

<b>RESOLUCIÓN</b>	
<b>CV</b>	<b>063/2018</b>

**Córdoba, 15 de Junio de 2018.-**

**REF.: CONTACTO N° ----- Y N° -----.-**  
-----

**VISTO:** El Trámite de referencia por medio del cual el contribuyente - -----, C.U.I.T-----, con domicilio fiscal en -----, PB, de la ciudad de -----; efectuando Consulta Vinculante en los términos del Capítulo Tercero del Título Segundo del Libro Primero del Código Tributario Provincial (CTP), Ley N° 6006 T.O. 2015 y modificatorias,

**Y CONSIDERANDO:**

**I) QUE**, el contribuyente presenta trámite de Consulta Vinculante a través del portal web de la Dirección General de Rentas. Manifiesta que *"debido a ser beneficiario del programa procrear Solucion Casa Propia Linea compra, y que estoy proximo a realizar los actos de escrituración y constitución de hipoteca en la entidad bancaria. La escribana detalla en su proforma, gastos de impuestos a los sellos, que en el caso de la escrituración son de \$18000 y la hipoteca \$9360. Y que visto al (sic) art. 258 inc. 15 y inc 4 respectivamente, del Cod. Trib. Prov. necesitaria saber la forma de demostrar y solicitar la eximision (sic) a la escribana, por los impuestos mencionados."*

A los fines del análisis de la situación y comprensión de los hechos planteados, conforme lo establecido en el Art. 217 de la Resolución Normativa N° 1/2017 y modificatorias, se notificó al contribuyente que debía presentar copia de la escritura a la que hace mención en su consulta. El requerimiento fue cumplimentado mediante copia simple con firma de escribano público el día 11 de diciembre de 2017.

**II) QUE** habiendo dado cumplimiento al procedimiento de Consulta Vinculante, P-ST-AT-02 del Sistema de Gestión de Calidad, el cual ha sido elaborado considerando las normas vigentes, 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 Administrativa 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. Al no haberse dado las causales de exclusión en el régimen de consulta vinculante, se declaró la admisibilidad de la misma, la cual fue puesta a disposición del contribuyente en su domicilio fiscal electrónico el 3 de enero de 2018.

**III) QUE** el contribuyente realiza dos consultas referidas a las exenciones del pago del Impuesto de Sellos dispuestas en el Art. 258 inc. 15) y 4) del Código Tributario. La primera relacionada con la adquisición de vivienda única de interés social y la segunda vinculada con las hipotecas.

Respecto a la segunda de las consultas no existen dudas que la operación de constitución de la hipoteca a la que hace referencia la escritura número ---- de la escribanía del Registro -- de Córdoba le corresponde la exención establecida en el Art. 258 inc. 4) del CTP. Dicha norma establece: *"quedarán exentos del Impuesto de Sellos los siguientes actos, contratos y operaciones: (...) Las hipotecas constituidas en garantía de todo o parte del precio de adquisición del inmueble gravado, sus prórrogas y ampliaciones"*. La mencionada escritura especifica que el contrato hipotecario grava un inmueble *"en garantía*

de todas y cada una de las obligaciones que para el deudor emergen del Contrato de Préstamo precedente.” Además, la escritura indica que “el préstamo es destinado a la adquisición del inmueble que en este acto se hipoteca, que constituirá su vivienda única familiar, única y permanente”.

Con respecto a la primera consulta, el Artículo 258 inciso 15) del Código Tributario establece que se encuentra exentos “los actos, contratos o documentos referentes a la constitución, otorgamiento, renovación, prórroga, cesión, inscripción o cancelación de operaciones vinculadas con planes de vivienda, u operatorias específicas que se instrumenten con el objeto de la financiación, adquisición o construcción de la **vivienda única familiar de interés social**, que desarrollen las instituciones oficiales, nacionales, provinciales o municipales. El Poder Ejecutivo podrá reglamentar la presente exención.”

Al respecto, cabe traer a colación los antecedentes vinculados a la exención objeto de consulta a los fines de entrar a analizar el alcance y naturaleza de la exención, que fuera reglamentada a través del Decreto N° 12/1994, hoy derogado en el marco de la simplificación de normas y unificación de las disposiciones reglamentarias del Código Tributario Provincial en un único cuerpo normativo.

En tal sentido, a través de los Artículos 1 y 2 del citado Decreto N° 12/1994, se dispuso el alcance de la exención prevista en el actual Artículo 258 inciso 15) del CTP, que se correspondía con el inciso 21) del Artículo 208 del Código Tributario, Ley N° 6006 T.O. 1988 y modificatorias vigente a la fecha de la reglamentación, a saber:

*“Artículo 1° - A los efectos de lo dispuesto por el Inciso 21) del Artículo 208 del Código Tributario, Ley N° 6006 T.O. 1988 y modificatorias establécese que la operación tiene por objeto la financiación, adquisición o construcción de “vivienda familiar de interés social” cuando se cumplimenten los siguientes requisitos:*

*a) Que dicha operación corresponda a un plan u operatoria de la institución oficial destinada a financiación, adquisición o construcción de vivienda única de uso propio y permanente del deudor y su grupo familiar.*

*b) Que el valor de la vivienda a adquirir, construir o transferir asignada al titular, conforme al respectivo plan u operatoria o la última base imponible del inmueble a los efectos del impuesto inmobiliario, el que sea mayor, no supere el valor económico computable por el Colegio de Escribanos de Córdoba a los efectos de la aplicación del Artículo 87 de la Ley Provincial N° 4.183.*

*c) Que el beneficiario presente declaración jurada dejando constancia de que no es propietario, a su nombre ni a nombre de cualquier otro integrante del grupo familiar, de otra unidad habitacional.*

*Artículo 2° - La institución oficial aportará o certificará los elementos a que se refiere el Artículo precedente, y los escribanos intervinientes deberán dejar constancia instrumental de las certificaciones y declaraciones referidas, así como del valor de la vivienda a adquirir o construir”.*

En base a lo expuesto, puede destacarse que tanto el artículo del Código Tributario que establece la exención, así como en los antecedentes de la reglamentación –Decreto N° 12/1994–, las condiciones “vivienda única familiar” e “interés social” operan en forma conjunta y constituyen características esenciales a los fines de determinar la procedencia de la misma.

La condición “vivienda de interés social” de la reglamentación derogada se encontraba expresamente vinculada a un valor económico máximo de la vivienda

referido en la Ley Orgánica Notarial (Ley N° 4183 T.O. Decreto N° 2252/1975). Como mencionamos más arriba el contrato de crédito ha sido celebrado para la adquisición de un inmueble.

En la mencionada escritura se cita que *"el préstamo, que por la presente se instrumenta, corresponde a la cartera de consumo del Banco y se enmarca en la Línea 'Procrear Solución Casa Propia', que se ejecuta dentro del Programa Crédito Argentino del Bicentenario por la Vivienda Única Familiar (PROCREAR)"*.

Por lo tanto, de la lectura del mismo instrumento de préstamo, queda claro que el mismo es realizado para adquirir una vivienda única y que está destinada a la habitación de la familia del adquirente. Ahora bien, necesario es determinar si ésta vivienda es de interés social.

De acuerdo a la información brindada por el Poder Ejecutivo Nacional en la página web <https://www.argentina.gob.ar/interior-procrear> el Programa ProCreAr es un *"Fondo Fiduciario Público denominado 'Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar', creado por el Decreto N° 902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional"*.

El Decreto Nacional N° 902/2012 crea el Fondo Fiduciario Público Denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar), cuyo objeto es facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social. También, designa como fiduciante al Estado Nacional a través del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, y como Fiduciario al Banco Hipotecario S.A. Además, establece que el destino de los bienes fideicomitidos serán *"la construcción de viviendas y desarrollo integral de proyectos urbanísticos e inmobiliarios para el acceso a la vivienda familiar, única y permanente"* o el *"otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición"* de dicho tipo de viviendas *"con el objeto de mejorar y facilitar el acceso a la vivienda de sectores socioeconómicos bajos y medios de la población, principalmente"*.

Según la mencionada página web, el ProCreAr se enmarca dentro del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, y el crédito de este Programa para la Línea Compra es para adquirir una *"vivienda, nueva o usada, hasta un valor de \$2.000.000"*. En las bases y condiciones de la última convocatoria del ProCreAr se establece, al igual que la escritura que acompaña el consultante, que el destino del crédito es para *"vivienda única familiar y de ocupación permanente"*.

Ni el Decreto de creación ni las bases y condiciones de la última convocatoria del ProCreAr expresan textualmente que las viviendas a las que está destinado el programa sean *"de interés social"*.

En conclusión, por no verificarse la totalidad de los requisitos y/o condiciones que expresa el ordenamiento tributario provincial al establecer la exención (inciso 15) del Artículo 258 del CTP), el crédito hipotecario instrumentado mediante la escritura pública número --- no puede encuadrarse en la exención para los instrumentos u operatorias que se instrumenten con el objeto de la financiación, adquisición o construcción de la vivienda única familiar de interés social, incluso de la misma institución oficial creadora del programa de financiación de viviendas ProCreAr, esto es el Estado Nacional, no ha declarado expresamente que dichas viviendas tengan el carácter *"de interés social"*.

Para el año 2018, los préstamos bancarios para la adquisición de la vivienda única familiar también se encuentran gravados por el Impuesto de Sellos pero pueden gozar de una alícuota del 6 por mil si cumplen con todos los requisitos indicados en el punto 4.2 del Artículo 47 de la Ley N° 10509 que textualmente expresa: *"Los contratos de*

“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”

*mutuos y sus refinanciaciones emergentes de préstamos hipotecarios para la adquisición, construcción, ampliación y/o refacción de vivienda única familiar y de ocupación permanente en la Provincia de Córdoba, otorgados por entidades financieras u otras instituciones sujetas al régimen de la Ley Nacional N° 21526 -de Entidades Financieras- y, siempre que se verifiquen concurrentemente los siguientes requisitos:*

- a) *Constituya la única propiedad para el/los adquirente/s, y*
- b) *El monto del crédito no supere la suma de Pesos Un Millón Doscientos Mil (\$ 1.200.000,00)”.*

**POR** lo expuesto y en virtud de lo establecido por los Artículos 16, 20, 23 a 27 del Código Tributario – Ley N° 6006, T.O. 2015 por Decreto N° 400/15 y modificatorias, y lo previsto en el Capítulo 8 del Título II del Libro I la Resolución Normativa N° 1/2017 y modificatorias;

**EL JUEZ ADMINISTRATIVO  
DE LA SUBDIRECCIÓN DE JURISDICCIÓN DE ASESORÍA**

**R E S U E L V E :**

**ARTÍCULO 1°.-** La operación de crédito hipotecario para la adquisición de un inmueble, realizada por el Sr. ----- e instrumentada mediante la escritura número --- de la escribanía del Registro -- de Córdoba, no se encuentra exenta del Impuesto de Sellos de acuerdo con lo establecido en el Artículo 258 inc. 15) del Código Tributario Provincial.

**ARTÍCULO 2°.-** La hipoteca constituida para garantizar el crédito hipotecario para la adquisición de un inmueble, realizada por el Sr. ----- e instrumentada mediante la escritura número --- de la escribanía del Registro -- de Córdoba, se encuentra exenta del Impuesto de Sellos de acuerdo con lo establecido en el Artículo 258 inc. 4) del Código Tributario Provincial.

**ARTÍCULO 3°.-** La presente Consulta y su respectiva respuesta vincularán exclusivamente al Consultante, a la Dirección General de Rentas y a la Dirección de Policía Fiscal con relación al caso consultado, implicando para la solicitante la obligación de acatar estrictamente el criterio técnico-jurídico contenido en la presente; el cual deberá aplicarse a la determinación del gravamen, correspondiente a todos los períodos fiscales vencidos y no prescriptos y a los que venzan con posterioridad; y será de aplicación obligatoria hasta la vigencia de nuevas disposiciones legales, reglamentarias o de nuevos actos administrativos de alcance general o, en su caso, hasta su revocación o modificación por un pronunciamiento distinto. Cabe señalar que contra la presente respuesta la Consultante podrá interponer Recurso de Reconsideración según las disposiciones previstas en el Artículo 127 y siguientes del Código Tributario, Ley N° 6006 – T.O. 2015 y modificatorias.

**ARTÍCULO 4°.-** **PROTOCOLÍCESE, NOTIFÍQUESE** al interesado 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.**