República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Año de la Grandeza Argentina

Informe Firma Conjunta Transferible

Número: IF-2026-17135714-APN-VOCVIII#TFN

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Miércoles 18 de Febrero de 2026

Referencia: 47.687-I, FIDEICOMISO GALES II, SENTENCIA

En el día de la fecha, se reúnen los miembros de la Sala "C" del Tribunal Fiscal de la Nación, Dres. Claudio Esteban Luis (Vocal Titular de la 8° Nominación) y Viviana Marmillon (Vocal Titular de la 7° Nominación) para resolver el expte. **47.687-I** caratulado "**FIDEICOMISO GALES II s/ apelación":**

El Dr. Luis dijo:

I. Que a fs. 54/74vta. la actora interpuso recurso de apelación contra la Res. 116/2016 que determinó de oficio el impuesto a la ganancia mínima presunta (en adelante IGMP) de los ejercicios fiscales 2010 y 2011 e intimó su pago con más los intereses correspondientes y aplicó una multa equivalente al 70% el tributo omitido (cfrme. art. 45, ley 11.683).

La recurrente relató que, de las cláusulas del contrato constitutivo del fideicomiso, surge que tendrá como destino la construcción de un edificio siendo, los fiduciantes al mismo tiempo beneficiarios de las unidades que les serán adjudicadas a la finalización de la construcción. Agregó que del mismo se desprende que la construcción es al costo. Detalló que el contrato estipuló como obligaciones a cargo del fiduciario, la de la compra del terreno, la gestión y administración de la construcción, la afectación al régimen de propiedad horizontal y luego la adjudicación de las unidades funcionales y complementarias resultantes a los fideicomisarios, con la consecuente extinción del fideicomiso.

Planteó la nulidad de procedimiento, por entender que el fisco omitió producir la prueba ofrecida oportunamente, como así también valorar la aportada en las actuaciones administrativas. Por su parte, afirmó que el vicio del acto administrativo resulta manifiesto y grave para su derecho de defensa. Agregó que no se trata sólo de la desestimación de los fundamentos y la prueba invocada, sino de la omisión absoluta respecto de la consideración y mérito de los fundamentos o pruebas. Recordó que el acabado ejercicio del derecho de defensa requiere la motivación del acto, es decir, la expresión concreta de las razones que llevaron a emitirlo, así como de los hechos y antecedentes que le sirvieron de causa y el derecho aplicable.

Destacó que la aplicación de la prueba presuncional requiere que los indicios utilizados sean unívocos, esto

es, que no sean equívocos, que sólo puedan conducir a una conclusión y no a otras.

Con relación al fondo del asunto, reiteró que la operatoria fue -tal como figura en el contrato constitutivo-, al costo. Mencionó que se trata de un grupo de personas que aportaron para obtener la tierra y posterior desarrollo de las unidades que constituirán sus futuras viviendas y que la figura del fideicomiso sólo los mancomunó para tal fin. Manifestó que los beneficiarios no compraron un producto final, ni se propusieron venderlo una vez obtenido, sino que se mancomunaron justamente para obtener el producto final para uso propio. Explicó que resulta inadmisible y contradictoria la pretensión del fisco al reconocer, por un lado que se está frente a un fideicomiso que opera al costo y, por el otro, que igualmente convocaría alguna hipótesis de ganancia o lucro. Mencionó que en el caso la hipótesis de ganancia está excluida desde el inicio, por lo que no podría existir imposición alguna.

Planteó que en la determinación practicada se afirma que se contemplan los aspectos cuantitativos de la obligación fiscal por cuanto toma la totalidad de las inversiones aludidas en las actuaciones administrativas. Sin embargo, no tuvo en cuenta que las mismas se aplicaron a la construcción de las unidades de vivienda de cada uno de los fiduciantes/beneficiarios, con su respectiva infraestructura. Advirtió que la verdad material de los hechos no se corresponde con el resultado inducido a través de la relación causal que se establece en la presunción. Agregó que la presunción que contiene la ley atacada en su aplicación al caso concreto, implica el establecimiento de un tributo donde no existe capacidad contributiva.

Citó el fallo de la CSJN “Hermitage” a los efectos de plantear que le corresponde acreditar que la renta presumida por ley no ha existido en cabeza del fideicomiso para liberarse de la obligación tributaria endilgada. Manifestó que, a tal fin, cumplimentó todos los requerimientos y dio cabal muestra de la inexistencia de utilidades.

Explicó las características de los bienes de cambio, para concluir que las unidades no deben considerarse como tales, en razón de que no existió ninguna utilidad, siendo que los recursos fueron aportados sólo para futuras viviendas de uso personal y no para obtener ganancia alguna.

En lo tocante a la sanción impuesta, manifestó que el fisco no intentó acreditar el elemento subjetivo en el comportamiento que le reputa infraccional, motivo por el cual -a su criterio- no corresponde la aplicación de multa alguna. Planteó que la utilización de presunciones habilita ajustes impositivos, pero, por aplicación de los principios del derecho penal, no pueden imponerse sanciones sobre hechos no comprobados en debida forma. Consideró que el fisco omitió probar sus afirmaciones, situación que violó el principio de inocencia y personalidad de la pena en materia de sanciones tributarias, en tanto es sabido que en este ámbito la culpa no se presume. Para el supuesto e improbable caso de que se considere que el fideicomiso omitió ingresar el tributo, sostuvo la existencia de la figura del error excusable de derecho extrapenal, lo que -a su criterio- la exime de responsabilidad. Por último, citó garantías constitucionales que deben ser respetadas sin miramientos por el fisco para concluir que no se respetaron en el procedimiento sumarial.

Finalmente, citó jurisprudencia en apoyo de su postura, ofreció prueba y peticionó que se revoque la resolución apelada, con costas.

II. Que a fs. 98/116vta. el fisco contestó el traslado del recurso, acompañó los antecedentes administrativos (en adelante aa) y solicitó que oportunamente se rechace el recurso interpuesto, con costas.

III. Que a fs. 129 se abrió la causa a prueba, a fs. .181 se clausuró el período probatorio y se elevaron los autos a consideración de la Sala “C”. A fs. 186. se pusieron los autos para alegar, a fs. 194/196vta obra el alegato del fisco, sin haber hecho uso de su derecho la actora. Finalmente, a fs. 198 se pusieron los autos para dictar sentencia.

IV. Que en primer lugar debo señalar que este Tribunal no se encuentra obligado a tratar todos y cada uno de los argumentos brindados por las partes, sino solo aquellos que resultan necesarios para emitir un pronunciamiento válido (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 278:271; 297:140; 301:970, entre otros), ni tampoco a ponderar exhaustivamente todas y cada una de las pruebas producidas en la causa, sino sólo aquellas que se estimen conducentes para fundar las conclusiones a las que arriba (Fallos 321:1776 entre otros).

V. Que por una cuestión de lógica precedencia, corresponde me expida sobre los agravios de nulidad articulados por la actora, relativos a la falta de motivación y causa del acto apelado, como así también la desestimación de la prueba ofrecida sin fundamento alguno, generando así –según la actora- una violación al derecho de defensa, toda vez que los mismos, de ser acogidos favorablemente, derivarían en su nulidad.

Así, cabe tener presente lo dicho por nuestro más Alto Tribunal, en cuanto a que para la procedencia de una nulidad interesa que exista un vicio o violación de una forma procesal o la omisión de un acto que origine el incumplimiento del propósito perseguido por la ley y que pueda dar lugar a la indefensión, por lo que las nulidades procesales son inadmisibles cuando no se indican las defensas de las que se vio privado de oponer el impugnante, debiendo, además, ser fundadas en un interés jurídico, ya que no pueden invocarse por la nulidad misma, razón por la cual deben ofrecerse elementos que acrediten, en principio, el perjuicio sufrido, si se quiere que la anulación de lo actuado pueda tener lugar (Fallos 318:1798, 324:151, entre otros).

En este sentido, debe recordarse que la causa del acto administrativo comprende los antecedentes o circunstancias de hecho y de derecho que en cada caso llevan a su dictado, es decir, que este elemento se presenta como la constatación o apreciación de un hecho, mientras que la motivación se refiere a la exposición de las razones que han llevado al órgano a emitirlo, y en especial, la expresión de los antecedentes de hecho y de derecho que preceden y justifican su dictado. Su exigencia está fundada en la idea de una mayor protección de los derechos individuales, toda vez que de su cumplimiento depende que el administrado pueda conocer de una manera efectiva y expresa los antecedentes y razones que justificaron emitirlo.

Del análisis del acto recurrido, como de las actuaciones seguidas por el ente recaudador, surge que contiene los elementos jurídicos formales y sustanciales (cfrme. art. 7°, ley 19.549), y se cumplieron los procedimientos establecidos para su emisión, posibilitándose al contribuyente conocer la pretensión fiscal y elaborar una defensa adecuada, no vislumbrándose que el juez administrativo se haya apartado de las circunstancias de hecho y derecho que fundan la resolución apelada, ni que haya existido agravio alguno a su derecho de defensa. Si bien la actora ofreció prueba documental, pericial contable e informativa al contestar la vista del art. 17, su rechazo fue debidamente fundado, tal como surge de fs. 24, resultando –en suma- que los planteos de la actora sólo se basaron en una mera discrepancia con el criterio fiscal y que integran la decisión relativa al fondo del asunto, pero que no afectan la validez del acto apelado.

Finalmente, con relación a las costas, si bien el agravio fue tratado previamente, lo cierto es que no fue articulado por la recurrente como excepción en los términos del art. 171 de la ley 11.683, sino como una

defensa más contra el acto apelado y con la finalidad de obtener su revocación, por lo que, al no haberse generado una actividad procesal autónoma, no corresponde imposición de costas a su respecto.

Por lo expuesto, corresponde **rechazar los agravios de nulidad articulados por la actora, sin costas.**

VI. Que con relación al fondo del asunto, del informe final de inspección y su complementario (en adelante IFI), de la resolución apelada y de los aa acompañados, surge que la actora se encuentra inscripta bajo la actividad de *"Construcción, reforma y reparación de edificios residenciales"*, cerrando sus ejercicios comerciales el 31/12 de cada año (v. fs. 134/144 y 158/159, Cpo. IGMP, aa).

En primer lugar, el fisco consultó en sus bases de datos las DDJJ presentadas como así también los importes correspondientes a los aportes efectuados por cada uno de los fiduciantes (v. fs. 5/15, Cpo. IGMP, aa).

Tras ello, a pedido del fisco, la recurrente aportó DDJJ, contrato constitutivo y papeles de trabajo, a la vez que informó que la DDJJ de 2011 se presentó sin movimiento, pues al 30/11/2011, la construcción del edificio había concluido (v. fs. 18/68, Cpo. IGMP, aa).

De lo aportado, la fiscalización observó que, según hoja de trabajo, en la DDJJ del período 2010 se informó un activo total de $3.383.453,56 de los cuales considera bienes no computables por aplicación del inc. "b" del art. 12 de la ley de IGMP un importe de $3.247.468,96 (v. fs. 43, Cpo. IGMP, aa). Respecto del período 2011 fue presentada en $0 ya que -según manifestó la recurrente- al 30/11/2011 la construcción del edificio había concluido (v. fs. 39, Cpo. IGMP, aa).

Tras analizar la documentación exhibida, el fisco notó que la exclusión de la base de imposición a que se refiere el inc. "b" del art. 12 de la ley IGMP sólo resultará procedente en aquellos casos en que los activos no revistan para su titular el carácter de bienes de cambio, cuestión que -según su criterio- no ocurre en los fideicomisos de construcción, donde las unidades a ser vendidas o adjudicadas revisten el carácter de bienes de cambio.

Luego, el fisco relevó los aportes efectuados en cada uno de los períodos -$3.383.453,56 y $2.907.692,00 en los ejercicios 2010 y 2011, respectivamente- y totalizó los aportes por cada uno de los fiduciantes (v. fs. 69, Cpo. IGMP, aa).

Asimismo, relevó y analizó los valores de las unidades funcionales asignadas y entregadas para determinar el valor de cada una de las mismas. Agrupó a los fiduciantes y verificó que todos los agrupados en cada clase abonaran el mismo importe. El valor asignado a las cocheras surge de tomar la mayor base aportada por los fiduciantes. En cuanto a los locales, a falta de información aportada, atento a los usos y costumbres, le asignó un valor del 60% de la unidad funcional más económica (v. fs. 70 y 74, Cpo. IGMP, aa).

De este modo, confeccionó una planilla con la *"Determinación de aportes omitidos de declarar por incorporación de terrenos al fideicomiso"* que elaboró tras listar el total de beneficiarios de unidades funcionales, detallar para cada beneficiario el total aportado e incorporar el valor de las unidades funcionales adquiridas según el contrato. Así, calculó la diferencia entre el importe aportado y el valor de las unidades adquiridas, obteniendo una diferencia de $1.326.222,04, correspondiente al aporte de terreno efectuado en el 2010 e informado por el fideicomiso a valor de $ 0. Tras ello elaboró las DDJJ proforma (v. fs. 71/73, Cpo. IGMP, aa).

Luego, en el informe final complementario se modificó el valor de los locales (v. fs. 146/157, Cpo IGMP, aa).

VII. Que sentado ello, resulta necesario, en primer lugar, analizar la figura utilizada por la actora en el marco de su contrato constitutivo.

Así, del art. 1.1 de dicho contrato surge que *"LOS FIDUCIANTES se proponen construir un edificio de departamentos en propiedad horizontal, en la zona Céntrica de la ciudad de Puerto Madryn, a través del aporte de recursos propios. Los departamentos se construyen para ser distribuidos entre LOS FIDUCIANTES con finalidad de uso propio, mediante un sistema de administración al costo"*. Mediante los arts. 1.3 y 4 se detallaron los bienes aportados por cada uno de los fiduciantes y en el art. 4.1."b" se detalló el destino de las unidades con *"La entrega a LOS FIDUCIANTES como compensación de sus aportes y como beneficios del fideicomiso de las unidades construidas..."*. Por último, en el art. 11 se dispuso que el fideicomiso concluirá *"...ante la conclusión de la construcción del edificio y la transferencia de las unidades a los adquirentes..."* (v. fs. 22/33, Cpo. IGMP, aa).

Cabe recordar que se encuentra fuera de discusión que de acuerdo con el inc. "f" del art. 2 de la ley del IGMP, los fideicomisos constituidos en el país son sujetos pasivos del gravamen, a excepción de los fideicomisos financieros previstos en los arts. 19 y 20 de dicha ley; que no resulta ser el caso de autos. Entonces, debe analizarse si el fideicomiso enajena unidades funcionales a terceros, existiendo detrás de la figura del fideicomiso onerosidad y propósito de lucro, por tratarse las unidades funcionales, en verdad, de "bienes de cambio".

VIII. Que ello conduce a examinar la cuestión litigiosa a la luz de las pautas establecidas en la doctrina sentada por la CSJN en Fallos 333:993 –*"Hermitage S.A. c/ Poder Ejecutivo Nacional –Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos s/ proceso de conocimiento"*, criterio superador que permitirá dotar o no de sustento a la postura fiscal.

En efecto, allí se puntualizó que *"… El nacimiento de la obligación tributaria se sujetó así a la presunción de una ganancia mínima, y esta inferencia tuvo por sustento la existencia en poder de cierta clase de sujetos, de aquellos bienes computables que componen su activo..."* (cons. 10, cuarto párrafo) y *"...Que, la iniquidad de esta clase de previsión, se pondría en evidencia ante la comprobación fehaciente de que aquella renta presumida por la ley, lisa y llanamente, no ha existido..."* (cons. 15, primer párrafo), por lo que concluyó que *"…el medio utilizado por el legislador para la realización del fin que procura, no respeta el principio de razonabilidad de la ley, y por lo tanto, las normas impugnadas son constitucionalmente inválidas en su aplicación al caso…"* (cons. 16, primer párrafo).

Sentado ello, debo remitirme al examen y valoración de las pruebas ofrecidas y producidas por la recurrente, para comprobar en forma fehaciente que la renta presumida por la ley no ha existido, y así liberarse de la obligación tributaria reclamada por el fisco.

Así, a fs. 156/170 los peritos contadores designados a propuesta de las partes presentaron su informe conjunto y, remitiéndose a los anexos G, H e I, expusieron el flujo neto de efectivo del fideicomiso generado por actividades operativas a partir de su constitución con el detalle de los orígenes y aplicación de los fondos por los ejercicios discutidos (v. ptos. ii y iii). De allí surge que lo expuesto en el subrubro *"causas de las variaciones…"* (importes restando), coincide con la apertura (de gastos) detallada en el anexo I, y que tras su comparación con los cobros de dichos anexos arroja saldo a favor en 2010 y negativo

en 2011 -aunque en ambos casos por cifras pequeñas-. En este sentido, en el punto iv expresaron que al momento del traspaso al Consejo de Propietarios o fiduciantes, existía sólo un saldo remanente de fondos de $6.400,58. Por último, en el punto v ambos peritos en forma conjunta explicaron que los *"...aportes han cubierto los costos para la concreción del objetivo del fideicomiso"*, lo que también surge plasmado del *"balance de sumas y saldos"* acompañado a fs. 1258/159 (anexo B), en donde las columnas de *"saldo deudor"* y *"saldo acreedor"* coinciden.

Como se observa, dicha prueba permite confirmar que la totalidad de los montos aportados por los fiduciantes se aplicó a la construcción del edificio, es decir, al objetivo del emprendimiento, siendo ellos mismos los beneficiarios (v. resultado prueba informativa de fs. 136/137), debiéndose destacar que el informe relatado no mereció objeción alguna de las partes en litigio.

En este sentido, encontrándonos frente a un fideicomiso al costo en el cual quedó demostrada la inexistencia de ganancias, mal puede compartirse el criterio fiscal que pretende asignarle a las unidades funcionales el carácter de "bienes de cambio", cuando la principal característica de éstos es la obtención de ganancias, ausente en el caso.

Ello así, teniendo en cuenta las particularidades y la modalidad de la operación, las conclusiones del informe contable y la doctrina sentada por la Corte en el fallo *"Hermitage"*, no se advierte la potencialidad productora de rentas, característica de los activos sobre los cuales recae el tributo, en tanto la renta presumida por la ley no existió en cabeza del fideicomiso.

En consecuencia, corresponde revocar la resolución apelada, con costas.

La Dra. Marmillon dijo:

Que adhiere al voto del Vocal preopinante.

Por ello, SE RESUELVE:

Revocar la resolución apelada, con costas.

Se deja constancia de que este pronunciamiento se dicta con el voto coincidente de dos Vocales Titulares de la Sala "C", conforme a lo previsto por el artículo 184 de la ley 11.683, por encontrarse vacante la Vocalía de la 9° Nominación.

Regístrese, notifíquese, devuélvanse los antecedentes administrativos de la causa y, oportunamente, archívese.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2026.02.18 15:48:24 -03:00

Viviana Marmillon
Vocal
Vocalía VII Sala C Competencia Impositiva
Tribunal Fiscal de la Nación

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2026.02.18 17:21:56 -03:00

Claudio Esteban Luis
Vocal
Vocalía VIII Sala C Competencia Impositiva
Tribunal Fiscal de la Nación

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2026.02.18 17:21:56 -03:00