

**EXENCION DEL IVA APLICABLE A INTERESES DE FINANCIACIONES
PARA COMPRA, CONSTRUCCION O MEJORAS DE VIVIENDAS
DESTINADAS A CASA-HABITACION**

Buenos Aires, 18 de Agosto de 2010

La AFIP ha dado a conocer su opinión a través de un dictamen respecto al alcance de la exención contenida en la ley del Impuesto al Valor Agregado con relación a los intereses de préstamos para compra, construcción o mejoras de viviendas destinadas a casa-habitación, concluyendo que la misma “está dirigida a inmuebles que constituyen o constituirán la única casa-habitación del tomador, por lo que no resultaría aplicable si éste es propietario de otro inmueble susceptible de ser afectado a este destino, como por ejemplo cuando posee otro inmueble para inversión, recreo o veraneo.”ⁱ

La limitación a la aplicación de la exención que sugiere el dictamen, resulta a todas luces arbitraria y carente de sustento técnico-jurídico, según veremos en el presente trabajo, motivos por los cuales, no existe razón alguna que justifique apartarnos ahora de la posición que hemos sostenido inveteradamente, es decir, consideramos que la exención aludida resulta aplicable en tanto se verifique el presupuesto de procedencia de la misma que no es otro, que el préstamo esté dirigido a un inmueble que constituye (en el caso de mejoras) o constituirá (compra o construcción) una vivienda destinada a casa-habitación del tomador del préstamo, independientemente de la cantidad de inmuebles que pudiera detentar aquel y cualquiera sea el destino de los mismos.

Los términos de la exención

La exención en cuestión se halla contenida en el artículo 7º, inciso h), punto 16, acápite 8 de la Ley del IVA y expresa lo siguiente:

8. Los intereses de préstamos para vivienda concedidos por el FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA y los correspondientes a préstamos para compra, construcción o mejoras de viviendas destinadas a casa-habitación, en este último caso cualquiera sea la condición del sujeto que lo otorgue.

El decreto reglamentario (art. 36), en forma complementaria, precisa que la exención también será procedente respecto de intereses correspondientes a la financiación del precio pactado por la compra, construcción o mejora de la vivienda o se originen en préstamos que se destinen a reemplazar, renovar o refinanciar aquellos que hubieran tenido la citada afectación y siempre que se acredite que tienen por finalidad la cancelación de estos últimos. Delega, asimismo, en la AFIP el dictado de normas específicas en cuanto a formalidades que debe contener la documentación que respalde la operación, incluyendo una manifestación expresa del prestatario que el préstamo será afectado a una vivienda que constituye o constituirá su propia casa habitación.

Oswaldo H. Soler y Asociados

Impuestos - Auditoría - Legales

Por su parte la AFIP emitió la RG N° 680/99, en la cual dispone los requisitos formales plazos y demás condiciones para poder gozar de la exención. (Aportación de datos referidos al inmueble, ubicación, superficie, costo estimado, destino, manifestación del tomador respecto al destino de los fondos, etc.)

Las consideraciones del fisco

El fisco basa su criterio en la supuesta “finalidad” de la exención que rescata de la interpretación efectuada en un anterior dictamen sobre el mismo tema. En este último pronunciamiento (Dictamen N° 117/96 DAT), se sostuvo *“Puede afirmarse que las disposiciones exentivas que nos ocupan se enmarcan dentro de las medidas legislativas cuyo objetivo es no incrementar el precio de determinados bienes o servicios atendiendo a su significación social. En tal entendimiento, la franquicia que ampara a los intereses que derivan de la financiación por la compra, construcción o mejora de vivienda utilizada como casa habitación, apunta a facilitar el acceso a la vivienda para quienes no cuentan con recursos suficientes para afrontar de contado la cancelación del precio; en otras palabras, no agravar la situación de aquéllos que precisamente por carecer de los fondos deben recurrir a la financiación”*.

Es loable el esfuerzo que realiza el fisco para desentrañar el espíritu de una norma, sobre todo si dicha norma surgió de un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU)ⁱⁱ de 1992, el cual introdujo modificaciones a las leyes del IVA y de impuesto a las Ganancias y, de sus escuetos y genéricos considerandos no surge ningún atisbo ni referencia a la *significación social* de la exención prevista para los intereses bajo análisis, aunque no cabe descartar que pudiera hallarse ínsita. Pero el dictamen avanza más allá y construye sobre dicha deducción, una nueva definición para concluir que la exención apunta a no agravar la situación de quienes no cuentan con dinero en efectivo para adquirir o construir su casa-habitación y de tal manera quedarían equiparados a quienes no necesitaran solicitar una financiación.

Por otra parte, el dictamen, tras reconocer que no existen antecedentes sobre el tema, informa que se tuvieron en cuenta algunos pronunciamientos referidos al Impuesto a la Transferencia de Inmuebles y extrapolando (sic) las conclusiones arribadas para éste impuesto, se interpretó que la exención del IVA no resultaría aplicable cuando el tomador del préstamo posea otros inmuebles con “características de vivienda” (inversión, recreo o veraneo).

Nuestra opinión

Si nos ciéramos a la interpretación efectuada por el fisco, cabría concluir que la exención resultaría aplicable únicamente si el tomador del préstamo no fuera propietario de ningún inmueble al momento de la solicitud o durante la vigencia del préstamo, excepto de inmuebles que no tuvieran las características de “vivienda” (por ejemplo locales comerciales, cocheras, etc.). Incluso, no podría gozar de la exención si fuera propietario de un inmueble que revistiera como casa-habitación y pretendiera obtener un préstamo para adquirir o construir una nueva vivienda que sería su nueva casa-habitación para mudarse, ya que en el momento de solicitar el préstamo ya sería propietario de una casa-habitación (su actual vivienda). Podríamos imaginar mas situaciones disparatadas como por ejemplo, haber obtenido un préstamo para la

Oswaldo H. Soler y Asociados

Impuestos - Auditoría - Legales

adquisición de su casa-habitación donde se aplicaría la exención y en el corto plazo el tomador del préstamo recibir por herencia o donación un inmueble con características de vivienda (y potencialidad de casa-habitación), en cuyo caso, debería decir si rechaza la herencia o la donación o da por decaída la exención de los intereses del préstamo. Tampoco resultaría factible la exención si el solicitante del préstamo fuera propietario de un inmueble destinado a veraneo –dice el dictamen- susceptible de ser utilizado como casa-habitación, en cuyo caso debería analizarse si ese inmueble (por ejemplo, de un ambiente) puede constituirse en la casa-habitación del solicitante del préstamo con un familia numerosa.

Resulta obvio que si la intención del legislador hubiese sido limitar la exención en los términos que pretende el fisco, ello debería haberse expuesto en el texto de la ley.

En verdad, ninguna de las normas reseñadas (ley, decreto, resolución) condicionan la procedencia de la exención, excepto claro está, por el destino que debe tener la financiación. En cuanto a la alusión que efectúan tanto el decreto como la resolución respecto a la obligación del tomador de la financiación de manifestar que tendrá como destino una vivienda que constituye o constituirá *su propia casa habitación*, no resulta objetable –aunque aparece como redundante- toda vez que deja aclarado que la exención solo resultará aplicable si el destino del préstamo es la compra o construcción de una casa-habitación, entendiéndose a ésta como el domicilio habitual del tomador del préstamo y su familia, quedando en consecuencia al margen de la dispensa las financiaciones obtenidas para la compra o construcción de viviendas que no revistan aquel carácter para el tomador.

Tal como se anticipó precedentemente, la exención bajo análisis tuvo su origen en un DNU, lo cual implicó la ausencia del necesario debate parlamentario que posibilitara discutir sobre la intención o voluntad del legislador y el espíritu de la norma en su confronte con el sentido literal del texto, tal como pretende el fisco.

A los efectos del análisis del alcance de la norma, cabe en primer término traer a colación el conocido principio de interpretación jurídica que expresa *donde la ley no distingue, no debemos distinguir* (ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus), es decir, en nuestro caso, si el texto de la exención no distingue si el tomador del préstamo puede o no ser propietario de otros inmuebles al momento de solicitar el préstamo o con posterioridad, el interprete no debe efectuar distinción alguna. Este criterio que puede calificarse como extremadamente estricto por atender únicamente a la literalidad del texto legal no es el único camino para interpretar el alcance de la exención bajo comentario. No obstante, en el sentido indicado, la Corte Suprema de Justicia ha expresado que: “Cuando los términos de la ley impositiva son claros, no cabe una interpretación...que les atribuya un alcance distinto o mayor; esa interpretación debe respetar los propósitos generarles...tenidos en cuenta al crear el impuesto” (fallos 267:247), lo que equivaldría en la situación que estamos analizando a otorgarle a los términos de la exención, que son claros y precisos un alcance mayor al agregar –como lo hace el fisco en su dictamen- el condicionamiento de no poseer inmuebles susceptibles de calificar como potenciales casas-habitaciones por parte del solicitante del préstamo. En realidad, el fisco no efectuó una exegesis del texto normativo, sino una ieségesis, es decir, introdujo una visión subjetiva y personal en su interpretación que no resulta apropiada a la materia.

Oswaldo H. Soler y Asociados

Impuestos - Auditoría - Legales

Adicionalmente, cuando el fisco incluye en su análisis la remisión a antecedentes de otro impuesto (Impuesto a la Transferencia de Inmuebles) intentando equiparar situaciones en forma analógica, violenta la legalidad de la norma y en ese sentido, cabe recordar que tradicionalmente y en fecha reciente la justicia ha sentenciado que el principio de legalidad y las garantías constitucionales son los límites en los cuales ha de detenerse el interprete y que el silencio o la omisión en materia impositiva no deber ser suplido por la vía analógica.ⁱⁱⁱ

Conclusiones

La exención incluida en la ley del IVA respecto a intereses de préstamos para compra, construcción o mejoras de viviendas destinadas a casa-habitación, no contiene ninguna alusión que implique una restricción a su aplicación por parte de aquellos tomadores de préstamos que resulten titulares de inmuebles con otros destinos (recreo, inversión, locación) y por tanto, cualquier interpretación que se efectúe violentando el principio de reserva de ley, ya sea a través de encontrar un determinado sentido (finalidad) sin un sustento válido (como podrían ser los antecedentes y discusiones parlamentarias) o por vía analógica (equiparación de situaciones con otros impuestos) debe ser desechada.

En consecuencia, en nuestra opinión, la exención señalada resulta aplicable en forma independiente de la titularidad de inmuebles y el destino de los mismos que posea el tomador de un préstamo cuyo destino sea la compra, construcción o mejoras de su casa-habitación y aquella dispensa se mantendrá aún cuando durante la vigencia del préstamo el tomador resulte, por cualquier hecho o circunstancia, propietario de nuevos inmuebles.

Dr. José A Moreno Gurrea

ⁱ Nos referimos al Dictamen DAT N° 60/2009 del 20/10/09

ⁱⁱ Decreto 879/1992 (PEN) 03-jun-1992 Modificaciones al IVA y Ganancias. B.O 9-jun-1992. En cuanto al IVA, la principal modificación consistió en incluir en el objeto del gravamen a las prestaciones financieras, principalmente a la actividad desarrolladas por las entidades financieras regidas por la Ley 21526, hasta ese momento al margen del gravamen.

ⁱⁱⁱ Fallo Devotto Solari, Oscar N, CSJN del 10/06/2010, en el cual se expresó: “el principio de legalidad como base de la imposición y las garantías constitucionales son los límites en los cuales ha de detenerse el proceso interpretativo. Por consiguiente, el silencio o la omisión en una materia que como la impositiva requiere ser restrictivamente aplicada, no debe ser suplido por la vía analógica (Fallos: 329:59 y su cita”