

Revalúo impositivo y contable ley 27.430.

Ley 27.430 B.O.: 29/12/2017.

Vigencia: 30/12/2017

Dto. 343/2018 B.O.: 24/4/2018

Vigencia: 25/4/2018

Ricardo Adrogué

1 - Introducción

El Título X de la ley 27.430, introdujo el revalúo impositivo y contable.

El Capítulo 1 del título X se ocupa del revalúo impositivo, el cual es voluntario.

En el año 1946, con el gobierno de Perón, comenzó la inflación en nuestro país. Sin embargo hubo un período de estabilidad en la década del 90, gobierno de Menem, esfuerzo que se desaprovechó. Desde entonces la inflación nos acompaña, destruyendo el valor de la moneda, perjudicando más a los que menos tienen, dificultando el ahorro, motivando fricciones y pujas en la distribución del ingreso, distorsionando los impuestos.

El objetivo del revalúo impositivo es recaudar. El mecanismo consiste en actualizar el valor de ciertos bienes, el que tiene un costo fiscal para el sujeto que lo realiza, constituyendo un ingreso para el fisco.

En el futuro, al momento de amortizar y/o vender el bien revaluado, el mismo generará una menor ganancia, ahorro fiscal, generando menores ingresos para el erario público.

¿Es conveniente entrar en el revalúo?

Debe hacerse el cálculo del valor actual del ahorro futuro y compararlo con el impuesto al revalúo.

Cada persona o empresa tiene una situación distinta, sus diversas situaciones financieras, el costo del dinero, las alternativas de inversión, la composición de sus activos. En la jerga impositiva, los diversos candados que tiene la norma.

2-Sujetos susceptibles de participar: residentes en el país al 30/12/2017 (art. 281 ley 27430).

- a) Las personas humanas, las sucesiones indivisas.
- b) Los sujetos comprendidos en el art. 49 de la ley del impuesto a las Ganancias:

- 1) Incluidos en el art. 69 (LIG): SA, SAS, SRL, SCS, SCA, asociaciones, fundaciones, cooperativas, entidades civiles y mutualistas, fideicomisos, constituidos en el país, los establecimientos permanentes.
- 2) Cualquier otra clase de sociedades constituidas en el país o de empresas unipersonales ubicadas en este.
- 3) Comisionista, rematador, consignatario y demás auxiliares de comercio, no incluidas en la cuarta categoría.
- 4) Los titulares de loteos con fines de urbanización, de edificación con fines de enajenación bajo el régimen de la ley 13.512.
- 5) Titulares de ganancias no incluidas en otras categorías.

3-Bienes que se pueden revaluar: ciertos bienes situados en el país.

Los bienes susceptibles de revalúo deben estar afectados a la generación de ganancias sujetas al impuesto a las Ganancias (art. 281 ley 27430).

Podrán ser objeto del revalúo (art. 282 ley 27430):

- a) Inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio.
- b) Inmuebles que posean el carácter de bienes de cambio.
- c) Bienes muebles amortizables (incluida la hacienda con fines de reproducción), quedando comprendidos los automóviles sólo cuando su explotación constituya el objeto principal de la actividad.
- d) Acciones, cuotas y participaciones sociales, emitidas por sociedades constituidas en el país.
- e) Minas, canteras, bosques y bienes análogos.
- f) Bienes intangibles, incluidos los derechos de concesión y similares.
- g) Otros bienes no comprendidos en los incisos anteriores, conforme lo establezca la reglamentación, excepto bienes de cambio y automóviles.

Los bienes deben haber sido adquiridos o construidos por los mismos sujetos que revalúan, con anterioridad al 29/12/2017 y mantenerse en su patrimonio al momento del ejercicio de la opción.

Quedan comprendida la porción elaborada de los bienes muebles amortizables, la parte construida de los inmuebles en construcción y las erogaciones en concepto de mejoras no finalizadas, al 30/12/2017 (art. 1 Dto. 353/18).

Podrán ser objeto de revalúo impositivo los bienes que hubieran sido adquiridos mediante contratos de leasing. A tales fines, se considerará la fecha y el costo de adquisición al momento de realizar la opción de compra (art. 2 Dto. 353/18).

La parte de cada condómino será considerada como un bien distinto, no siendo necesario que todos los condóminos ejerzan esa opción respecto del bien. (art.3 Dto. 353/18).

No pueden ser objeto de revalúo: los bienes respecto de los cuales se esté aplicando, efectivamente, un régimen de amortización acelerada de conformidad con lo previsto por leyes especiales, los bienes que hayan sido exteriorizados conforme las disposiciones del Libro II de la Ley 27.260 ni los bienes que se encuentren totalmente amortizados al cierre del período de la opción.

4-¿Cuándo se hace el revalúo?: Período de la opción (art. 281 ley 27430).

Los sujetos que opten por el presente revalúo deben hacerlo en el primer ejercicio o año fiscal cuyo cierre se produzca con posterioridad al 30/12/2017.

Repasando, las personas humanas que opten por revaluar deben hacerlo para el año fiscal cerrado al 31/12/2017. Las entidades que optan por revaluar, cuyo ejercicio cierra en diciembre, deben hacerlo para el ejercicio que cierra el 31/12/2017. Para el resto de los cierres de ejercicios distintos al indicado, la opción de revaluar la efectuarán para los ejercicios cerrados en 2018, excepto para el cierre 31/12/2018.

5-Procedimiento del revalúo.

- 1- Para el ejercicio fiscal cerrado el 31/12/2017 el costo de adquisición o construcción impositivo se multiplicará por el siguiente factor correspondiente al período de adquisición (art. 283 ley 27430):

FACTOR DE REVALÚO

Año / Trimestre	Factor (1)
2001 y anteriores	14,55
2002	8,21
2003	6,97
2004	6,49
2005	5,98
2006	5,42
2007	4,92
2008	4,36
2009	4,08
2010	3,56
2011	3,15
2012	2,79
2013	2,46
2014	1,93
2015	1,69
2016	1,25

2017 - 1º trimestre	1,13
2017 - 2º trimestre	1,10
2017 - 3º trimestre	1,04
2017 - 4º trimestre	1,00

Para determinar el factor de revalúo aplicable se estará al momento de realización de cada inversión. En caso de no poder determinarse ese momento, se considerará que la adquisición o construcción se produjo al momento de su habilitación (art. 4 Dto. 353/18).

- 1- Para los ejercicios fiscales cerrados en 2018 los factores de revalúo se ajustarán por el coeficiente que surja de la variación del IPIM correspondiente al mes de cierre del ejercicio fiscal respecto del mes de diciembre de 2017.

En los casos en que se hubiera ejercido la opción de reemplazar el bien, el costo a considerar será el neto de la ganancia que se hubiera afectado al bien de reemplazo. El factor de revalúo a considerar será el que corresponda a la fecha de adquisición, construcción o habilitación del bien de reemplazo (art. 11 Dto. 353/18).

- 1- Al valor determinado conforme con el punto 1, se le restarán las amortizaciones que hubieran correspondido según las disposiciones de la ley de Impuesto a las Ganancias, por los períodos de vida útil transcurridos, incluyendo la correspondiente al Período de la Opción, calculadas sobre el valor determinado según lo previsto en el inciso precedente.

La amortización de inmuebles deberá practicarse sobre el costo del edificio o construcción o sobre la parte del valor de adquisición atribuible a éstos (art. 5 Dto. 353/18).

Cuando se trate de minas, canteras, bosques y bienes análogos, al valor determinado conforme lo previsto, se le deducirá el agotamiento producido como consecuencia del consumo de la sustancia productora por la explotación de tales bienes –incluyendo el que corresponda al período de la opción–, calculado según las disposiciones de la Ley de Impuesto a las Ganancias (art. 6 Dto. 353/18).

El valor residual impositivo del bien al cierre del período de la opción no podrá exceder su valor recuperable a esa fecha.

6-Alternativas para valuar (art. 284 ley 27430).

Con relación a:

- * Inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio.
- * Bienes muebles amortizables (incluida la hacienda con fines de reproducción), quedando comprendidos los automóviles sólo cuando su explotación constituya el objeto principal de la actividad.

Se podrá optar por determinar el valor residual impositivo al cierre del período de la opción con base en la estimación que realice un **valuador independiente**.

El valuador independiente debe ser un profesional con título habilitante en la incumbencia que corresponda según los bienes de que se trate. No podrá ser valuador quien:

- a) Estuviera en relación de dependencia del contribuyente o de entes que estuvieran vinculados económicamente a aquél.

b) Fuera cónyuge, conviviente o pariente por consanguinidad, en línea recta o colateral hasta el cuarto grado inclusive, o por afinidad hasta el segundo grado, del contribuyente persona humana o sucesión indivisa, o de alguno de los propietarios, directores, gerentes generales o administradores de los sujetos comprendidos en el art. 49 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, o empresas vinculadas económicamente a éstas.

c) Fuera dueño, titular, socio, asociado, director o administrador de los sujetos comprendidos en el art. 49 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, o tuviera intereses significativos en el ente o en los entes que estuvieran vinculados económicamente a aquél.

d) Reciba una remuneración contingente o dependiente de las conclusiones o resultados de su tarea de valuación.

En el informe de revalúo debe constar el detalle de los rubros y bienes sometidos a revaluación, consignando en cada caso su ubicación, valor de reposición, estado de conservación, grado de desgaste u obsolescencia, expectativa de vida útil remanente, factores de corrección y avances tecnológicos, debiendo justificarse la metodología aplicada.

En caso de que se opte por este método y que el valor revaluado del bien estimado según lo previsto en este artículo superare en más de un cincuenta por ciento (50%) el valor residual del bien calculado según el procedimiento previsto en el punto 5 anterior (aplicación del Factor de Revalúo corregido por el IPIM según el mes de cierre), se deberá considerar como valor residual impositivo el que surja de multiplicar este último por 1,5.

Las entidades u organismos que otorgan y ejercen el control de la matrícula de profesionales habilitados para realizar valuaciones de bienes deberán proporcionar a la AFIP el listado de los referidos profesionales en los términos que esta última determine (art.8 Dto. 353/18).

7-Todos los bienes de la categoría (art. 285 ley 27430).

Una observación importante a tener en cuenta es que el revalúo previsto en esta norma deberá ser practicado respecto de **todos los bienes** del contribuyente que integren la misma categoría. No se puede revaluar un bien en forma individual. A estos efectos, se entenderá que cada uno de los incs. a) a g) indicados en el apartado 3- Bienes situados en el país, integra una misma categoría de bienes.

8-Base de cálculo: “Importe del revalúo” (art. 286 ley 27430).

El “Importe del revalúo” es la diferencia entre el valor residual impositivo del bien al cierre del período de la opción calculado de acuerdo con los coeficientes mencionados en el punto 5- Procedimiento de revalúo y el valor de origen residual a esa fecha, calculado conforme con las disposiciones de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

9-Cálculo de la amortización impositiva para los ejercicios siguientes al período del revalúo (art. 287 ley 27430).

La cuota de amortización del Importe del Revalúo será la que resulte de dividir ese valor por:

- a) Los años, trimestres, valores unitarios de agotamiento u otros parámetros calculados en función del tipo de bien y método oportunamente adoptado para la determinación del Impuesto a las Ganancias, remanentes al cierre del período de la opción, para los bienes valuados de acuerdo con el procedimiento previsto en el 5-Procedimiento del revalúo, o
- b) los años de vida útil restantes que se determinen por aplicación del método establecido en el 6- Alternativas para valorar con un valuador independiente.

En ningún caso el plazo de vida útil restante a considerar a estos fines podrá ser inferior a cinco años.

Tratándose de inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio y de bienes intangibles, incluidos los derechos de concesión y similares, la amortización del referido importe podrá efectuarse en un plazo equivalente al 50% de la vida útil remanente al cierre del período de la opción o en diez años, el plazo que resulte superior.

Adicionalmente a la amortización del importe del revalúo, el contribuyente podrá seguir amortizando el bien respectivo, hasta la total extinción de su valor o hasta el momento de su enajenación, en base al valor de origen, método y vida útil oportunamente adoptados para la determinación del Impuesto a las Ganancias.

10-Limitación del beneficio del revalúo en caso de venta (art. 288 ley 27430).

El costo computable se reducirá, en el caso de producirse la enajenación de un bien sometido a este régimen según se venda en:

- a) el 1° ejercicio inmediato siguiente al del período de la opción en el 60%,
- b) el 2° inmediato siguiente al del período de la opción en el 30%.

Las reducciones del párrafo precedente no resultarán aplicables respecto de los inmuebles que revistan el carácter de bienes de cambio.

Al importe que surja de lo dispuesto en el párrafo precedente, se le adicionará el valor residual impositivo determinado en base al valor de origen, método y vida útil oportunamente adoptados para la determinación del Impuesto a las Ganancias.

11-Impuesto al revalúo (art. 289 ley 27430).

El impuesto especial que se aplica sobre el “Importe del Revalúo”, respecto de todos los bienes revaluados, conforme las siguientes alícuotas:

- a) Bienes inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio: ocho por ciento (8%).
- b) Bienes inmuebles que posean el carácter de bienes de cambio: quince por ciento (15%).
- c) Acciones, cuotas y participaciones sociales poseídas por personas humanas o sucesiones indivisas: cinco por ciento (5%).
- d) Resto de bienes: diez por ciento (10%).

12-Actualización de los bienes revaluados (art. 290 ley 27430).

Los bienes revaluados serán actualizados por IPIM (índice de precios internos al por mayor del INDEC) desde el 1/1/2018 para las sociedades o personas humanas cuyos ejercicios cerraron el 31/12/2017 o el primer día del ejercicio fiscal siguiente al período de la opción, según el cierre del ejercicio distinto al indicado.

La ley 27.430 para disponer la actualización comentada en el párrafo anterior, remite al segundo párrafo del art. 89 de la ley del impuesto a las Ganancias.

La ley del impuesto a las Ganancias en su Título VI dispone el “ajuste por inflación”. En su artículo 95 dispone el “Procedimiento de cálculo”. El penúltimo párrafo de este artículo dispone que este procedimiento de ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del IPIM acumulado en los 36 meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida superior al 100%.

El último párrafo del art. 95 (LIG) dispone que las disposiciones del párrafo anterior tendrán vigencia para los ejercicios que se inicien el 1/1/2018. Respecto del primer y segundo ejercicio que se inicien a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación acumulada de ese índice de precios, calculada desde el inicio del primero de ellos y hasta el cierre de cada ejercicio, supere un tercio o dos tercios, respectivamente, el porcentaje indicado en el párrafo anterior.

En nuestra opinión, los bienes revaluados se ajustan por IPIM independientemente que la inflación supere o no el 100% en tres años o 1/3 el primer año o 2/3 el segundo año. La redacción de la ley es tan tortuosa que se presta a otras interpretaciones.

13-El impuesto al revalúo no es deducible en el impuesto a las Ganancias (art. 291 ley 27430).

La ganancia generada por el importe del revalúo estará exenta del Impuesto a las Ganancias y no se computará a efectos de la retención a que alude el primer art. incorporado a continuación del art. 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias. Esa ganancia no será considerada a los efectos del procedimiento dispuesto por el art. 117 de su reglamentación.

El importe del revalúo no será computable a los efectos de la liquidación del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

14-Renunciar a promover la aplicación del ajuste por inflación (art. 292 ley 27430).

Quienes ejerzan la opción de revaluar sus bienes conforme lo previsto en este capítulo renuncian a promover cualquier proceso judicial o administrativo por el cual se reclame, con fines impositivos, la aplicación de procedimientos de actualización de cualquier naturaleza, respecto del período de la opción.

Asimismo, el cómputo de la amortización del importe del revalúo o su inclusión como costo computable en la determinación del Impuesto a las Ganancias, implicará, por el ejercicio fiscal en que ese cómputo se efectúe, idéntica renuncia.

Aquellos sujetos que hubieran promovido tales procesos respecto de ejercicios fiscales cerrados con anterioridad a la vigencia de este título, deberán desistir de esas acciones y derechos invocados. Las costas y demás gastos causídicos serán impuestos en el orden causado.

15- Vencimiento del revalúo y forma de pago (art. 12 Dto. 343/18).

El vencimiento de la declaración jurada del revalúo para los ejercicios cerrados el 31/12/2017 es el 29/6/2018 (el dto. dice “el último día hábil del 6º mes). Para los restantes cierres, el vencimiento opera el último día hábil del 6º mes siguiente al período de la opción. La AFIP podrá extender ese plazo en hasta 60 días corridos, para los ejercicios cerrados entre el 31/12/2017 y el 25/4/2018.

Este impuesto podrá abonarse en un pago a cuenta y hasta cuatro cuotas iguales, mensuales y consecutivas, con un interés sobre el saldo que establecerá la AFIP. La cantidad de cuotas podrá elevarse hasta nueve cuando se trate de micro, pequeñas y medianas empresas, Tales empresas deberán encontrarse inscriptas, al momento de ejercer la opción, en el Registro de Empresas MiPyMES.

16- Conclusión.

En la Introducción formulamos la siguiente pregunta:

¿Es conveniente entrar en el revalúo?

Para esbozar una respuesta, se partieron de algunos supuestos:

- 1) Se revalúa un inmueble, que no es bien de cambio, en \$100, se trata de un edificio. Se paga el 8% (tasa del impuesto), \$8, se amortiza en 10 años (es el mínimo para algunos casos). Se amortiza todos los años durante 10 años \$8 (\$100 por 80% dividido 10 años). Se ahorra el primer año el 30% (tasa del impuesto a las Ganancias para SA) por \$8 (la amortización): \$2,40, el segundo año se ahorran \$2,40, del 3ro. al 10º se ahorran \$2 por años (25% tasa del impuesto por \$8 amortización).

La tasa que iguala la inversión \$8 con el flujo de fondos producidos por el ahorro generado por las amortizaciones, de $2,40+2,40+\dots+2$, es del **24%**. Es una tasa real anual, ya que las amortizaciones se actualizan por IPIM.

- 1) Se revalúa un inmueble, que es un bien de cambio, en \$100. Se paga el 15% (tasa del impuesto), \$15. El 6to. año se vende, tiene un mayor costo de \$100, produce un ahorro del 25% (tasa del impuesto) por \$100, = 25.

La tasa que iguala la inversión \$15 con el flujo de fondos producidos por el ahorro generado en el momento de la venta: \$25 es del **37%**. Es una tasa real anual, ya que las amortizaciones se actualizan por IPIM.

- 2) Se revalúan acciones, de personas humanas, en \$100. Se paga el 5% (tasa del impuesto), \$5. El 6to. año se venden, tiene un mayor costo de \$100, produce un ahorro del 25% (tasa del impuesto) por \$100, = 25.

La tasa que iguala la inversión \$5 con el flujo de fondos producidos por el ahorro generado en el momento de la venta: \$25 es del **65%**. Es una tasa real anual, ya que las amortizaciones se actualizan por IPIM.

- 3) Se revalúan bienes muebles amortizables, en \$100, por ejemplo un camión. Se paga el 10% (tasa del impuesto), \$10 se amortizan en 5 años (es el mínimo). Se amortizan todos los años durante 5 años (\$100 dividido 5=\$20 por año). Se ahorra el primer año el 30% (tasa del impuesto a las Ganancias para SA) por \$20 (la amortización): \$6, el segundo año se ahorran \$6, del 3ro. al 5º se ahorran \$5 por años (25% tasa del impuesto por \$20 amortización).

La tasa que iguala la inversión \$10 con el flujo de fondos producidos por el ahorro generado por las amortizaciones, de $6+6+\dots+5$, es del **49%**. Es una tasa real anual, ya que las amortizaciones se actualizan por IPIM.

- 4) Se revalúan intangibles, en \$100. Se paga el 10% (tasa del impuesto), \$10 se amortizan en 10 años (es el mínimo). Se amortizan todos los años durante 10 años (\$100 dividido 10=\$10 por año). Se ahorra el primer año el 30% (tasa del impuesto a las Ganancias para SA) por \$10 (la amortización): \$3, el segundo año se ahorran \$3, del 3ro. al 10º se ahorran \$2,5 por años (25% tasa del impuesto por \$10 amortización).

La tasa que iguala la inversión \$10 con el flujo de fondos producidos por el ahorro generado por las amortizaciones, de $3+3+\dots+2,5$, es del **24%**. Es una tasa real anual, ya que las amortizaciones se actualizan por IPIM.

La conclusión es que resulta muy conveniente, siempre y cuando no esté limitado por alguna de las restricciones mencionadas más arriba. Si se puede o no, depende de los bienes disponibles, de la renta futura que se espera de la empresa y de la situación financiera.

Buenos Aires, 18 de mayo de 2018