



RESOLUCIÓN	
CV	018/2012

Córdoba, 20 de Marzo de 2012.-

REF.: TRÁMITE C. I. N° -----.-

VISTO: El Trámite de referencia por medio del cual, con fecha 31-08-2011 se presenta el **Sr. XXXX** en su carácter de presidente y en representación de la “Asociación Civil YYYY SA”, CUIT N° ZZZZ; efectuando Consulta Vinculante en los términos del Capítulo Tercero del Título Segundo del Libro Primero de la Ley N° 6006 y modificatorias;

Y CONSIDERANDO:

I) **QUE** el carácter invocado por el **Sr. XXXX**, es acreditado mediante Acta Constitutiva de la Asociación Civil YYYY S.A. del 06 de Diciembre de 2010, punto iv) por la cual se lo designa como Director Titular y Presidente.

II) **QUE** adjunta a la presente Consulta los siguientes elementos: 1) Ordenanza N° XXXX del Consejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba; 2) Acta Constitutiva de Asociación YYYY S.A.; 3) Reglamento Interno de la S.A. y 4) Estatuto Constitutivo de la Sociedad Asociación YYYY S.A.

III) **QUE** la consultante solicita que la Dirección General de Rentas proceda a señalar el encuadre tributario que le corresponde dispensar en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos a la Asociación Civil YYYY S.A.

IV) **QUE** expone como antecedentes de la constitución de la S.A. la necesidad de crear una persona jurídica que represente al conjunto de vecinos del Barrio “YYYY” en el emprendimiento “.....”. Dicho emprendimiento es regulado por la Ordenanza N° 8060 de la Ciudad de Córdoba. Por Ordenanza N° XXXX del 17-06-2010 se autoriza el cerramiento perimetral del barrio y control de acceso al mismo, así como el uso exclusivo para los vecinos de los espacios verdes comprendidos en el mismo, es decir calles y plazas, cuyo dominio sigue siendo municipal, con la condición que se crea un ente jurídico que represente al conjunto de residentes.

V) **QUE**, siguiendo su narración, manifiesta que, frente a esta exigencia de la Municipalidad de Córdoba, se adopta la forma de Asociación Civil sin fines de lucro en la forma jurídica de Sociedad Anónima, conforme lo establecido en el Artículo 3° de la Ley de Sociedades Comerciales N° 19550. Esta forma jurídica, tiene su razón de ser en numerosos factores que hacen a la convivencia y practicidad, con el agregado que la Dirección de Inspección de Personas Jurídicas de Córdoba, no recibe la inscripción del ente jurídico “Asociación Civil”. Cita doctrina, que la hace propia, respecto a la

naturaleza y sustancia de este tipo de entes jurídicos, sintetizando que en esencia es una asociación civil sin fines de lucro, cuyo objeto es satisfacer el interés general en beneficio de sus asociados, cuyo funcionamiento (por razones de practicidad) es el de una sociedad anónima. Estas manifestaciones se encuentran respaldadas por los Artículo 3° (objeto), 5° (vinculación de las acciones emitidas con los propietarios de los lotes) y 16° (destino final de los bienes en caso de disolución) del Estatuto Social de la Asociación Civil YYYY S.A.

VI) QUE continuando con su exposición la consultante declara que en cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza 11777, respecto a *asegurar en forma permanente y regular, a su cuenta y cargo, la conservación y mantenimiento de calles, desagües, espacios verdes, alumbrado público, red colectora cloacal y demás obras de infraestructura..... Organizar a su cuenta y cargo, los servicios de vigilancia en lo que respecta al acceso controlado y recolección de basura.....* los vecinos deben asumir a su cargo el pago de un monto determinado a los fines de cubrir estos gastos comunes, de características similares a las expensas que cobran los Consorcios de Propiedad Horizontal, precisando que en ningún caso los fondos de reserva o excedentes pueden ser distribuidos entre sus socios. En consonancia con lo expuesto puntualiza que los Directores no perciben remuneración alguna por el desempeño de sus cargos y que la Asociación no presta ninguno de los servicios mencionados, en forma directa, sino que contrata empresas de cada uno de los rubros, asegurando de esta forma que cada vecino pague su proporción a través de las expensas.

VII) QUE en lo concerniente a su postura sobre la gravabilidad de las “expensas” en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, entiende que no encuadra en los presupuestos fácticos jurídicos dispuesto por el Artículo 146 del Código Tributario, Ley N° 6006 y mod. (T.O. 2004) -por no realizar actividad comercial, industrial, de locación, ni de prestación de servicios, con un fin especulativo- cuando se define el hecho imponible en el impuesto, sino que la actividad que realiza es el manejo de fondos, estrictamente indispensables, para el cumplimiento de finalidades que no son propias de la sociedad sino de los titulares de los inmuebles. Por lo expuesto considera que la actividad desarrollada no se encuentra gravada o alcanzada por el impuesto, por la inexistencia del presupuesto fáctico previsto por la norma.

VIII) QUE agrega a su postura que la Actividad realizada por la Asociación –cobrar las expensas para hacer frente a los gastos comunes de los propietarios– no percibe remuneración alguna y que el cobro de las expensas son realizadas en cumplimiento de disposiciones estatutarias para el pago de los gastos comunes de los propietarios, no son ingresos que retribuyan prestaciones de servicios brindadas por la asociación en forma directa a los vecinos, por lo que las mismas no se encuentran alcanzadas por el impuesto.

IX) QUE previendo un criterio fiscal discordante con su postura, solicita en forma subsidiaria se dispense a la Asociación, el encuadramiento previsto en el inciso 3) del Artículo 178 del Código Tributario Provincial, en consonancia con lo establecido en el Artículo 4° de nuestro ordenamiento tributario “*Principio de la realidad económica*” respecto a la forma jurídica adoptada. Añade que los “gastos o expensas comunes” son un reintegro de los gastos que se encuentran a cargo de los propietarios y la cobranza

de las mismas por parte de la Asociación, se encuentran dentro de un Régimen Legal de cumplimiento obligatorio, para los vecinos y para la Asociación.

X) QUE cita como jurisprudencia “Cámara 1° Civil y Comercial de Córdoba, *Juicio Ejecutivo por cobro de expensas*”, que en la parte pertinente expresa “*guarda identidad casi absoluta con las finalidades propias del consorcio regido por la Ley de PH*”, donde “*la Ley ha querido darle carácter ejecutivo a la deuda por expensas*”, siendo que “*el cobro de las mismas es fundamental para el normal funcionamiento del barrio*”.

XI) QUE habiendo dado cumplimiento al procedimiento de Consulta Vinculante, punto 2 P-SOP-J y T-002 del sistema de Gestión de Calidad que requiere se verifique que el Contribuyente no se encuentre en proceso de fiscalización, o de deuda en trámite o con un recurso interpuesto en sede administrativa, contencioso administrativo o judicial o planteos ante organismos interjurisdiccionales de corresponder, como así también que no se halle sometido a juicios de ejecución fiscal respecto del gravamen que consulta y resultando que no se verifican estas causales de exclusión en el régimen de Consulta Vinculante con fecha 27-10-2011 se declara la admisibilidad de la misma con carácter vinculante.

XII) QUE en esta instancia corresponde abocarse a la situación planteada por el consultante, centrando nuestro análisis en cuatro ejes que nos llevarán a la cabal comprensión de la situación planteada por el Contribuyente y que son:

- a. La falta de regulación legal en los barrios cerrados de la Ciudad de Córdoba.
- b. La correspondencia de analogía en la interpretación de las normas tributarias. El tratamiento para las expensas o gastos comunes en los consorcios de propiedad horizontal regidos por la Ley N° 13512. similitudes o diferencias en el caso traído a consulta.
- c. El hecho imponible en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos en nuestro ordenamiento provincial.
- d. La naturaleza de los servicios que contrata la Asociación para brindar a los vecinos propietarios.

XIII) QUE comenzando nuestra interpretación de los hechos por el primero de los ejes planteados en el considerando anterior y a fin de abordar el estudio del tema, resulta preciso establecer qué es una urbanización, lo que nos permitirá ir de lo general a lo particular, enmarcar la tipología a que nos referimos y definir el concepto.

En la doctrina se conceptualiza a los Barrios Cerrados como “*un complejo urbanístico particularizado, destinado a asentamiento permanente de sus habitantes, en el que coexisten parcelas de propiedad o uso individual, que son las destinadas a viviendas, y otras de propiedad comunitaria o de propiedad de una entidad jurídica, destinadas a oficiar como lugar de esparcimiento, recreación, práctica de deportes o actividades culturales para beneficio de todos los habitantes, y en consecuencia con una necesaria e inescindible relación unas con otras, con calles internas de uso particular de aquellos y con cerco perimetral en toda su extensión, generalmente con*”



un sistema de vigilancia y seguridad que impide el acceso de extraños. Urbanizaciones Especiales. “Barrios cerrados y clubes de campo Castagno, María Cristina”.

Retomando la cuestión central a dilucidar observamos que a fin de lograr la inescindibilidad de las parcelas individuales con las de uso común y las alternativas existentes, el promotor de un emprendimiento de Barrio Cerrado deberá considerar y elegir la normativa a la que se ajustará el complejo.

Los derechos reales se enumeran en el Artículo 2503 del Código Civil como: dominio y condominio, usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres activas, el derecho de hipoteca, la prenda, la anticresis, la *superficie forestal* (agregado por ley 25.509 -Adla, LXII-A, 18-) y la propiedad horizontal (ley 13.512 -Adla, VIII-254-).

Dentro de esta enumeración es preciso encontrar la fórmula que mejor permita lograr la necesaria inescindibilidad de las parcelas individuales (uso exclusivo) con aquéllas destinadas al uso común, de manera de comprometer a los titulares de aquéllas, para que contribuyan al mantenimiento y a los gastos que requiere la afectación al uso comunitario y su conservación.

Hasta el presente no existe en la legislación de fondo un derecho real puro que integre la totalidad de los intereses en juego lo que ha derivado, frente al fenómeno de aparición y multiplicación de este tipo de complejos urbanísticos, en el uso de varios de ellos conjuntamente o su combinación con derechos personales.

La Municipalidad de Córdoba, regula su ordenamiento del suelo para esta URES por medio de la Ordenanza 8606, que por razones de brevedad se remite a su lectura, pero resulta importante poner de resalto algunos aspectos particulares de su regulación como: **Artículo 1° “...c) Ciente con parcelas destinadas a uso residencial las que, juntamente con las especificaciones en d) constituya un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible. d) Ciente con superficies específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas recreativas y sociales, en la proporción y dimensiones que la presente establece. Art. 3°.- LAS superficies afectadas al área recreativa, una vez constituida la urbanización no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial ni totalmente, respecto de las que constituyan el área residencial. Ambas áreas constituirán respecto de esta urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deber estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la sub-administración. Art. 7°.- LAS superficies destinadas a calles deberán ser cedidas al dominio público municipal. La Municipalidad, con posterioridad concederá el uso exclusivo de tales superficies, con las condiciones que se fijaren en cada caso y el pago de un canon que se determinará del mismo modo, reservándose la Municipalidad de Córdoba el ejercicio pleno de las facultades emanadas del Poder de Policía. Art. 8°.- LAS superficies destinadas a espacio verde se considerarán incluidas dentro del área destinada a las actividades recreativas, deportivas, etc. a que hace referencia el inc. d) del Art. 1°) de la presente. En caso de inobservancia de las condiciones fijadas en el Artículo siguiente la Municipalidad podrá exigir la transferencia al Dominio Público Municipal de la superficie correspondiente a espacio verde y equipamiento en la proporción fijada por Ordenanza 8060 / 85. Art. 9°.- EL mantenimiento e higiene de**

calles y espacios verdes deberá estar asegurado regular y permanentemente y por cuenta del ente jurídico que representará el fraccionamiento. La inobservancia de las condiciones que aquí se determinan y que establezca la Municipalidad al aprobar la urbanización, dará lugar a la caducidad del uso exclusivo del Dominio Público, quedando por tanto sin efecto la concesión del uso especial oportunamente otorgado.

Esta Ordenanza de la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, define conceptos respecto las áreas comunes y su vinculación con las áreas de uso privado:

- Obliga a un vínculo jurídico inescindible entre las Áreas de uso común con las de uso privado, de igual manera que la Ordenanza N° 11.777 que autoriza el cerramiento perimetral de los barrios ubicados en el Distrito 10 de la Ciudad de Córdoba.
- Las calles son de dominio público, es decir de la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. En este punto resulta importante destacar que quedan incluidas en estos espacios, todas las obras de infraestructura que tienen su asentamiento en dichas calles. Esta disposición coincide con la Ordenanza N° 11.777, Artículo 8°.
- Obliga al ente jurídico al mantenimiento e higiene de los espacios verdes y de recreación deportiva, bajo pena de la pérdida de derechos de uso exclusivo.

Es importante destacar las características particulares que se regulan en la Ciudad de Córdoba, ya que en otras jurisdicciones, como en Provincia de Buenos Aires, se puede optar por urbanizar conforme la Ley de Propiedad Horizontal, ya que los espacios de uso común, que comprenden no sólo las Áreas recreativas, sino también las destinadas a equipamiento, infraestructura y calles internas, **no son de propiedad pública** (Artículo 2340 inciso 7°, C. Cl) sino que son privadas, esto es del dominio de quien resulte titular del área común del barrio, pues se trata de parcelas creadas al efecto o de pasajes o pasillos de uso común si referimos a la Ley N° 13.512.

De esta manera, en la Ciudad de Córdoba queda planteada la existencia de un vacío legal de ordenamiento territorial de estas Urbanizaciones Residenciales Especiales, respecto del vínculo existente entre los propietarios de los lotes con los espacios comunes que pertenecen al municipio o al ente jurídico en algunos casos particulares, situación que nos lleva necesariamente a buscar alguna similitud en otras regulaciones jurídicas a fin de interpretar su funcionamiento dentro de un marco jurídico tributario.

XIV) QUE habiendo arribado a la existencia de un vacío legal en la regulación de estas URES corresponde analizar el segundo punto de los expuestos en el considerando XII en cuanto a la pertinencia de aplicar la analogía en la interpretación de las normas tributarias. El tratamiento para las expensas o gastos comunes en los consorcios de propiedad horizontal regidos por la Ley N° 13512. Similitudes o diferencias en el caso traído a consulta.



Frente a situaciones como la presente, donde resulta necesario realizar una interpretación de las normas tributarias, debemos tener en cuenta algunos principios que rigen en nuestro Código Tributario:

“Principio de Legalidad - Integración Analógica: Prohibición. Artículo 2.- Ningún tributo puede ser creado, modificado o suprimido sino en virtud de Ley.

Sólo la ley puede:

- a) Definir el hecho imponible.
- b) Indicar el contribuyente y, en su caso, el responsable del pago del tributo.
- c) Determinar la base imponible.
- d) Fijar la alícuota o el monto del tributo.
- e) Establecer exenciones y reducciones.
- f) Tipificar las infracciones y establecer las respectivas penalidades.

Las normas que regulen las materias anteriormente enumeradas **no pueden ser integradas por analogía. Derecho Público y Privado: Aplicación Supletoria.**

Artículo 3.- Todos los métodos reconocidos por la ciencia jurídica son admisibles para interpretar las disposiciones de este Código y demás Leyes Tributarias.

Para los casos que no puedan ser resueltos por las disposiciones pertinentes de este Código o de una Ley Tributaria Especial, se recurrirá en el orden que se establece a continuación:

- 1) A las disposiciones de este Código o de otra Ley Tributaria relativa a materia análoga, salvo lo dispuesto en el Artículo anterior.
- 2) **A los principios del Derecho Tributario.**
- 3) A los principios generales del derecho.

Los principios del derecho privado podrán aplicarse supletoriamente respecto de este Código y demás leyes tributarias únicamente para determinar el sentido y alcance propios de los conceptos, formas e institutos del derecho privado a que aquéllos hagan referencia, pero no para la determinación de sus efectos tributarios. La aplicación supletoria establecida precedentemente no procederá cuando los conceptos, formas e institutos del derecho privado hayan sido expresamente modificados por este Código o la Ley Tributaria de que se trata.

En todas las cuestiones de índole procesal, no previstas en este Código, serán de aplicación supletoria las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo N° 6658 y Modificatorias y el Código de Procedimiento en lo Civil y Comercial.

Naturaleza del Hecho Imponible. Artículo 4.- Para establecer la naturaleza de los hechos imposables **debe atenderse a los hechos, actos o circunstancias verdaderamente realizados.** La elección por los Contribuyentes de formas o estructuras jurídicas manifiestamente inadecuadas es irrelevante a los fines de aplicación del tributo.” (lo resaltado nos pertenece)

El caso traído a consulta, como se expresa en los considerandos anteriores, presenta una situación no regulada específicamente en lo que hace al vínculo entre los propietarios de los lotes y la necesidad de satisfacer gastos comunes inherentes a la comunidad que los mismos conforman, lo que lleva a tratar de interpretar la naturaleza de la realidad económica a situaciones similares existentes en el ordenamiento jurídico. Tal como prescribe nuestro ordenamiento tributario para determinar el sentido y alcance de los conceptos.

La jurisprudencia afirma que el argumento de analogía supone tres condiciones: **a)** Que no exista ley expresamente aplicable al caso controvertido; **b)** Que la especie legislada sea semejante a la especie carente de norma, y **c)** Que exista la misma razón para aplicar a la última el precepto estatuido respecto de la primera (“ubi eadem ratio, ibi eadem iuris dispositio”).

Concluyendo este punto de análisis, se manifiesta que entre la realidad de los denominados Barrios Cerrados (URES) y Consorcios de Propiedad Horizontal regulados por Ley N° 13512 1) existe correspondencia en sus elementos que resulta esencial, 2) que existe vacío legislativo para este tipo de urbanizaciones, y 3) que no existirían diferencias sustanciales en su naturaleza – liquidación de gastos comunes –, entre las expensas liquidadas por un consorcio regulado por la Ley N° 13512 y las liquidadas por un Barrio Cerrado, independientemente de su forma jurídica. Con ello podríamos concluir que el tratamiento tributario frente al impuesto sobre los ingresos brutos en ambas situaciones no debería diferir, por el solo hecho de adoptar un ropaje jurídico determinado a las necesidades de regulación interna de estas urbanizaciones.

También corresponde destacar que esta interpretación por analogía no vulnera el principio sentado en el Artículo 2° de nuestro ordenamiento tributario en virtud de que ha sido utilizada para determinar el sentido y alcance propios de los conceptos, asimilando una regulación del derecho privado (el Régimen de Propiedad Horizontal) a una situación de similares características a fin de encuadrar nuestro análisis tributario.

XV) QUE debemos ubicar dentro la naturaleza del hecho imponible del impuesto sobre los ingresos brutos la actividad, desarrollada por la Asociación Civil YYYY S.A., “cobro de expensas comunes” a fin de verificar si se dan los presupuestos de hecho que configurarían esa actividad como gravada por el impuesto.

No vamos a reiterar los argumentos expuestos por la consultante, que en este caso han sido justificados técnicamente de manera solvente, sino que nos abocaremos al análisis de la naturaleza económica de los gastos en que incurre la sociedad y recupera vía el cobro de “expensas comunes”, en todo de acuerdo al objeto (fin) de la sociedad y la necesaria existencia como tal (ente jurídico) para poder regular las relaciones jurídicas que se presentan en estos nuevos ordenamientos territoriales.

De conformidad con la *“Enciclopedia Ilustrada de la Lengua Castellana”* se entiende por “reintegrar” el hecho de “satisfacer o restituir íntegramente una cosa”, por “recobrase completamente de lo que se había perdido o dejado de poseer”. Por su parte, se define al “reintegro” -como primera acepción- como equivalente al “pago”.

Según el "Diccionario de Sinónimos y Antónimos", "reintegrar" equivale a restituir, devolver, regresar, reponer, mientras que reintegrarse se identifica con reincorporarse, reingresar.

Por lo expuesto, el vocablo "reintegro" implica -en cuanto compete al tema convocante- la devolución por parte de un sujeto (*vecino*) a otro (*ente jurídico de existencia obligatoria*) de una suma de dinero que este último debió erogar por una determinada causa, originada en la convivencia de varias personas dentro de una Urbanización Especial, que deben afrontar determinados gastos que resultan necesarios para la existencia de esta urbanización. (Ordenanza Municipal, que así lo dispone)

Esto nos estaría indicando que la existencia de la SA surge como necesidad de regular las relaciones y convivencia de los vecinos de un barrio determinado, a partir de la **inexistencia de una regulación legal** para el desarrollo de estos emprendimiento y no al revés, es decir, que existiendo una sociedad comercial se la contrata para la administración de dicha urbanización, situación que haría variar nuestro análisis. Existe una relación inescindible entre la existencia del Barrio y el Ente Jurídico, por ello podríamos manifestar que los gastos en que incurre la Sociedad no son por su cuenta, sino por un mandato expreso de sus vecinos y por imperio del marco regulatorio establecido por una ordenanza de la Municipalidad de Córdoba. No se visualiza, en su naturaleza fáctica - una diferenciación entre la persona jurídica SA y los vecinos, la realidad indica que la SA son ellos mismos bajo un ropaje jurídico que les permita regular sus relaciones de convivencia.

Tal como lo pone de manifiesto el consultante y surge de los instrumentos aportados, el "ente jurídico" por el sólo hecho de cobrar las expensas comunes necesarias para afrontar los gastos que demandan los vecinos, provenientes por ejemplo del servicio de recolección de residuos, mantenimiento de espacios verdes, seguridad, alumbrado público, etc., no conlleva el desarrollo de una actividad económica gravada en los términos del artículo 146 del ordenamiento provincial.

En este caso particular observamos, que por un cambio de organización social de determinados barrios, son los vecinos quienes toman a su cargo este tipo de gastos, por delegación expresa de la autoridad de aplicación y quién debe ejercer el control de los mismos, en este caso La Municipalidad de Córdoba por la Ordenanza N° 11777 para la Asociación Civil YYYY S.A.; delega los siguientes servicios públicos: **Artículo 7° Cada Barrio, previo a la obtención del Decreto de Autorización que se menciona en el artículo 6° de la presente Ordenanza debe cumplir, a través del Ente Jurídico Administrados las siguientes obligaciones y condiciones:**

- a) *Presentar la solicitud...*
- b) *Asegurar en forma permanente y regular, a su cuenta y cargo la conservación y mantenimiento de calles, desagües, espacios verdes, alumbrado público, red colectora cloacal y demás obras de infraestructura, mientras subsista la autorización de cierre perimetral y acceso controlado.....*

En general los servicios que el Municipio delega a la Asociación Civil YYYYY S.A., están relacionados con bienes que no pertenecen a la Asociación Civil YYYYY S.A.; sino que los mismos son de dominio publico municipal. Esta situación nos podría llevar a manifestar que los gastos que conforman las expensas comunes tienen similares características que los gastos en que incurren los Municipios para prestar los servicios que incluye la “Contribución sobre Inmuebles”, que para este caso particular el Estado delega en los particulares.

Lo expuesto queda acreditado por el contribuyente, cuando aporta a fs. 72/81 liquidaciones de gastos comunes, desde el mes de Diciembre 2010 a Setiembre 2011, de las que se obtiene una muestra de tres meses a fin de medir la incidencia de los gastos en el total de las Liquidaciones. De dicha medición resulta que para los meses Febrero, Junio y Octubre de 2011, representan un 78% 85% y 83% respectivamente los gastos de Alumbrado Público, Seguridad, Mantenimiento de Espacios Verdes y Recolección de Residuos.

Del propio Artículo 3° del Estatuto de la Asociación YYYYY S.A. se desprende el objeto la misma: “(...) a) *Organización, fomento y dirección en todas sus posibilidades y fases, de la actividad social, cultural y de servicios del denominado Barrio YYYYY.....e) Satisfacer las necesidades comunes de los vecinos...*”.

El Artículo 6° del Reglamento Interno establece que *cada propietario será responsable en su proporción de contribuir para el mantenimiento de espacios verdes, sistema de seguridad y vigilancia, higiene, etc., Su Artículo 8° señala que la Asociación; toma a su cargo prestar los siguientes servicios: 1) Conservación de espacios verdes, 2) Recolección domiciliaria de residuos, limpieza y mantenimiento de áreas comunes..., 3) Contratar servicio de vigilancia, 4) Abonar los servicios de alumbrado..., 5) Contratar los seguros...6) Pagar los honorarios por los servicios de administración, 7) Costos de eventuales instalaciones adicionales y 10) En general todos los servicios que resulten necesarios para el adecuado mantenimiento del barrio.*

Por último, es dable señalar que el **Artículo 9°** del referido Reglamento determina *la proporción con que el titular de cada lote debe contribuir al pago de las cargas comunes o expensas comunes se conviene que cada accionista propietario de un lote de los (125) en que se divide el Barrio YYYYY deberán abonar 1/125 partes del total de los importes de expensas y gastos comunes y/o cualquier otro que deba ser abonado por la Asociación Civil YYYYY*

Por lo expuesto supra, del Estatuto y Reglamento Interno surge que la actividad que desarrolla la Asociación Civil YYYYY S.A; es la de organizar las necesidades que hacen a la convivencia de los vecinos del barrio, trasladando los gastos comunes, por los servicios que contrata, a cada uno de sus propietarios por medio de liquidación mensuales, donde se rinde el total recaudado por expensas y el total pagado por los servicios contratados. No existiendo el desarrollo de una actividad económica gravada por el impuesto sobre los ingresos brutos, por parte del Ente Jurídico, atento que solo opera como recaudador de los fondos necesarios para afrontar los gastos que demandan los vecinos de estas urbanizaciones.

No obstante ello, cuando dichos entes perciban ingresos adicionales por parte de asociados y/o terceros en forma diferenciada, por el uso de instalaciones y/o prestaciones de servicios y/o actividades de diversión, allí se configuraría las previsiones del Artículo 146 del Código Tributario, por lo que los mismos se encontrarán alcanzados por el gravamen a la alícuota que corresponda según la Ley Impositiva vigente en cada anualidad.

XVI) QUE, corresponde mencionar que la Dirección General de Rentas, se expidió por la no gravabilidad de los gastos comunes Informe N° 3.825 de la División Tributaria del 30-10-1998, respecto el caso

XVII) QUE en función de los elementos tipificantes del caso traído a consulta se concluye que, los ingresos por el “**Cobro de expensas comunes**” obtenidos por la Asociación Civil YYYY S.A.; no encuadra en el hecho imponible del Impuesto sobre los Ingresos Brutos por no existir el desarrollo de una actividad económica. Cabe advertir que el citado encuadramiento se limita sólo a lo percibido en concepto de expensas que el ente liquide en forma integral a los asociados con motivo de los gastos incurridos para el sostenimiento del barrio y sus espacios comunes, como así también, para el cumplimiento del objeto de la entidad, quedando excluidos -y por ende gravados- los ingresos diferenciados que pudieran generarse por parte del asociado y/o terceros provenientes del uso de instalaciones y/o prestaciones de servicios y/o actividades de diversión, entre otras.

XVIII) QUE resulta oportuno remarcar que la presente Consulta Vinculante está referida en forma exclusiva a los ingresos provenientes del cobro de Expensas Comunes por parte de la Asociación Civil YYYY S.A., CUIT N° , no quedando incluida en el presente cualquier otra actividad económica que la sociedad desarrolle.

POR ELLO y en virtud de lo establecido por los Artículos 16, 20 y 20 ter a 20 septies del Código Tributario – Ley N° 60065, T.O. 2004 por Decreto N° 270/04 y sus modificatorias, y lo previsto en el Capítulo 12 del Título Segundo de la Resolución Normativa N° 1/2011 y modificatorias;

**EL DIRECTOR GENERAL
DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS
RESUELVE :**

ARTÍCULO 1°.- NOTIFICAR al consultante, “**Asociación Civil YYYY**, CUIT N°”, que de conformidad al criterio sostenido por este Organismo Fiscal expresado en los considerandos del presente acto, los ingresos provenientes del cobro de **Expensas Comunes** no se encuentran gravados por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos.

ARTÍCULO 2°.- La presente Consulta y su respectiva respuesta vincularán exclusivamente a los consultantes, a la Dirección General de Rentas y Dirección de Policía Fiscal con relación al caso consultado, implicando para los consultantes la obligación de acatar estrictamente el criterio técnico-jurídico contenido en la presente respuesta. El criterio sustentado en ella deberá aplicarse a la determinación del gravamen, correspondiente a todos los períodos fiscales vencidos y no prescriptos y a los que venzan con posterioridad, acorde a la legislación vigente en cada momento y de aplicación obligatoria hasta la vigencia de nuevas disposiciones legales, reglamentarias o nuevos actos administrativos de alcance general o en su caso hasta su revocación o modificación por un pronunciamiento distinto.

ARTÍCULO 3°.- La eventual disidencia frente al criterio expuesto habilita al consultante, en los términos y formalidades debidas, a la interposición del Recurso de Reconsideración según las disposiciones previstas en el Artículo 112° y siguientes del Código Tributario, Ley N° 6006 – T.O. 2004 y modificatorias.

ARTÍCULO 4°.- **PROTOCOLÍSESE, PUBLÍQUESE** en el link de la Dirección General de Rentas de la página Web del Gobierno de la Provincia de Córdoba, **NOTIFÍQUESE** a los interesados con copia de la presente Resolución. **CUMPLIDO, COMUNÍQUESE** a las **DIRECCIONES DE JURISDICCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS** y a la **DIRECCIÓN DE POLICÍA FISCAL** para la toma de razón. **ARCHÍVESE.**

AGC
LO
MEA
MC
IGM

CR. ALEJANDRO G. CARIDAD
DIRECTOR GENERAL
DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS