

**PROVINCIA DE SANTA FE- INGRESOS BRUTOS
ALICUOTA REDUCIDA PARA PRESTAMOS OTORGADOS POR
ENTIDADES FINANCIERAS A PERSONAS HUMANAS DESTINADOS A
VIVIENDA – REGLAMENTACIÓN**

RG 34/2017 - Administración Provincial de Impuestos

Buenos Aires, 16 de diciembre de 2017

Recordamos que la Legislatura de la provincia de Santa Fe sancionó la Ley 13.645 (Boletín Oficial 20/10/2017), mediante la cual se modificó la ley impositiva anual, estableciendo para las actividades desarrolladas por las entidades regidas por la Ley 21.526, una alícuota reducida del 1,50% en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos respecto a: “los intereses y ajustes por desvalorización monetaria correspondientes a créditos hipotecarios otorgados a personas humanas con destino a la adquisición, construcción, ampliación y refacción, en la provincia de Santa Fe, de vivienda única familiar, en tanto se verifique la efectiva disminución en los montos de las cuotas de los créditos hipotecarios en la proporción de la alícuota”.¹

El condicionamiento para la procedencia de la aplicación de la alícuota reducida señalado en el párrafo anterior, ha sido reglamentado por la API mediante la RG 34/2017 del 04/12/2017, publicada en el Boletín Oficial del 11/12/2017, cuyos alcances se desarrollan en el presente informe.

Acreditación fehaciente del traslado del beneficio de reducción de alícuota

La norma dispone que las entidades financieras *deberán acreditar fehacientemente que el monto de la cuota de los créditos hipotecarios allí referidos, se reduce en igual o mayor importe que el que se genera por la disminución del impuesto determinado en función de la reducción de la alícuota.*

A partir de allí, la disposición establece una serie de requisitos formales y de registración que deberán cumplimentarse para poder gozar de la alícuota reducida, distinguiendo en aquellos casos donde se reduce la tasa del préstamo de otros donde se aplica una reducción genérica, la exteriorización en los recibos a extender a los deudores donde conste el beneficio y un régimen de información por parte de las entidades financieras.

Dado el grado de detalle que impone la norma a los requisitos aludidos estimamos pertinente su transcripción.

¹ Para un mayor grado de detalle puede consultarse nuestro informe del 26/10/2017

Oswaldo H. Soler y Asociados

Art. 4 - Las entidades financieras a fin de acceder a los beneficios previstos en el artículo 1 de la ley 13645, deberán tener en cuenta la metodología del otorgamiento de los préstamos; a tales efectos procederán de la siguiente forma:

- a) En el caso de la aplicación de tasas de interés activas que contemplen la incidencia del beneficio de reducción de alícuota del impuesto, deberán exteriorizar -en los comprobantes de pago de las cuotas respectivas de los préstamos hipotecarios o cualquier otro medio idóneo- la tasa de interés normal de préstamo y la tasa de interés reducida aplicada como consecuencia de los beneficios de la ley 13645; en las registraciones contables deberán utilizar cuentas o subcuentas que reflejen los intereses devengados a la referida tasa reducida.
- b) En el caso de la aplicación de tasas de interés activas que no contemplen la incidencia de los beneficios de reducción de alícuota del impuesto, deberán exteriorizar -en los comprobantes de pago de las cuotas de los préstamos hipotecarios- el monto de reducción, equivalente a la disminución del impuesto sobre los ingresos brutos que deviene de la aplicación de la alícuota reducida, utilizando el concepto "Descuento Ingresos Brutos Santa Fe Ley 13.645". El descuento que corresponda a cada cuota se efectuará en la pertinente cuota subsiguiente; en las registraciones contables deberán utilizar cuentas o subcuentas que reflejen los descuentos o bonificaciones aludidos.
- c) En el caso de los ajustes por desvalorización monetaria, deberán exteriorizar -en los comprobantes de pago de las cuotas de los préstamos hipotecarios- el monto de reducción, equivalente a la disminución del impuesto sobre los ingresos brutos que deviene de la aplicación de la alícuota reducida, utilizando el concepto "Descuento Ingresos Brutos Santa Fe Ley 13.645". El descuento que corresponda a cada cuota se efectuará en la pertinente cuota subsiguiente; en las registraciones contables deberán utilizar cuentas o subcuentas que reflejen los descuentos o bonificaciones aludidos.

Art. 5 - La Administración Provincial de Impuestos solicitará, a las entidades financieras, información relativa a los créditos otorgados en esta jurisdicción, conforme a la metodología de otorgamiento de los préstamos referidos en los incisos del artículo anterior.

Justificación de la efectiva disminución de los montos de las cuotas. Penalidad

En forma difusa y elíptica la norma establece que si la entidad financiera no justificase en debida forma la efectiva disminución de los montos de las cuotas, no podrá aplicar la alícuota reducida, quedando habilitada la API para reclamar el pago del impuesto que resulte de considerar la alícuota del 7,50% (la alícuota mas alta en la escala de alícuotas para entidades financieras) con más los intereses que correspondan, y sin perjuicio de las sanciones pertinentes.

Vigencia

Por último se establece que la resolución bajo comentario tendrá efectos desde la entrada en vigencia de la ley que redujo la alícuota

Oswaldo H. Soler y Asociados

- **CRÍTICA**

Ya en nuestro anterior informe sobre el mismo tema cuando se sancionó la ley que estableció la alícuota reducida, alertamos sobre la vaguedad de las disposiciones de la misma en punto a establecer la forma o modalidad de aplicación del beneficio, lo cual no solo no ha sido resuelto a través de la resolución bajo comentario, sino que se han incorporado requisitos formales, de registración contable y un régimen informativo que no hacen mas que incluir nuevos impedimentos al efectivo usufructo del beneficio de la alícuota reducida

Atento a ello, nos permitimos reproducir las críticas señaladas

Si bien el objetivo y finalidad de la norma es garantizar el traslado del beneficio a los tomadores de dichos créditos, ella adolece de serios defectos en su redacción, que complican seriamente la posibilidad de su aplicación por parte de las entidades financieras, los cuales comentaremos a continuación.

El condicionamiento que incorpora esta ley para la reducción de alícuota, en la forma escueta y generalista expuesta, en opinión de nuestro Estudio, torna dificultosa y hasta podría calificarse –prima facie- como impracticable su aplicación, atento a las particularidades que pueden mostrar los créditos hipotecarios los cuales no necesariamente resultan homogéneos en cuanto a tasas de intereses; la inclusión o no, o en qué proporción cada entidad puede haber incluido en la composición de la tasa de interés el impuesto sobre los ingresos brutos; la diferenciación entre créditos hipotecarios vigentes al sancionarse la reducción de alícuota y créditos “nuevos” los cuales ya pueden tener en consideración el efecto de la alícuota reducida, y por ende no se verificaría en tales casos la efectiva disminución de los montos de las cuotas, etc.; agregando a ello, que el fisco provincial, por aplicación del Convenio Multilateral no puede gravar con el impuesto sobre los ingresos brutos a la proporción que le corresponda del total de ingresos del contribuyente (que incluyen a los préstamos hipotecarios otorgados en todas las jurisdicciones).

El tema se complejiza aún mas, tomando en consideración que la jurisdicción Santa Fe ya cuenta con 3 alícuotas diferentes para las actividades desarrolladas por las entidades financieras regidas por la ley 21526, establecidas en función de los ingresos brutos totales del periodo fiscal anterior, de acuerdo a lo siguiente:

<u>Alícuota</u>	<u>Total del haber de cuentas de resultados</u>
4,55%	600.000
5,25%	entre 600.000 y 1.350.000
7,50%	más de 1.350.000

O sea, si se pretendiese aplicar la alícuota reducida “condicionada”, es decir, que se verificase que sus efectos se trasladaran a las cuotas de los préstamos, las cuotas podrían variar de un año a otro si la entidad financiera cambia de posición en la “escala” de alícuotas del impuesto.

Oswaldo H. Soler y Asociados

En suma, parecería que para la demostración por parte de la entidad financiera del traslado del beneficio de la reducción de alícuota –condición para que proceda la misma- debería recurrir a un actuario u otro experto que a través de alguna fórmula o algoritmo pudiera arribar a establecer una relación exacta para determinar el importe que correspondería reducir en cada uno de los préstamos hipotecarios considerando todas las variables expuestas.

De todos modos, por las múltiples variables en juego, y la ausencia de una normativa precisa que aporte datos suficientes como para determinar en debida forma los requisitos a observar por las entidades financieras para el usufructo sin sombra de dudas del beneficio, consideramos que en las actuales condiciones, la normativa ahora sancionada no brinda suficiente precisión acerca del “hecho” que determinaría la procedencia del beneficio y su traslado al tomador de tales préstamos.

Se observa así que el estado de incertidumbre que dimana de la norma, afecta el principio de legalidad, y su corolario relativo al principio de certeza en la tributación- habida cuenta que cualquiera sea el procedimiento que pudiera considerarse razonable –si pudiera alcanzarse ese objetivo desde el punto de vista técnico- no garantizaría que el mismo sea aceptado en definitiva como válido por el organismo fiscal.

Ante la disyuntiva planteada, consideramos que hasta tanto las autoridades santafesinas, sea a nivel legislativo o reglamentario, no aclaren y determinen con precisión la relación exigible entre el alcance del beneficio de reducción de alícuota con la reducción de la tasa de interés de los préstamos involucrados, no están dadas las condiciones legales suficientes para la aplicación concreta del beneficio de marras, salvo que la entidad financiera estuviera en la convicción de que el procedimiento que pudiera asumirse como válido soslaya la prevención que formulamos en este informe.