



IMPUESTOS APLICADOS EN LA ACTIVIDAD DE CONTRUCCION

Septiembre 2026

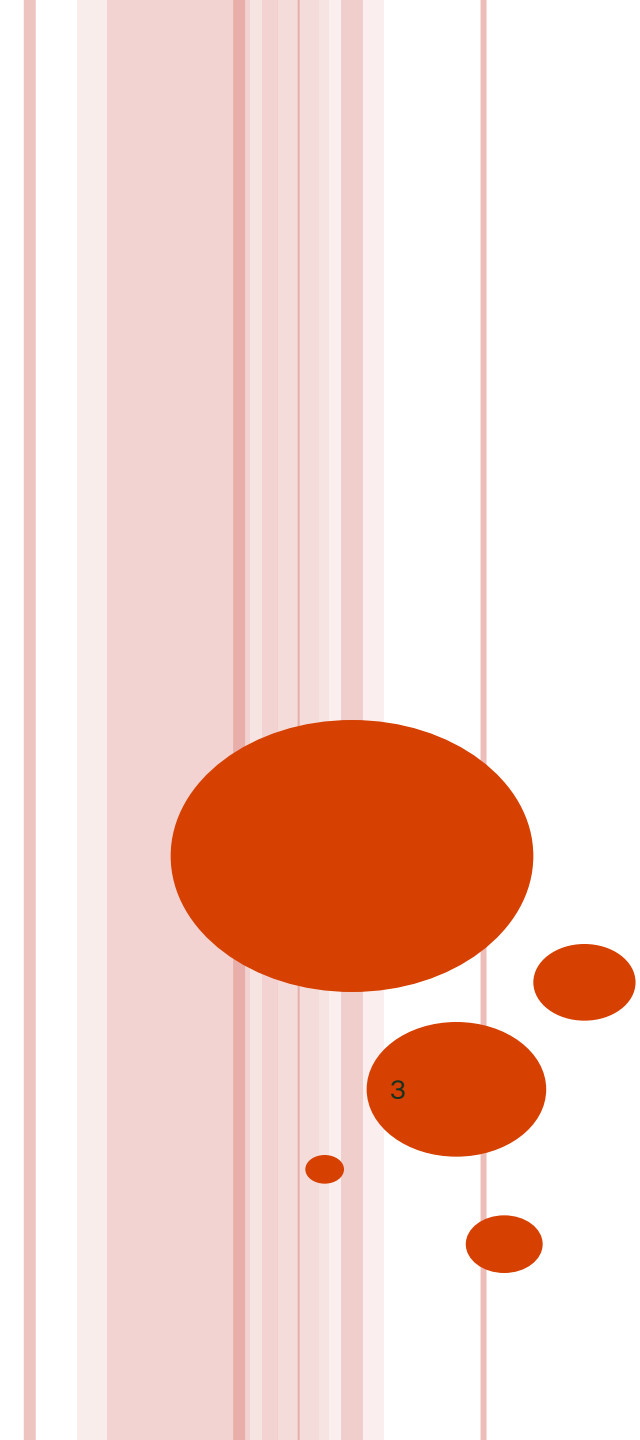
DISERTANTE:
DRA. CP MARIANELA LÓPEZ
TOMO 334 FOLIO 019

Cdora. Mariana López



mlopez.educacionit@gmail.com





IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

3

OBJETO DEL IMPUESTO

(Artículo 1° de la ley)

Tipo de operaciones

Venta de cosas Muebles

Obras, locaciones o prestaciones de servicio

Importaciones de cosas muebles o servicios

Venta de cosas muebles

Situadas o colocadas en el territorio del país

Realizadas por los sujetos de incisos a, b, d; e; y f del
Artículo 4° de la ley

Ventas de cosas muebles al exterior → expo de bienes
(tasa cero)

OBJETO DEL IMPUESTO

(Artículo 1° de la ley)

Obras, locaciones o
prestaciones de servicio

Realizadas en el país

Indicadas en el artículo 3° + restantes prestaciones
(inciso e punto 21)

Servicios digitales a través de la red de internet o
cualquier otra tecnología

Realizadas en el país con utilización económica
en el exterior → expo de servicios (tasa cero)

Importación de cosas muebles

En forma definitiva

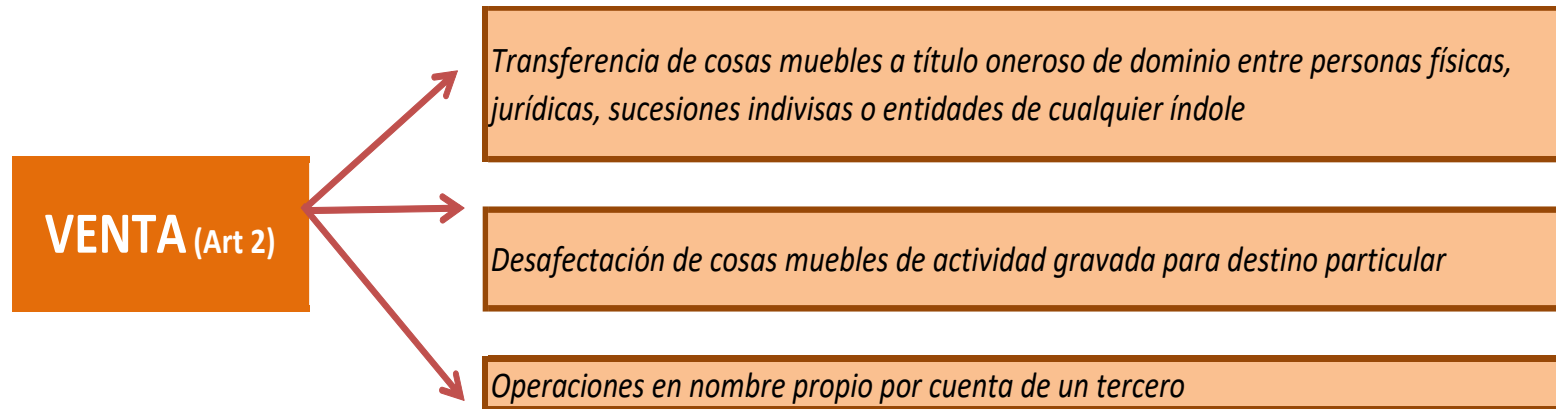
Importación de Servicios

Realizadas en el exterior, con utilización
económica en el país

Siempre que el prestatario sea un sujeto
Responsable Inscripto

Objeto – Art 1

- ✓ Ventas de Cosas Muebles realizadas en el territorio del país.



- ✓ Obras, locaciones y prestaciones de servicios incluidas en el Art. 3 de la Ley con utilización económica en el país
- ✓ Importaciones definitivas
- ✓ Prestaciones del Art. 3 Inc. E realizadas en el exterior cuya utilización económica o explotación efectiva sea en el país

Sujeto

Son sujetos pasivos del impuesto quienes:

- a) Hagan habitualidad en la venta de cosas muebles.
- b) Realicen en nombre propio pero por cuenta de terceros, ventas o compras.
- c) Importen definitivamente.
- d) Sean empresas constructoras que realicen obras del Art. 3 inciso B, cualquiera sea la forma jurídica adoptada.
- e) Presten servicios gravados
- f) Locadores de locaciones gravadas
- g) Prestatarios en los casos previstos en el Art. 1 inciso D.

Adquirido el carácter de sujeto pasivo del impuesto
en los casos a, b, d, e y f,
serán objeto del gravamen

TODAS las ventas de cosas muebles
relacionadas con la actividad determinante de su condición de tal,
con la prescindencia del carácter que revisten las mismas para
la actividad y de la proporción de su afectación a las
operaciones gravadas cuando éstas se realicen
simultáneamente con otras exentas o no gravadas.

Casos Prácticos – VENTAS

El Sr. JJ posee una explotación unipersonal agropecuaria. Debido a graves problemas financieros generados por la pandemia, ha decidido en el mes de febrero enajenar parte de su campo, dentro del cual se encuentra sembrada soja.

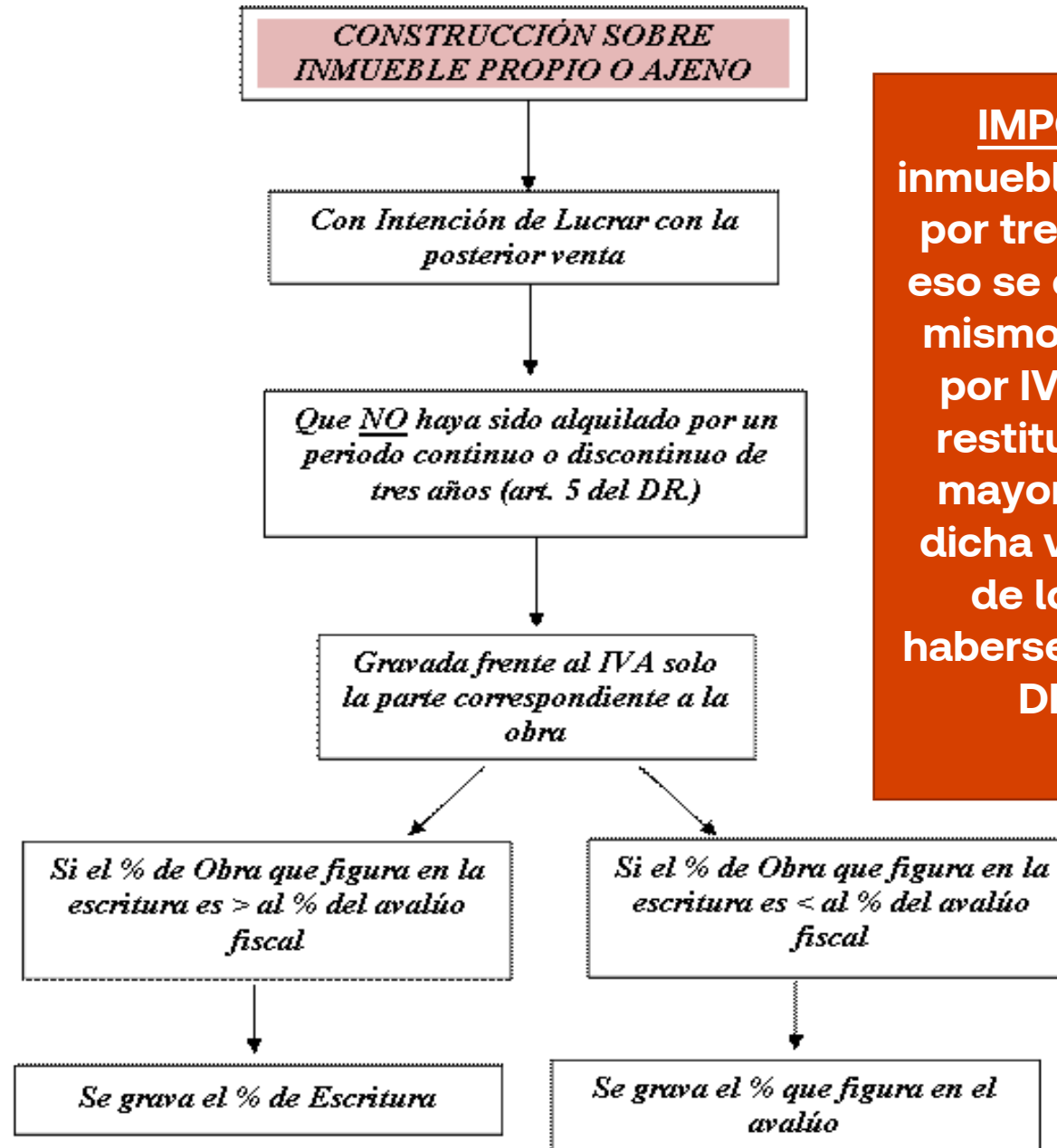
“Art. 2 - ...la enajenación de aquellos (bienes), que siendo susceptibles de tener individualidad propia, se encuentren adheridos al suelo al momento de su transferencia, en tanto tengan para el responsable el carácter de bienes de cambio.”

No se considera Venta

- ✓ **Venta de cosas inmuebles y objetos inmateriales**
- ✓ Transferencias que se realicen como consecuencia de una reorganización de sociedades o fondos de comercio bajo las formas de la Ley de Impuesto a las Ganancias
- ✓ Transferencias a favor de descendientes (hijos, nietos, etc. y/o cónyuges) cuando tanto el o los cedentes como el o los cesionarios sean sujetos responsables inscriptos en el impuesto.

EMPRESA CONSTRUCTORA

Impuesto al Valor Agregado



IMPORTANTE: Si el inmueble estuvo alquilado por tres años y luego de eso se opta por vender el mismo, no esta gravado por IVA pero si deberá restituir el CF como un mayor DF siempre que dicha venta opere antes de los diez años de haberse construido (art. 5 DR Ley de IVA)

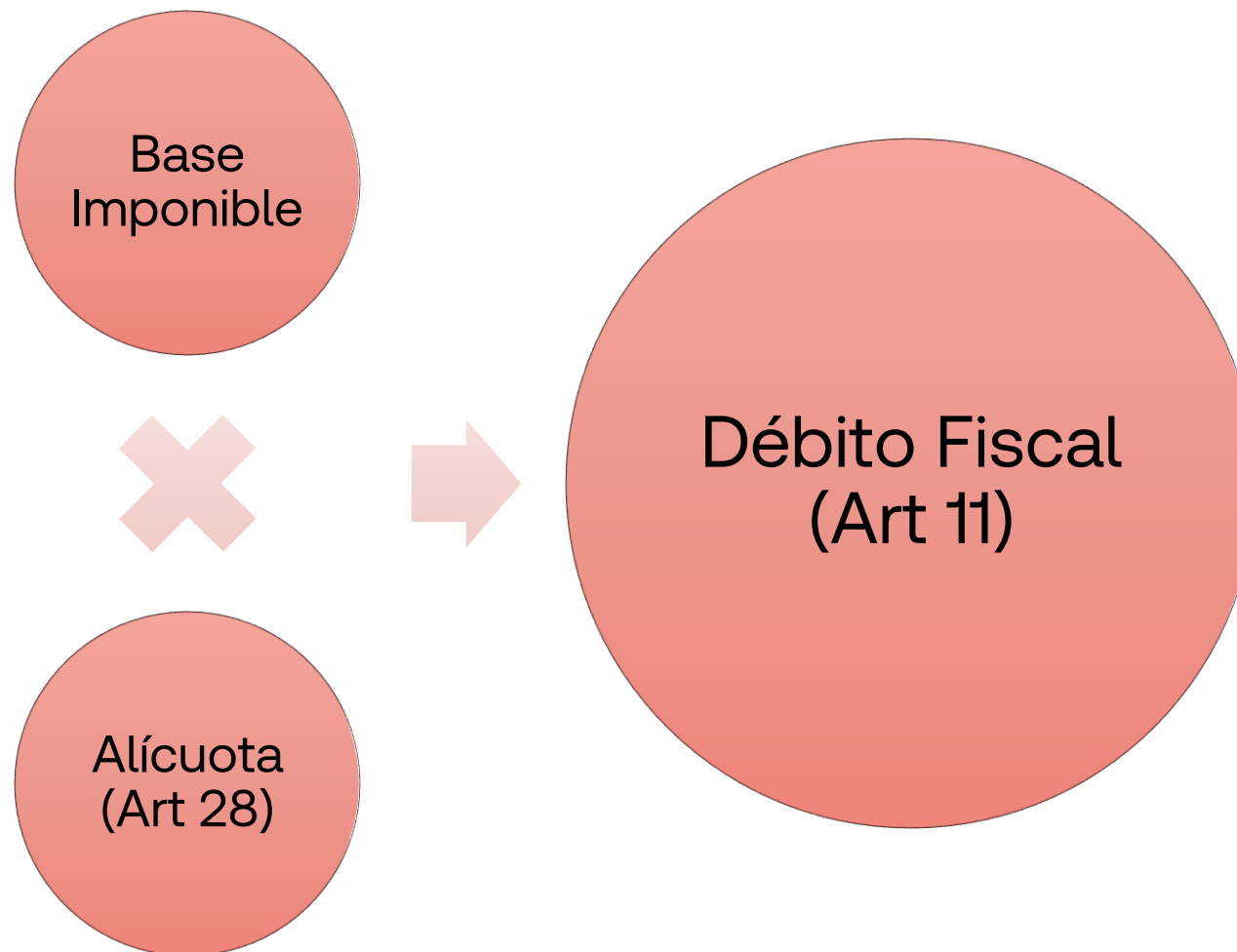
Base Imponible

Precio Neto: aquel que surge de la factura o documento equivalente menos los descuentos o similares efectuados; de acuerdo con costumbres en plaza

No integran el precio neto: IVA y otros impuestos que tengan como hecho imponible la misma operación gravada

Conceptos Accesorios: Servicios adicionales, componentes financieros, etc.

Alícuotas



TASAS

Alícuota General

21 %

Artículo 28 1º párrafo Ley

Alícuota
diferencial
superior

27%

Artículo 28 2º párrafo Ley

Para venta de gas,
electricidad y agua
regulada por vendedor

- El domicilio no sera vivienda,
recreo, o terrenos baldíos
- Sea un Resp.Inscripto

El artículo 66 del DR dispone la
exención de la alícuota incrementada
a revendedores

Débito Fiscal

Operaciones Gravadas

más

Devoluciones, Rescisiones, Descuentos, Bonificaciones o Quitas obtenidas en aquellos casos de operaciones que hubieren generado cómputo de Créditos Fiscales y en la proporción en que oportunamente se ha efectuado

más

Reintegro de Crédito Fiscal por Obras sobre Inmueble Propio Transferido o desafectado antes de 10 años de fin de obra o afectación a la actividad

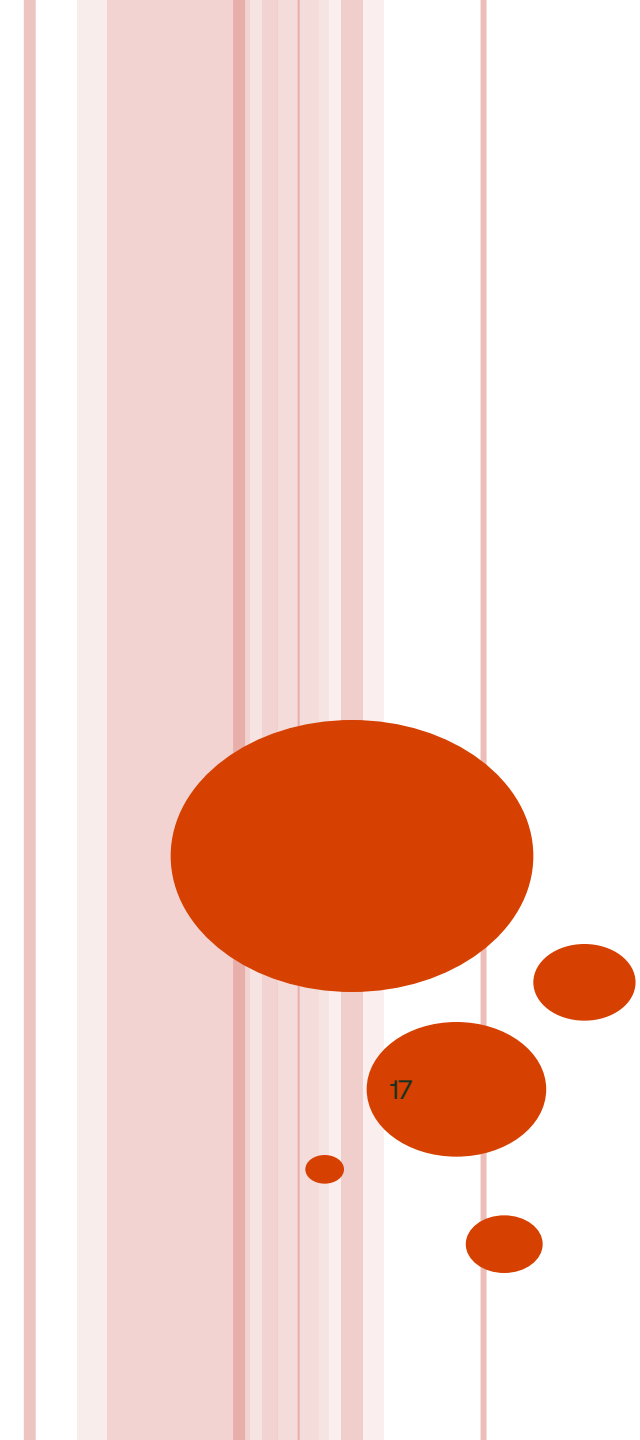
más

Donaciones de mercaderías (excepto muestras gratis) y donaciones de cosas muebles que tengan el carácter de bien de uso

Crédito Fiscal

Impuesto Facturado por compras, importaciones definitivas de bienes,
locaciones y prestaciones más

Impuesto sobre descuentos, bonificaciones, quitas, devoluciones o rescisiones
otorgadas en el período fiscal



IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Sujeto

Personas humanas o sucesiones indivisas, domiciliada o radicada en el país o en el exterior
bajo el criterio de RENTA MUNDIAL



- Los residentes en el país, tributan sobre las utilidades obtenidas tanto en el país como en el exterior.
 - TAX CREDIT

- Los residentes en el exterior tributan exclusivamente por las ganancias de fuente argentina, según lo previsto en el título V de la ley.

Objeto

TEORÍA DE LA FUENTE

Art. 2: Los rendimientos, rentas o beneficios obtenidos por las personas físicas susceptibles de una periodicidad que implique la permanencia de la fuente que los produce y su habilitación

Para que sea ganancia gravada se deben dar en forma concomitante la trilogía de elementos que conforman la definición legal:

PERIODICIDAD

PERMANENCIA

HABILITACIÓN

El esquema se debe completar contemplando si el hecho imponible se encuentra taxativamente enunciado en alguna de las categorías.

GANANCIA - CONCEPTO

Los rendimientos, rentas, beneficios o enriquecimientos obtenidos por:

- 1. Las sociedades de capital***
- 2. El resto de las sociedades o explotaciones unipersonales,***
- 3. Los sujetos que desarrollen las actividades de servicios profesionales donde se complementen su actividad principal con una explotación comercial.***

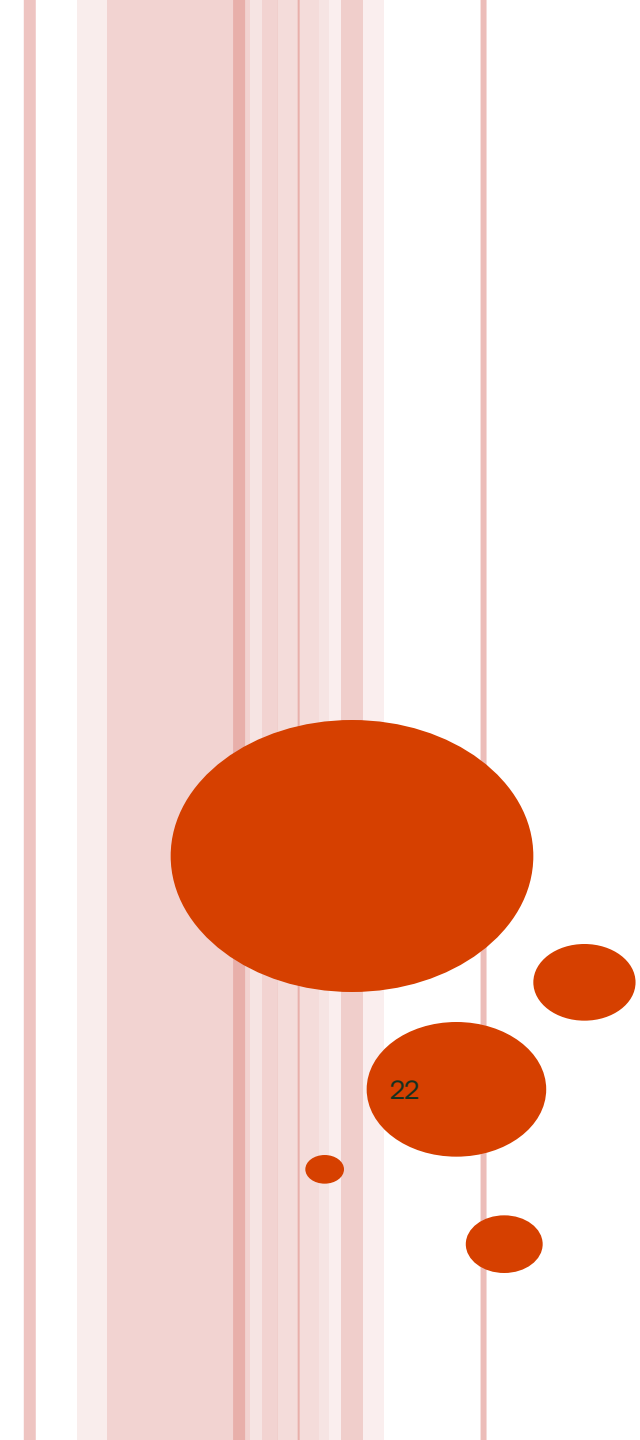
Aún cuando no cumplan las condiciones de permanencia y periodicidad de la fuente.
A estos contribuyentes, se los denomina **SUJETOS EMPRESA**.

Las rentas comprendidas en este inciso responden a la denominación **Teoría del balance**.

Tercera Categoría

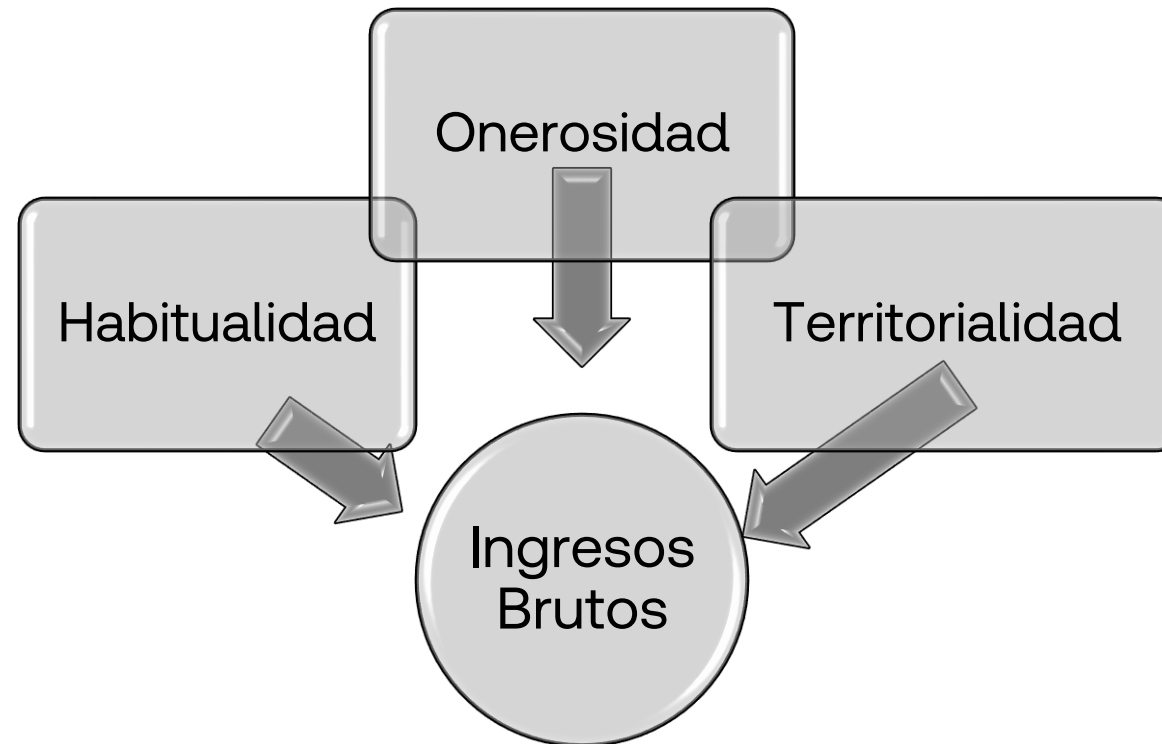
Tercera Categoría	
Renta de Sociedades	
Ganancia Bruta	
<i>menos</i>	
Gastos Deducibles	
Ganancia	Quebranto

- Rentas provenientes de sociedades constituidas en el país
- Rentas provenientes de empresas o explotaciones unipersonales
- Los ingresos obtenidos por las personas humanas que realicen actividad profesional y complementen esa actividad, con una actividad comercial
- Derivadas de la actividad de comisionista, consignatario
- Las demás ganancias no incluidas en otras categorías

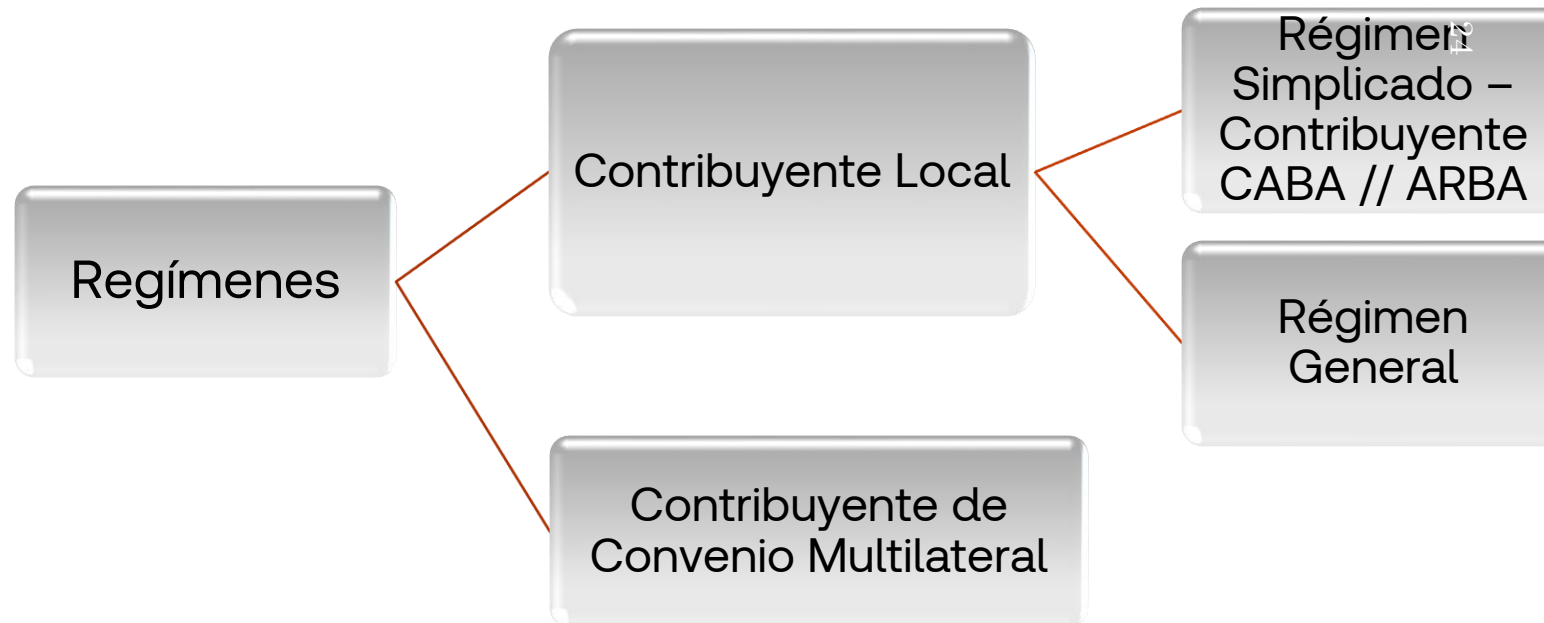


IMPUESTO A LOS INGRESOS BRUTOS

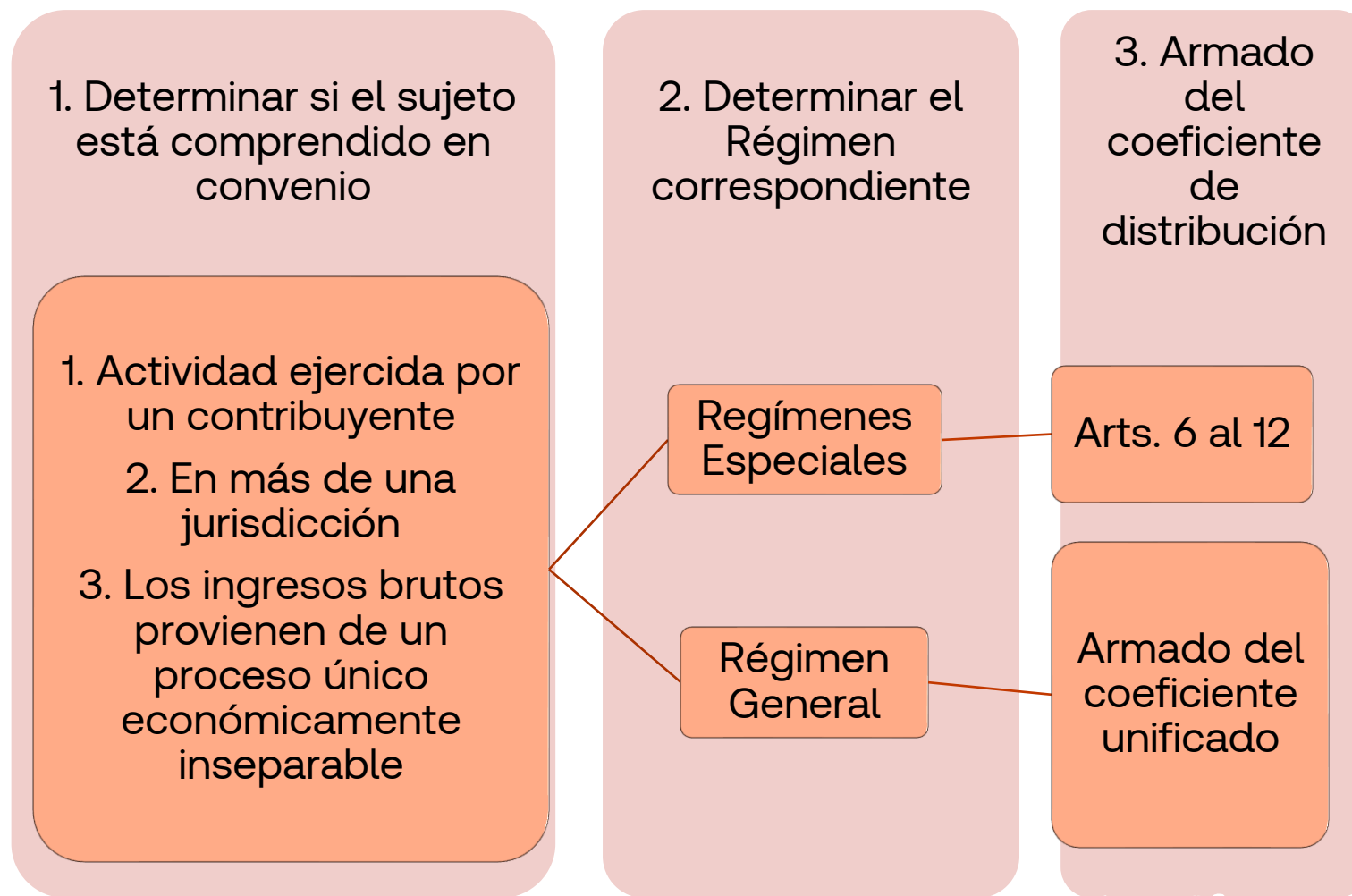
QUE REQUISITOS DEBEN SE DEBEN CUMPLIR PARA SER CONTRIBUYENTE DE IIBB?



CUALES SON LOS TIPOS DE CONTRIBUYENTES QUE EXISTEN?



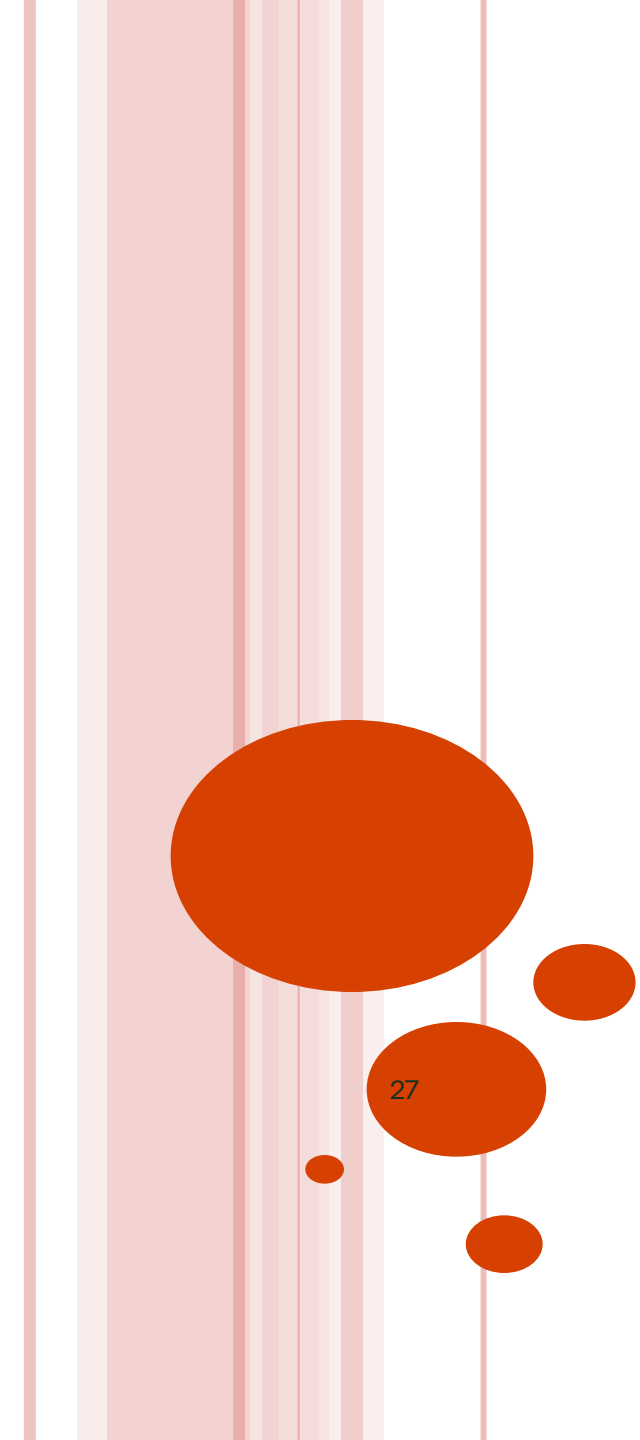
COMO SE APLICA EL CONVENIO MULTILATERAL?



REGIMENES ESPECIALES – ART. 6 AL 12

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION – ART. 6- Atribución de Ingresos:

- 90% de los ingresos se atribuye a la jurisdicción en que se realicen las obras.
- 10% al lugar donde se encuentre la administración o sede central.



IMPUESTOS DE SELLOS

¿Quién lo paga? Por ley, la responsabilidad es compartida, pero **en inmuebles a estrenar o desde el pozo, las constructoras imponen por contrato que el comprador pague el 100%.**

Al tratarse de "primera venta" (inmuebles a estrenar o pozos), es sumamente común que las empresas constructoras impongan en las cláusulas del boleto que **el Impuesto de Sellos sea soportado en un 100% por el comprador.**

En CABA: La ley establece un **monto mínimo exento significativo** (que para 2026 ronda los \$226.100.000). Si el inmueble vale menos que eso, **no paga Sellos**. Si lo supera, solo paga el 3,5% sobre el excedente.

En PBA: Existe un beneficio similar

Si el comprador adquiere el inmueble como **inversión** (para alquilar o revender), **paga el impuesto completo**

Cláusula constructora: El comprador suele pagar el 100% de los Sellos

The background of the slide is a light green color with a complex, abstract pattern of thin, dark green lines. These lines crisscross and curve across the entire frame, creating a sense of movement and connectivity. Three solid green circles are placed at specific points where the lines intersect: one in the upper left, one in the lower left, and one on the right side.

**¡Muchas
gracias!**