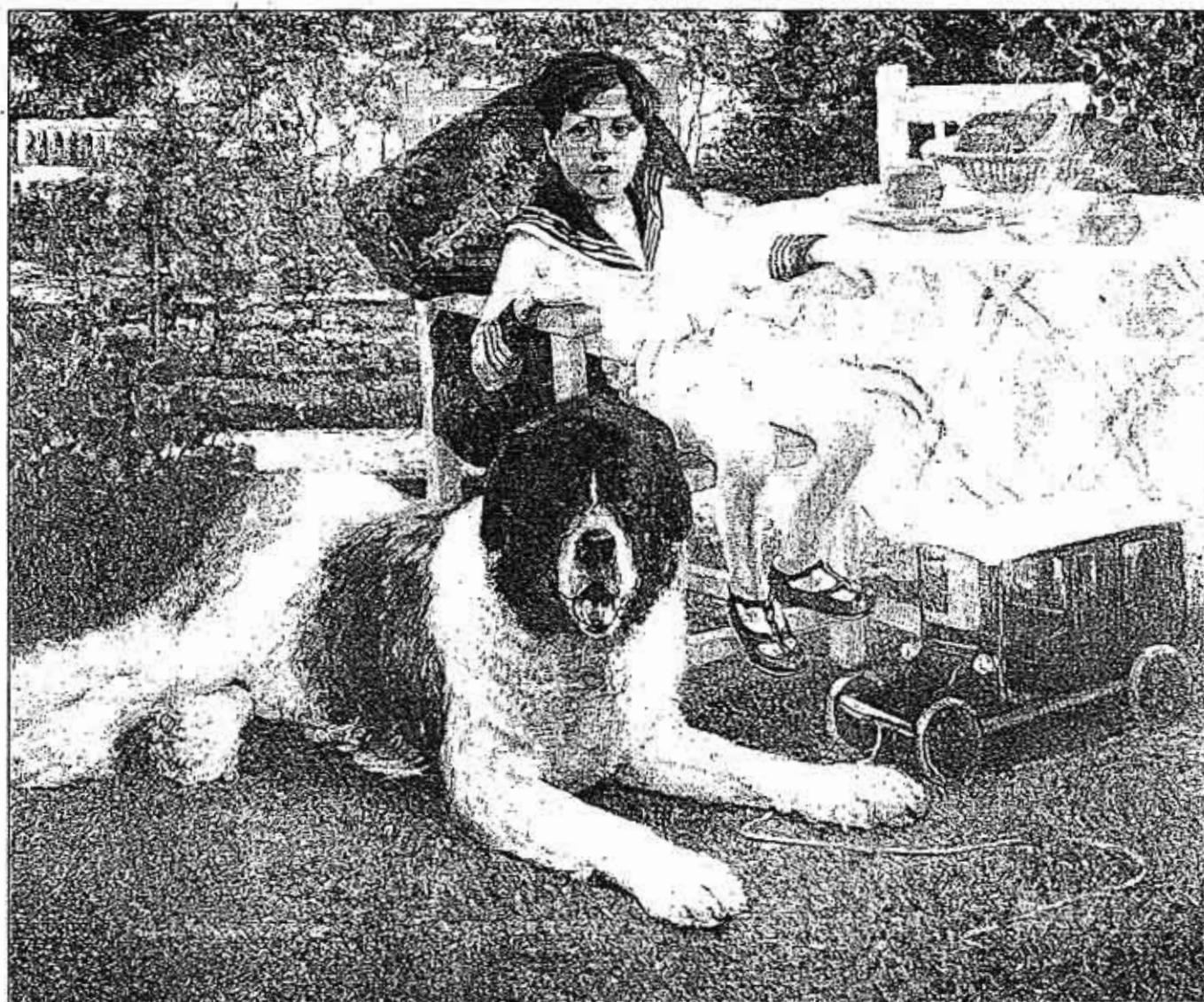




**279**

# Información Empresaria

PUBLICACION DE LA CAMARA DE SOCIEDADES ANONIMAS



- GOMEZ DE LA LASTRA: PANORAMA DEL FIDEICOMISO
- VIDELA DEL MAZO: MANDO O CONDUCCION
- ANTONINI: TAIWAN, LA OTRA REALIDAD

**NUEVO LEASING**

Buenos Aires, Diciembre 2000



## **CAMARA DE SOCIEDADES ANONIMAS**

### **JORNADA**

# **“Nueva Ley de Leasing”**

Ley N° 25.248 y Decreto N° 1038/2000

**Análisis  
Legal, Empresarial e Impositivo**

La Cámara de Sociedades Anónimas realizó el miércoles 29 de noviembre de 2000, una Jornada sobre "Nueva Ley de Leasing". Ley N° 25.248 y Decreto N° 1038/2000.  
Análisis Legal, Empresarial e Impositivo.

Participaron como expositores el Dr. Eduardo Carbone;  
Director Nacional de Impuestos del Ministerio de Economía de la Nación;  
el Dr. Eduardo Cariglino, Miembro del Consejo Consultivo Honorario de Asuntos Fiscales de la CSA  
y Socio del Estudio Ernst & Young, Henry Martin, Lisdero y Asociados;  
el Dr. Alberto Tarsitano, Miembro del Consejo Consultivo Honorario de Asuntos Fiscales  
de la CSA y Socio del Estudio Cassagne y Asociados.  
Fue Coordinador de la Jornada el Dr. Carlos Abeledo,  
Coordinador del Consejo Consultivo Honorario de Asuntos Fiscales de la CSA y  
Director de Impuestos de la Organización Techint.

A continuación se publica lo expuesto por el Dr. A. Tarsitano.  
En el próximo N° 280. Se dará a conocer lo actuado por los Dres. E. Cariglino y E. Carbone.

# REGIMEN JURÍDICO Y FISCAL DEL LEASING

## Ley 25.248 y Decreto 1038/2000

Por Alberto Tarsitano

Socio

Cárdenas, Cassagne & Asociados

### I. PRELIMINAR

El leasing constituye una alternativa de financiamiento eficiente para el tomador de bienes, en particular para la pequeña y mediana empresa, y para las familias, debido a que evita la inmovilización de capitales, no requiere de la constitución de garantías -el bien es propiedad del dador-, cubre el total del costo del bien, permite financiar según el flujo de fondos esperado y favorece la actualización tecnológica. En la misma línea, el lease back permite utilizar los activos propios, para obtener capital líquido y financiación a bajo costo. Advertimos no obstante que, en el plano comercial, el negocio del leasing posee una complejidad de elementos -incluido el manejo de los costos y riesgos residuales- que lo transforma en mucho más que un mero producto financiero.

Sin embargo, las expectativas favorables que despertó en nuestro país cuando fue regulado normativamente, por primera vez, mediante la ley 24441 se vieron considerablemente frustradas.

Puede afirmarse que la instrumentación normativa no estuvo a la altura del potencial económico de esta herramienta. Fue mezquina al fijar su alcance. Restrictiva en el plano de las consecuencias fiscales. Insuficiente en transmitir la seguridad jurídica necesaria para que el negocio se expanda.

Los resultados de estos años están a la vista: la Argentina, con operaciones que rondan los 650 millones de pesos para los años 1999 y 2000 (se excluyen operaciones de lease back) está todavía muy por debajo de su potencial.

Según su nivel de actividad económica debería preparar a los 3000 o 4000 millones en los próximos años, volumen que está más en línea con los 1.300 millones de Chile, los 2.700 millones de Colombia, o los 12.000 millones de Brasil.

Hoy, tenemos una nueva regulación, integral, que se muestra capaz de remover los obstáculos del pasado.

La ley 25.248 (B.O. 14/06/00) y el Decreto 1038/2000 (B.O. 14/11/00) seguramente permitirán insertar a nuestro país en la corriente mundial de flujos de bienes y capitales. Se perdió tiempo, pecado imperdonable en un país que sufre de constreñimiento crediticio, aunque también debe ser reconocido que la figura necesitó tiempo para instalarse en la comunidad de negocios. Ahora, por fin puede decirse que el leasing tiene las bases jurídicas y tributarias necesarias para desarrollar el protagónico rol que se le reconoce.

### II. ASPECTOS LEGALES

#### 1. CONCEPTO. USO Y GOCE DEL BIEN

El leasing es un contrato en virtud del cual una persona, denominada dador, conviene transferir a otra -tomador- la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon, y le confiere una opción de compra por un precio.

Para la ley la "tenencia" significa que el tomador puede usar y gozar del bien conforme su destino, pero no puede venderlo, gravarlo ni disponer de él, aunque puede arrendarlo (salvo pacto en contrario). En este caso, el loca-

fario o arrendatario no puede pretender que su derecho impida o limite en modo alguno los derechos del dador (art. 12).

Respecto de los *gastos de conservación y uso*, la ley se aparta de los principios de la locación de cosas, ya que prevé que tanto los ordinarios como los extraordinarios, incluyendo seguros, impuestos, tasas y sanciones ocasionadas por su uso, son *a cargo del tomador*, salvo pacto en contrario (art. 12).

Al sentar ese criterio, la ley refuerza el carácter de producto financiero del contrato de leasing. Esta línea directriz -como veremos- aflora en muchas normas de la nueva ley.

## 2. SUJETOS

Como dijimos, una de las líneas directrices de la reforma ha sido eliminar restricciones que afectaban al instituto. Con tal propósito deben leerse las modificaciones introducidas en torno a los sujetos habilitados para celebrar el contrato de leasing.

Cabe recordar que la ley 24.441 únicamente permitía ser dador de leasing a entidades financieras y sociedades que tengan por objeto celebrar contratos de leasing. Adicionalmente se autorizaba a celebrar contratos de leasing a los fabricantes e importadores (en el llamado "leasing operativo").

Estas limitaciones han quedado superadas con la nueva ley, que no contiene restricciones acerca de los sujetos dadores. Se aplican, pues, los principios generales, con lo cual las personas físicas y cualquier empresa pueden ser dadores.

## 3. OBJETO

Para la ley anterior podían ser objeto de leasing las "cosas muebles ... compradas especialmente por el dador a un tercero o inmuebles de propiedad del dador...". Al no referirse al concepto más amplio de "bien", esta norma

suscitó serias dudas sobre la viabilidad de la celebración de contratos sobre bienes inmuebles e impidió la modalidad "sale & lease back" de cosas muebles.

En su artículo 2, la ley amplía el alcance al permitir celebrar contratos de leasing respecto de *marcas, patentes, modelos industriales y software*. La extensión también se evidencia en el art. 7, que permite incluir dentro del contrato y, por ende, en el canon, los servicios y accesorios relacionados con el diseño o puesta en marcha de los bienes dados en leasing. La inclusión trae aparejada la ventaja de la ejecutividad del título.

Asimismo, el artículo 5, titulado: "Modalidades en la elección del bien", elimina la exigencia de la anterior ley de que en el caso de leasing sobre cosas muebles, el dador debía adquirirlas a terceros; ahora, las cosas muebles, en rigor, los bienes, podrán también ser de propiedad del dador (inc. f) e, incluso, provenir de la compra al propio tomador (inc. e)). En otras palabras, esta norma despeja cualquier objeción sobre la figura del sale & lease back de cosas muebles.

## 4. CANON Y OPCIÓN DE COMPRA

El derogado art. 27 c) de la ley 24.441 requería que el canon se fijara teniendo en cuenta la amortización del valor de la cosa en el plazo de duración del contrato, conforme a criterios contables generalmente aceptados.

La nueva ley ha dejado de lado este criterio, *autorizando a las partes a determinar libremente el monto y la periodicidad de cada canon* (art. 3), flexibilidad que traduce una ventaja evidente en tanto permitirá fijar el canon según la capacidad de pago del tomador, aspecto éste particularmente sensible en las actividades económicas de carácter cíclico.

En el régimen de la ley 24.441 se preveía que el precio de la opción de compra debía fijarse en función al valor residual de la cosa para ser ejercida a partir de que el tomador hubiera pa-

gado la mitad de los períodos de alquiler o antes, si así lo convinieran las partes. La interpretación que se hacía de esta norma era que el contrato debía incluir un precio cierto en dinero.

Ahora, es libre la fijación de la opción de compra. Sin perjuicio de las distintas consecuencias fiscales, el art. 4 de la ley dispone que el precio de la opción de compra podrá estar fijado en el contrato o ser determinado según procedimiento o pautas pactadas. De esta manera, se podrá convenir, p.e., que dicho precio sea el precio de mercado de la cosa al momento de ejercer la opción o el que determine un tasador, variables éstas que como quedó dicho antes no eran permitidas.

Por su parte, el art. 14 establece que el ejercicio de la opción de compra podrá ejercerse una vez pagado tres cuartas partes del canon total, o antes si así lo hubieran convenido las partes.

## 5. PLAZO

El artículo 26, primer apartado, vuelve a reiterar una norma de la ley anterior que no hace aplicable al leasing las disposiciones relativas a plazos mínimos y máximos de la locación cosas. El contrato puede ser prorrogado a opción del tomador (art. 15).

## 6. RÉGIMEN DE LA RESPONSABILIDAD POR DAÑO

La ley introduce una modificación esencial relacionada con la responsabilidad por el uso de las cosas bajo el leasing, que tiene en miras despojar al dador de las responsabilidades que el derecho civil carga sobre el propietario de la cosa.

En esta dirección, el art. 17 (Responsabilidad Objetiva), hace recaer la *responsabilidad objetiva* emergente del artículo 1.113 del Código Civil, *exclusivamente, en el tomador*. Se ha seguido un concepto análogo al que trae para

las aeronaves, el Código Aeronáutico. La ley anterior, por el contrario, preveía un mecanismo de responsabilidad objetiva que limitaba la responsabilidad del dador al valor de la cosa, únicamente cuando la misma no se había podido razonablemente asegurar (p.e. si las aseguradoras no cubrían el riesgo en condiciones de mercado). Si la cosa estaba asegurada o si no estaba salvo la imposibilidad de asegurar, el dador respondía sin limitaciones, sin perjuicio de la responsabilidad del tomador. Ahora, la inexistencia o insuficiencia del seguro ya no será un factor de riesgo para el dador.

Este aspecto marca la clara tendencia a fortalecer el carácter de "producto financiero" de la figura, diluyendo las consecuencias derivadas de la relación de dominio sobre el bien que tiene el dador.

## 7. ENTREGA DEL BIEN - EVICCIÓN Y VICIOS REDIHIBITORIOS

El artículo 6, "Responsabilidades, acciones y garantías en la adquisición del bien", regula las responsabilidades de las partes en materia de entrega del bien y garantías de evicción y vicios redhibitorios.

Sintéticamente, diremos que la ley es favorable al dador, en cuanto *lo exime de dichas responsabilidades y garantías*, salvo el caso de que el dador hubiere sido propietario del bien con anterioridad a la celebración del contrato o si fuese su fabricante, vendedor o importador, en cuyo caso debe responder, salvo pacto en contrario.

El principio que consagra la ley y que, a primera vista, puede parecer excesivo, no lo es. Con las salvedades hechas anteriormente, es razonable que el tomador, que es quien, en la generalidad de los casos, elige el bien (y muchas veces hasta al fabricante o vendedor), cargue con tales costos. No hay que olvidar que el dador es un mero agente financiero que elige y compra el bien por indicación expresa del tomador.

## 8. FORMA E INSCRIPCIÓN

El leasing debe instrumentarse en escritura pública si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves. En los demás casos puede celebrarse por instrumento público o privado.

La ley anterior hizo del contrato de leasing un contrato registrable a los efectos de su oponibilidad a terceros, técnica que es mantenida en la ley nueva. (ver. art. 11, primera parte). La inscripción se realiza en los registros respectivos según la naturaleza del bien (Registro de la Propiedad Inmueble, Registro de la Propiedad del Automotor, Registro de Créditos Prendarios, etc.).

La inscripción es en seguridad del dador y del tomador. El primero, en cuanto puede oponer el contrato y su titularidad dominial a los terceros poseedores. Por su parte, al tomador le interesa oponer a los acreedores del dador la vigencia del contrato de leasing, quienes solamente podrán ejecutar el bien si el tomador no ejerce la opción de compra.

La nueva ley no introduce grandes innovaciones en este aspecto, limitándose a regular en los artículos 8, 9 y 10, ciertos capítulos de la registración, antes tratados por las normas técnicas-registrales. En líneas generales, se siguen los mismos procedimientos registrales previstos para la prenda con registro (Dec. Ley 15.348/46, t.o. 897/95).

Cabe destacar la autorización que formula el artículo 8, segundo párrafo, para inscribir el contrato en el registro pertinente aún antes de la entrega del bien.

El artículo 18, a cuya lectura remitimos, trata el tema de la cancelación de la inscripción del leasing sobre cosas muebles no registrables y software, reproduciendo en muchos aspectos el artículo 25 de la ley de prenda con registro.

El inc. c) del referido artículo 18 regula el procedimiento de cancelación previa consignación de los montos adeudados, en el caso de que el tomador quiera ejercer la opción de compra, en el plazo y condiciones pactadas, sin

que el dador, que debe ser fehacientemente intimado, se avenga a recibir el pago y cancelar la inscripción. Nótese que el tomador puede recurrir a este procedimiento si se han cumplido las condiciones contractuales para ejercer la opción de compra (v.g. cumplimiento del plazo). Esto es diferente en la ley de prenda, donde para la mayoría de los autores el deudor prendario siempre puede precancelar.

Finalmente, cabe mencionar que la Disposición 521/2000, dictada por el Director Nacional de Registros Nacionales de la Propiedad del Automotor y de Créditos Prendarios dispuso que la inscripción del contrato de leasing corresponderá *siempre que el dador sea el titular registral* y se mantendrá por un plazo de DIEZ (10) años contados desde su inscripción.

## 9. CONCURSO Y QUIEBRA

El artículo 30 de la ley 24.441 preveía solamente el caso de quiebra del tomador o del dador, sin hacer mención al supuesto del concurso preventivo, que tampoco quedaba reglamentado en la Ley de Concursos y Quiebras.

Esa omisión es subsanada por el artículo 11 de la ley, titulado "Oponibilidad. Quiebra"

*La quiebra o el concurso del dador no afectan al contrato* que continúa por el plazo convenido, manteniendo el tomador el derecho de ejercer la opción de compra.

En caso de *concurso del tomador* se aplica el art. 20 de la Ley de Concursos y Quiebras como para cualquier otro contrato con obligaciones recíprocas pendientes. Entonces, el concursado podrá requerir autorización al juez para continuar el contrato, previa vista al síndico. Si se tratase de la *quiebra del tomador*, dentro de 60 días de decretada la misma, el síndico puede optar entre continuar el contrato o resolverlo.

En ambos casos, pasados los plazos previstos sin que se haya optado por la continuación, el contrato se considera resuelto de pleno derecho, debiéndose restituir inmediatamente el bien al dador por el juez del concurso o de la

quebra: a simple requerimiento y con la sola exhibición del contrato inscripto sin necesidad de otro trámite ni verificación previa.

## 10. ACCIÓN REIVINDICATORIA

Se dijo antes que el tomador no tiene derecho a vender o gravar el bien. Si ello aconteciera, tales actos de disposición son inoponibles al dador.

El dador puede ejercer la acción de reivindicación contra el tercero que detente la cosa mueble, solicitando el inmediato secuestro del bien de acuerdo a lo previsto en el artículo 21 a). (art. 13).

El reconocimiento de esta acción a favor del dador es un apartamiento de los principios generales que rigen en materia civil. En efecto, el poseedor de cosa mueble de buena fe a título oneroso no puede ser agredido con la acción reivindicatoria, salvo que la cosa sea robada o perdida (art. 2412 del Código Civil).

Como el dador entregó la cosa voluntariamente al tomador, el ordenamiento civil le negaba la acción v.g. en el caso de venta de la cosa dada en leasing por el tomador a un tercero que no conocía la falta de título del vendedor.

De ahí que, a partir de la nueva ley, mediante un contrato de leasing, *la posesión de cosa mueble no hace título*. Esta inversión del principio general a favor del dador, tiene mucha relevancia para las cosas muebles no registrables, no así para las registrables, que tienen como se sabe un régimen jurídico propio donde la inscripción es constitutiva del derecho.

## 11. CASOS DE INCUMPLIMIENTO. DESALOJO. SECUESTRO. ACCIÓN EJECUTIVA

La nueva ley de leasing materializa dos aspiraciones de los operadores que les negó la ley 24.441: *un procedimiento sencillo y expeditivo para recuperar la cosa* en caso de rescisión y *la acción ejecutiva*.

Hay que señalar que estos procedimientos son aplicables únicamente para el caso de incumplimiento en el pago de los cánones, no siendo de aplicación de configurarse otros tipos de incumplimientos.

La ley distingue el caso de incumplimiento en el leasing de cosa inmueble y mueble.

### a) Falta de pago de canon en el leasing sobre inmuebles

En este supuesto, la ley en su artículo 20, al cual remitimos, reedita en términos generales el artículo 34 de la ley 24.441. Se prevé un procedimiento de intimaciones extrajudiciales y judiciales con plazos de saneamiento crecientes en función de la cantidad de cánones que hubiere abonado el tomador. Si dichos plazos transcurriesen sin que el tomador regularizase la deuda, el dador puede solicitar al juez competente el lanzamiento sin más trámite.

Asimismo, se dispone que si se produjera el desalojo se podrán reclamar los cánones adeudados, intereses y costas por la vía ejecutiva, como también los daños y perjuicios resultantes del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador, aunque esto último requerirá recurrir al trámite ordinario.

### b) Falta de pago de canon en el leasing sobre muebles

En el caso de mora en el pago de canon en el leasing de cosas muebles se otorga al dador dos opciones: (i) exigir los cánones vencidos y el reintegro de la cosa o (ii) exigir la totalidad de los cánones, es decir, los vencidos y los pendientes, sin perjuicio de su derecho a la cosa una vez finalizado el plazo del leasing si el tomador no ejerciera la opción de compra. Veamos con mayor detenimiento estas opciones:

(i) El tomador puede solicitar el "secuestro" de la cosa mueble con la sola presentación del contrato inscripto, y demostrando haber inti-

mado al tomador para que regularice en el plazo de cinco (5) días. Adicionalmente, puede reclamar por la vía ejecutiva el cobro de los cánones vencidos hasta el secuestro, los intereses y cláusula penal si la hubiere. También podrá reclamar por la vía ordinaria los daños y perjuicios ocasionados por un deterioro anormal de la cosa.

(ii) La otra alternativa que tiene el dador, si así se hubiera convenido en el contrato, es reclamar los cánones vencidos y la totalidad de los pendientes de pago y demás accesorios. En este caso no procede el secuestro, porque si el dador logra cobrar ejecutivamente todos los cánones, es justo que el tomador tenga derecho a usar la cosa por todo el plazo del leasing. Sin embargo, aún en este caso el dador podrá solicitar el secuestro otorgando caución suficiente cuando demuestre sumariamente el peligro en la conservación del bien. También corresponderá el secuestro si el plazo del leasing hubiera vencido y no se hubieren abonado los cánones y el precio de la opción de compra, ya que vencido dicho plazo el tomador no tiene más derecho al uso y goce de la cosa.

### c) Otros incumplimientos

De los textos legales podemos colegir distintas soluciones para los casos de los incumplimientos más frecuentes que no sean el pago del canon.

Pero antes es dable señalar que si los impuestos, seguros o servicios integran el canon, es claro que el dador podrá reclamarlos por la vía ejecutiva. En cambio si dichos conceptos no se incluyesen en el canon (lo que por lo menos hasta ahora era práctica) no podrán reclamarse por dicha vía, salvo que el tomador se haga de un título ejecutivo por medio de algún otro vehículo distinto al contrato de leasing (cuenta corriente bancaria).

En otro orden, los daños y perjuicios ocasionados al dador, por ejemplo, por el mal uso de la cosa, no pueden reclamarse más que por la vía ordinaria.

Asimismo, nos parece que la resolución del contrato motivada en causales ajenas a la mora del pago de canon no otorga el derecho al dador de solicitar el lanzamiento previsto en el artículo 20 de la ley para los inmuebles o el "inmediato secuestro" de la cosa mueble del artículo 21.

Ello porque, como dijimos antes, tales procedimientos abreviados son reconocidos por la ley únicamente para los casos de mora en el pago de canon. Este es natural, puesto que en los demás casos el pretendido reclamo del dador no puede catalogarse como una deuda líquida y exigible como sí lo son los cánones vencidos, ello sin perjuicio del derecho del dador de solicitar aún en estos casos medidas cautelares en resguardo de la cosa.

Por último y por las razones expresadas, entendemos que los plazos de saneamiento, que pueden alcanzar hasta noventa (90) días, previstos por el artículo 20 para el caso de mora en el pago de los cánones en los contratos de leasing sobre inmuebles, no son de aplicación al supuesto de rescisión por el dador motivada en alguna otra causal de incumplimiento que prevea el contrato.

## 12. SECURITIZACIÓN

Se contempla expresamente la posibilidad de securitizar los contratos de leasing bajo los términos de los artículos 70, 71 y 72 de la Ley 24.441, lo que implica eximir al dador de la notificación al deudor cedido. Esto permitirá a las empresas dadoras obtener un mayor flujo de fondos y ampliar la capacidad prestable. La cesión, naturalmente, no perjudica los derechos adquiridos del tomador.



### III. ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL LEASING

#### 3.2. Tomador

La descripción de los aspectos impositivos del leasing se expone, sinópticamente, en los cuadros anexos. Nos interesa destacar aquí lo siguiente:

#### 1. TRATAMIENTO GENERAL

El impuesto a las ganancias y el impuesto al valor agregado tratan al leasing considerando su sustancia económica, lo cual elimina obstáculos de adecuación entre los hechos imponibles de cada ley y la complejidad del leasing. Así, bajo ciertas condiciones, se lo trata como operación financiera, locación o compraventa.

#### 2. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El IVA se paga conforme al devengamiento de los cánones o la opción. Se evita, de esta manera, la anticipación del hecho imponible "venta" al comienzo del contrato. En el lease-back se neutralizan los efectos de la venta y recompra posterior.

#### 3. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

##### 3.1. Dador

En los contratos asimilados a *operaciones financieras*, el dador obtiene el beneficio de la amortización acelerada del bien (vida del contrato) y sólo grava la ganancia financiera. Cuando el contrato se asimila a *locación*, el dador toma la amortización general y grava el canon. En los contratos asimilados a *compraventa* se grava en dos momentos, primero el resultado puro derivado del valor del bien y, luego, la ganancia financiera que va devengándose con cada canon.

Si el contrato se asimila a *operaciones financieras o a locación*, el tomador anticipa la deducción de gastos en el Impuesto a las Ganancias, ya que deduce los cánones durante el plazo del contrato, en vez de deducir amortizaciones durante la vida útil del bien, que generalmente es más prolongada. Dentro del canon se encuentra, pues, el costo financiero del leasing, con lo cual no está sujeto a las normas de "thin capitalization".

#### 4. IMPUESTO SOBRE INTERESES Y COSTO FINANCIERO DEL ENDEUDAMIENTO EMPRESARIO.

El leasing evita el pago de este impuesto toda vez que los cánones se consideran, a estos efectos, recupero de capital. También se libera del gravamen a ciertos dadores que se endeuden para adquirir el bien objeto del leasing.

#### 5. IMPUESTO A LA GANANCIA MÍNIMA PRESUNTA

El tomador no incorpora el bien a su activo (evita el impuesto), salvo cuando el contrato se asimila a compraventa. Entonces, en el caso de leasing asimilado a operación financiera o locación, el impuesto es abonado por el dador. Si el dador es una entidad financiera o empresa de leasing, se aplica una base imponible reducida (20%).

#### 6. FINANCIAMIENTO DEL IVA

Es aplicable el régimen de financiamiento por vía bancaria contemplado por la Ley 24.402.

## 7. ANTICIPO DE DÉBITOS FISCALES

Las partes pueden pactar libremente el pago anticipado del débito fiscal correspondiente a cánones futuros.

## 8. IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS

La Ciudad de Buenos Aires ha previsto un tratamiento específico asimilando el leasing a una operación financiera y, por ende, declarando alcanzado sólo el componente financiero. Es necesaria una urgente actualización en el resto de las jurisdicciones para evitar hipótesis de doble imposición o imposición extendida. Las entidades financieras mantienen su ba-

se imponible especial dada por la diferencia de intereses activos y pasivos.

## 9. IMPUESTO DE SELLOS

En general la normativa fiscal local no contempla específicamente al leasing, lo cual transforma a este impuesto en una sensible carga, que se duplica, por ejemplo, en los casos de lease-back. La Provincia de Buenos Aires ha considerado que el contrato de lease-back se asimila a operación financiera y, debido a la intervención de un banco, lo ha declarado amparado por la exención adoptada por el Código Fiscal para las operaciones con destino al financiamiento de la actividad industrial, agropecuaria, minera y de la construcción.

## IV.- ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL LEASING

### ANEXOS

## 1. CONTRATOS DE LEASING

### 1.1. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

TRATAMIENTO	REQUISITOS
Operación Financiera	<p><b>Dador:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entidades Financieras - Ley 21.526, ó</li><li>• Empresas que tengan por objeto principal la celebración de esos contratos y, en forma secundaria, realicen exclusivamente actividades financieras (en adelante "empresas de leasing")</li><li>• Fideicomisos Financieros - arts 19 y 20 Ley 24.441</li></ul> <p>Duración del contrato: superior en un porcentaje de la vida útil del bien: al 50% (bienes muebles), al 20% (inmuebles no destinados a vivienda) o al 10% (inmuebles destinados a vivienda).</p> <p><b>Opción de compra:</b> Importe cierto y determinado.</p>

TRATAMIENTO	REQUISITOS
Opción de compra	<p>a) Requisitos de operación financiera (dador y duración) + Opción de compra pactada a su ejercicio.</p> <p>b) No requisitos operación financiera + Opción de compra igual o mayor valor residual.</p>
Opción de compra comunicada al tomador en el contrato.	No requisitos operación financiera + Opción de compra menor al valor residual

### CONTRATOS ASIMILADOS A OPERACIÓN FINANCIERA

OPERACIÓN FINANCIERA	DADOR	TOMADOR QUE HUBIERA AFECTADO EL BIEN A LA PRODUCCIÓN DE GANANCIAS GRAVADAS
Opción de compra	<p><b>Ganancia:</b></p> <p>Canon menos Recupero de Capital*.</p> <p>*Recupero de capital = (Costo de adquisición menos Proporción de Costo en Opción de Compra/ Dividido períodos contractuales</p> <p><b>Efecto:</b> Amortización acelerada según duración del contrato.</p>	<p><b>Gasto deducible:</b></p> <p>deduce canon.</p> <p>Automóviles hasta \$20.000 (art. 88 inciso 1) de la LIG).</p>
Opción de compra	<p><b>Ganancia:</b></p> <p>Opción de compra menos Costo computable*</p> <p>*Costo computable = Costo de adquisición menos Capital Recuperado (Cánones).</p>	<p><b>Activo amortizable:</b></p> <p>Activa el bien por precio de opción y lo amortiza según vida útil.</p>

**CONTRATOS ASIMILADOS A LOCACIÓN**

LOCACIÓN	DADOR	TOMADOR QUE HUBIERA AFECTADO EL BIEN A LA PRODUCCIÓN DE GANANCIAS GRAVADAS
<p>non</p>	<p><b>Ganancia:</b>                      Cánones menos Amortizaciones*.                      *Amortización: Vida útil de bien conforme normas del Impuesto a las Ganancias  <b>Efecto:</b> Amortización ordinaria.</p>	<p><b>Gasto deducible:</b>                      deduce cánones.                      Automóviles hasta \$20.000 (art. 88 inciso 1) de la LIG).</p>
<p>ción de compra</p>	<p><b>Ganancia:</b>                      Precio de opción menos Costo computable*                      *Costo computable = Costo de adquisición menos amortizaciones .</p>	<p><b>Activo amortizable:</b>                      Incorpora el bien a su activo por el valor de la Opción y amortiza conforme la vida útil.</p>

**CONTRATOS ASIMILADOS A COMPRAVENTA**

COMPRAVENTA	DADOR	TOMADOR QUE HUBIERA AFECTADO EL BIEN A LA PRODUCCIÓN DE GANANCIAS GRAVADAS
<p>comienzo del contrato, n la tenencia</p>	<p><b>Ganancia:</b>                      Precio de Venta* menos Costo Impositivo (Ley del Impuesto a las Ganancias).                      *Precio de venta: Recupero del Capital contenido en los cánones y en la Opción de Compra.</p>	<p><b>Activo amortizable:</b>                      Incorpora el bien a su activo por el Precio de Compra y lo amortiza en función de su vida útil.</p>
<p>irante la vida del contra-</p>	<p><b>Ganancia = Costo financiero =</b>                      Costo Financiero = Cánones más Opción menos Recupero de capital contenido en los Cánones y en la Opción de Compra.  <b>Imputación:</b> Conforme su devengamiento</p>	<p><b>Gasto deducible = Costo financiero</b>                      Cánones más Opción menos Recupero de capital contenido en los Cánones y en la Opción de Compra.</p>

## LÍMITES PARA LA DEDUCCIÓN DE INTERESES

	<b>SI EL DADOR SE "ENDEUDA" PARA COMPRAR BIENES Y DARLOS EN LEASING.</b>
<b>Financiamiento- Limitación a la deducción de intereses (capitalización exigua)</b>	<b>No son aplicables los límites para deducir intereses a:</b> 1) entidades financieras, 2) empresas de leasing, 3) fideicomisos financieros (art. 121.1. del Decreto Reglamentario de la LIG)

## IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

<b>IVA BIENES MUEBLES</b>	
<b>Contratos asimilados a arrendamientos financieros, de locación o compra-venta.</b>	Son considerados como la locación de cosas muebles durante el período que abarque la locación y como venta cuando se ejerza la opción de compra.  <b>Cánones:</b> Se aplica un 21 % del IVA con el devengamiento del pago o de su percepción, el anterior.  Por el ejercicio de la opción de compra: Idem
<b>Computo del Crédito Fiscal Automóviles</b>	Hasta el equivalente de un costo de adquisición, importación o valor de plaza de \$20.000.
<b>Modalidades de Financiamiento del IVA (para el arrendador)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Régimen de Financiamiento del IVA</li> <li>• Régimen de Cómputo Anticipado del Crédito Fiscal</li> </ul>
<b>Régimen de Financiamiento del IVA (Ley 24.402)</b>	<p><b>Características:</b> líneas de créditos otorgadas por entidades financieras para financiar el IVA pagado por adquisición o importación de bienes muebles destinados a contratos de leasing bajo la Ley 25.248</p> <p><b>Intereses:</b> El Estado retribuye a las entidades financieras con una tasa efectiva anual de hasta el 12%. La retribución se efectiviza permitiendo que las entidades financieras se computen como pago a cuenta en sus liquidaciones IVA, el importe de la retribución que mensualmente les corresponda.</p> <p><b>Cancelación:</b> Al ejercerse la Opción de Compra o cualquier forma de cancelación del contrato de leasing. La AFIP podrá fijar plazos de cancelación inferiores.</p> <p><b>Sanciones:</b> El incumplimiento de las condiciones dispuestas en el decreto o el cambio de destino de los referidos bienes hará decaer la franquicia acordada. Los beneficiarios deben reintegrar al Fisco los intereses tomados a su cargo más una sanción graduable entre el 50% y 100% de dichos intereses.</p> <p><b>Incompatibilidad:</b> El acogimiento al régimen es improcedente cuando se hubiera computado el respectivo crédito fiscal por las compras o importaciones definitivas de los bienes a dar en leasing.</p>

**Cómputo Anticipado Débito Fiscal**

**Beneficiarios:** Pueden hacer uso de este sistema las partes de un contrato de leasing que tenga por objeto cosas muebles siempre que lo convengan contractualmente.

**Características:** Consiste en el Incremento del Débito Fiscal del o de los primeros cánones, con la consiguiente reducción de los cánones posteriores al último cuyo débito se incrementa.

**Consecuencias:** Se traslada de la inmovilización del IVA al Tomador

<b>Impuesto al Valor Agregado – Bienes Inmuebles</b>		
<p><b>Contrato asimilado a Operación Financiera o Locación.</b> No se aplica la presunción prevista en el tercer párrafo del inciso e) del art. 5 de la Ley del IVA: presunción de venta = hecho imponible con la tenencia del bien.</p>	<p>Por los cánones</p>	<p>El canon está exento por tratarse de locación de inmuebles (Ley del IVA, art. 7, inciso h), punto 22) Excepciones: Inmuebles para conferencias, reuniones, fiestas y similares (Ley del IVA, art. 3, inciso e), punto 18)</p>
<p><b>Contrato asimilado a Operación Financiera o Locación</b></p>	<p>Por el ejercicio de la Opción de compra</p>	<p>Venta de Obras: No Gravado si al momento de ejercerse la opción de compra, el inmueble hubiera estado afectado a la locación por un lapso continuo o discontinuo de tres años. En este caso deben reintegrarse los créditos fiscales computados atribuibles al bien que se transfiere.</p>
<p><b>Contrato asimilado a Compraventa</b> Se aplica la presunción prevista en el tercer párrafo del inciso e) del art. 5 de la Ley del IVA: presunción de Venta = hecho imponible con la tenencia del bien.  Comunicación al tomador y constancia en el Contrato.</p>	<p>Con el otorgamiento de la tenencia</p>	<p>La operación se asimila a <b>Compraventa.</b>  El <b>precio de la transacción</b> es: Recupero de capital contenido en los cánones y en la opción de compra.</p>
<p><b>Contrato asimilado a Compraventa</b></p>	<p>Durante la vigencia del Contrato</p>	<p>Se grava la <b>prestación financiera</b> (interés) representada por la diferencia entre: (Cánones + Opción de Compra) - (Recupero de Capital Contenido en los Cánones y en la Opción de Compra). Se imputa conforme su devengamiento.</p>

		El hecho imponible del IVA se genera en el momento del vencimiento del plazo fijado para el pago o en el de su percepción, el anterior (art. 5, inciso b) apartado 7) de la Ley del IVA).
Exenciones	Inmuebles a casa-habitación	Se aplica la exención de los intereses establecida en el art. 7, inciso h) punto 16) apartado 8) de la Ley del IVA.

### 1.3) IMPUESTO A LA GANANCIA MÍNIMA PRESUNTA

IMPUESTO	DADOR
Impuesto sobre la Ganancia Mínima Presunta	<p>Base imponible es el 20% de los activos gravados para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entidades Financieras regidas por la Ley 21.526,</li> <li>ó</li> <li>• Empresas de leasing</li> <li>• Fideicomisos Financieros</li> </ul>

**Observación 1:** Necesidad de conciliar esta norma con el artículo 2 inciso f) de la Ley del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta, que determina que no son sujetos del impuestos los fideicomisos financieros previstos por los artículos 19 y 20 de la Ley 24.441.

**Observación 2:** No existen normas en el Decreto que traten la aplicación del IGMP en las diversas clases de leasing. Una interpretación razonable sería: 1) leasing asimilado a operación financiera: el dador declara el crédito, 2) leasing asimilado a locación: el dador declara el bien, 3) leasing asimilado a compraventa: el dador declara el crédito y el tomador el bien.

### 1.4) IMPUESTO SOBRE LOS INTERESES PAGADOS Y EL COSTO FINANCIERO DEL ENDEUDAMIENTO EMPRESARIO

Impuesto	Si el dador se "endeuda" bajo algunas de las modalidades sujetas a impuesto para comprar bienes y darlos en leasing:	Si el tomador compra bienes en leasing bajo la Ley 25.248 ya sea que se asimile el contrato a operación financiera, locación o compraventa:
Impuesto sobre los Intereses pagados y el costo financiero del endeudamiento empresarial	<p>No son sujetos pasivos:</p> <p>Las entidades financieras regidas por la Ley 21.526</p> <p>Las empresas de leasing</p> <p>Fideicomisos Financieros</p>	<p>El impuesto no es aplicable: contraprestaciones que se efectúen con motivo de un contrato de leasing regido por la Ley 25.248 se consideran, a los efectos del impuesto, como reintegro de capital</p>

## 2. OPERACIONES DE LEASE BACK

### 2.1. GENERAL

<p><b>Concepto:</b> El bien objeto del leasing es adquirido por el dador del tomador ya sea en virtud del mismo contrato de leasing o con anterioridad a su celebración.</p> <p><b>Dadores:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entidades Financieras regidas por la Ley 21.526, ó</li><li>• Empresas de leasing</li><li>• Fideicomisos Financieros</li></ul> <p><b>Objeto:</b> bienes muebles o inmuebles</p> <p><b>Efecto:</b> Se asimila a una operación financiera para ambos sujetos: dador y tomador</p>
--

### 2.2. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Impuesto al Valor Agregado	Dador	Tomador
Durante la vigencia del Contrato	<p><b>Hecho imponible:</b> prestación financiera.</p> <p><b>Base imponible:</b> diferencia entre valor de los cánones y la recuperación del capital aplicado contenido en los mismos.</p>	Puede computar como crédito fiscal el impuesto Facturado - forma y condiciones a regular por la AFIP -
Opción de compra	Idem	Idem
Transferencias efectuadas con motivo del contrato: a) del tomador al dador y b) del dador al tomador con motivo del ejercicio de la opción de compra	No generan los hechos imponibles (debe constar en el Contrato y comunicarse a la AFIP).	No generan los hechos imponibles (debe constar en el Contrato y comunicarse a la AFIP).

### 2.3. CONTRATOS CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGENCIA QUE ENCUADREN EN OPERACIONES DE LEASE BACK - CONF. ART. 31 DEL DECRETO.

Las contraprestaciones perfeccionadas hasta la fecha de entrada en vigencia del Decreto se tratan como locaciones con opción a compra (IVA s/ canon conforme devengamiento o percepción, el anterior).

Para los cánones cuyo vencimiento opere con posterioridad a la entrada en vigencia del Decreto se aplican las disposiciones del art. 26. Esto implica que se grava con IVA la diferencia entre el canon y el recupero de capital conforme su devengamiento o percepción, el anterior.

En el primer período que se perfeccione a partir de la entrada en vigencia del Decreto (inclusive) el dador debe computar como débito: IVA sobre la diferencia entre el precio neto de la venta por la transferencia del tomador al dador menos la parte de los cánones atribuibles al recupero de capital vencidos a esta fecha. Esto implica que se aplica el IVA sobre el recupero de capital "pendiente" contenidos en los cánones que se devengan a partir de la fecha de entrada en vigencia del Decreto.



#### 2.4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a las Ganancias	Dador	Tomador
Resultado de la enajenación del bien del tomador al dador		Los tomadores deben imputar el resultado al periodo fiscal en que hagan ejercicio de la opción de compra. La ganancia puede afectarse al costo del bien adquirido. Si el resultado es ganancia puede afectarse al costo del bien readquirido.
Durante la vida del Contrato	<p>Se aplican las mismas disposiciones para el leasing asimilable a operaciones financieras. No son aplicables las reglas relativas al plazo de duración del contrato.</p> <p>Se asigna el tratamiento de ganancia financiera (interés) al sobreprecio pagado por el tomador sobre el valor de venta del inmueble.</p>	<p><b>Deducción:</b> para el tomador que afecta el bien a la obtención de ganancias gravadas. Se computa la diferencia entre: (i) la suma de los cánones más el precio fijado para la opción y (ii) el valor de la transferencia del inmueble al dador.</p> <p><b>En definitiva:</b> deduce el costo financiero equivalente al mayor precio pagado por el tomador respecto del valor de la enajenación.</p>
		<p>• <b>Imputación de la deducción:</b></p> <p>En la proporción que corresponda imputar a cada ejercicio de acuerdo al vencimiento de los cánones y del ejercicio de la opción.</p> <p><b>Amortiza el bien conforme la vida útil</b></p>

#### 2.4. IMPUESTO SOBRE LOS INTERESES PAGADOS Y EL COSTO FINANCIERO DEL ENDEUDAMIENTO EMPRESARIO

IMPUESTO	SI EL TOMADOR COMPRA BIENES EN LEASING AUNQUE SEAN BIENES QUE HAYA VENDIDO PREVIAMENTE A LA ENTIDAD FINANCIERO
Impuesto sobre los intereses pagados y el costo financiero del endeudamiento empresario	El impuesto no es aplicable ya que las contraprestaciones que se efectúen con motivo de un contrato de leasing regido por la Ley 25.248 se consideran a los efectos del impuesto como reintegro de capital