reducida “condicionada”, es decir, que se verificase que sus efectos se trasladaran a las cuotas de los préstamos, las cuotas podrían variar de un año a otro si la entidad financiera cambia de posición en la “escala” de alícuotas del impuesto.

En suma, parecería que para la demostración por parte de la entidad financiera del traslado del beneficio de la reducción de alícuota –condición para que proceda la misma- debería recurrir a un actuario u otro experto que a través de alguna fórmula o algoritmo pudiera arribar a establecer una relación exacta para determinar el importe que correspondería reducir en cada uno de los préstamos hipotecarios considerando todas las variables expuestas.

De todos modos, por las múltiples variables en juego, y la ausencia de una normativa precisa que aporte datos suficientes como para determinar en debida forma los requisitos a observar por las entidades financieras para el usufructo sin sombra de dudas del beneficio, consideramos que en las actuales condiciones, la normativa ahora sancionada no brinda suficiente precisión acerca del “hecho” que determinaría la procedencia del beneficio y su traslado al tomador de tales préstamos.

Se observa así que el estado de incertidumbre que dimana de la norma, afecta el principio de legalidad, y su corolario relativo al principio de certeza en la tributación- habida cuenta que cualquiera sea el procedimiento que pudiera considerarse razonable –si pudiera alcanzarse ese objetivo desde el punto de vista técnico- no garantizaría que el mismo sea aceptado en definitiva como válido por el organismo fiscal.

Ante la disyuntiva planteada, consideramos que hasta tanto las autoridades santafesinas, sea a nivel legislativo o reglamentario, no aclaren y determinen con precisión la relación exigible entre el alcance del beneficio de reducción de alícuota con la reducción de la tasa de interés de los préstamos involucrados, no están dadas las condiciones legales suficientes para la aplicación concreta del beneficio de marras, salvo que la entidad financiera estuviera en la convicción de que el procedimiento que pudiera asumirse como válido soslaya la prevención que formulamos en este informe.

**Dr. José A Moreno Gurrea**

**Dr. Enrique D. Carrica**