

CONSULTA N° 6.457

EMPRESA CONSTRUCTORA QUE PRESTA SERVICIO A UNA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS COMPLEMENTARIOS DE SEGURIDAD SOCIAL – IVA – TRATAMIENTO TRIBUTARIO.

Se consulta por parte una Sociedad Administradora de Fondos Complementarios de Seguridad Social, regulada por el Decreto – Ley N° 15.611 del 10.08.984 y el Decreto N° 305/989 del 28.06.989, si el servicio que le prestará una empresa constructora se encuentra alcanzado por el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Se trata de un servicio de construcción a realizar en el inmueble donde actualmente se ubica su sede social, consistente en la instalación de un espacio físico adecuado para que los socios realicen actividades deportivas.

Una vez finalizada la obra, el inmueble se dará en arrendamiento a un tercero para que éste realice la gestión y explotación del mismo, a efectos de brindar a los socios de la institución servicios de actividades deportivas, por lo que se consulta asimismo, si tal servicio de arrendamiento se encontrará alcanzado por el IVA.

La consultante se encargará de aportar los materiales, mientras que el personal que trabajará en la obra será dependiente de la empresa constructora y se tributará el Aporte Unificado a la Construcción.

Con respecto al servicio de construcción, el literal N) del numeral 2) del artículo 38° del Título 10 del Texto Ordenado 2023, establece la siguiente exoneración de IVA:

“Servicios de construcción sobre bienes inmuebles no destinados a actividades que generen al prestatario ingresos gravados por el Impuesto al Valor Agregado (IVA), ni rentas gravadas por el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE), y en tanto las retribuciones del personal del prestador tributen el Aporte Unificado de la Construcción (AUC).

Se entenderá por servicios de construcción a los efectos de este literal, los arrendamientos de obra y de servicios en los que los únicos materiales aportados por el prestador sean aquellos considerados prestaciones accesorias, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación”.

Por su parte el artículo 52 del Decreto N° 207/007 del 18.06.007 establece:

“Los servicios de construcción exonerados del impuesto por el literal N) numeral 2) del artículo 19° del Título que se reglamenta, son los arrendamientos de obra sin entrega de materiales y arrendamiento de servicios prestados directamente por el arrendador, siempre que el mismo tribute el Aporte Unificado de la Construcción”. (La referencia efectuada por este artículo corresponde al actual literal N) del numeral 2) del artículo 38° del Título 10 del Texto Ordenado 2023 transcripto en el párrafo anterior).

Por lo tanto, a efectos de determinar si resulta aplicable la antedicha exoneración, corresponde analizar si el bien inmueble se encontrará destinado a actividades que generen al consultante ingresos gravados por IVA o por Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE).

En la medida que el ingreso que obtendrá la entidad consultante constituya efectivamente un arrendamiento de inmueble, se trataría de una renta pura de capital. Por tanto, no se configuraría el aspecto objetivo del IRAE, y en consecuencia, dichos ingresos no quedarían alcanzados por el impuesto.

En cuanto al IVA, el artículo 60 del Decreto N° 220/998 de 12.08.998 establece:

“Artículo 60°.- Arrendamientos de inmuebles.- La exoneración a los servicios de arrendamientos de bienes inmuebles alcanza a aquellos contratos que se hallan comprendidos en la definición que del arrendamiento de inmueble efectúa el Derecho Civil”.

De lo anterior surge que la actividad de arrendamiento de inmuebles queda comprendida en la exoneración de IVA, en tanto cumpla con los requisitos antedichos.

En el caso que los referidos ingresos no resulten gravados por IVA ni por el IRAE, y las retribuciones del personal del prestador tributen el Aporte Unificado de la Construcción, los servicios de construcción cumplirían los requisitos para encontrarse exonerados de IVA.

05.11.025 – El Director General de Rentas.

Fecha de publicación Web: 2 de diciembre de 2025.