



CICLO DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA

ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL LEASING

Expositor: Dr. Marcelo E. Domínguez

CPCECABA, 14-05-2014

CONTRATO DE LEASING - Ley 25.248 (Jun/2000)

→ **CONCEPTO:** En el contrato de leasing el **dador** conviene transferir al **tomador** la tenencia de un bien para su uso contra el pago de un **canon**, y le confiere una **opción de compra**.

→ **OBJETO:** Cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes y software...

-de propiedad del dador, o

-sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing.

→ **CANON:** Su monto y periodicidad surgen del contrato.

→ **PRECIO DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN:** Debe estar fijado en el contrato, o ser determinable según pautas pactadas.

BIENES OBJETO DEL CONTRATO DE LEASING

El bien dado en Leasing, puede ser:

- a) Comprado por el **dador** a persona indicada por el **tomador**;
- b) Comprado por el **dador** según especificaciones del **tomador** o según catálogos, folletos o descripciones identificadas por éste;
- c) Comprado por el **dador**, quien sustituye al **tomador** en un contrato de compraventa que éste haya celebrado;
- d) Propiedad del **dador** con anterioridad a su vinculación contractual con el **tomador**;
- e) Adquirido por el **dador** al **tomador** por el mismo contrato o habérselo adquirido con anterioridad; (***Sale & Lease Back***)
- f) A disposición jurídica del **dador**, por título que le permita constituir leasing sobre él.

RESPONSABILIDADES, ACCIONES Y GARANTÍAS DEL DADOR

- El **dador comprador** (*casos a), b) y c)* cumple el contrato adquiriendo los bienes indicados por el tomador y puede liberarse convencionalmente de las responsabilidades de entrega y de las garantías de evicción y vicios redhibitorios.
- El **dador propietario, fabricante, importador, vendedor o constructor** (*caso d)*, no puede liberarse de la obligación de entrega y de la garantía de evicción y vicios redhibitorios.
- El **dador que le compra el bien al tomador y luego se lo da en leasing** (*caso e*) - *Sale & Lease Back*-, no responde por la obligación de entrega ni por garantía de evicción y vicios redhibitorios, salvo pacto en contrario.
- En caso que el **dador disponga de bienes de terceros para darlos en leasing** (*caso f*), se aplicarán las reglas anteriores, según corresponda a cada situación (*...¿quién conoce el bien?*).

FORMA E INSCRIPCIÓN

Instrumentación del contrato

Por escritura pública → Objeto: inmuebles, buques o aeronaves

Por instrumento público o privado → En los demás casos.

Inscripción del contrato

(p/ su oponibilidad frente a terceros)

El contrato debe inscribirse en el Registro que corresponda, según la naturaleza de la cosa que constituye su objeto.

Si se trata de cosas muebles no registrables o de software, el contrato debe inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde se encuentren las cosas o, en su caso, donde la cosa o software se deba poner a disposición del tomador.

Para Inmuebles: la inscripción se mantiene por 20 años

Para los demás bienes: la inscripción se mantiene por 10 años

→ *En ambos casos puede renovarse antes de su vencimiento.*

EL CONTRATO DE LEASING ANTE CONCURSO O QUIEBRA

Concurso o quiebra del DADOR:

El contrato continúa por el plazo convenido, pudiendo el tomador ejercer la opción de compra en el tiempo previsto.

Concurso o quiebra del TOMADOR:

Dentro de los 30 días de abierto el Concurso o de 60 días de decretada la quiebra, el síndico puede optar entre continuar el contrato en las condiciones pactadas... o resolverlo.

Pasados esos plazos sin que haya ejercido la opción, el contrato se considera resuelto de pleno derecho, debiéndose restituir inmediatamente el bien al dador, con la sola exhibición del contrato inscripto y sin necesidad de trámite o verificación previa.

Sin perjuicio de ello, el dador puede reclamar en el concurso o en la quiebra, el canon devengado hasta la devolución del bien, y los demás créditos que resulten del contrato.

USO DEL BIEN POR EL TOMADOR

El tomador puede usar el bien objeto del leasing conforme a su destino, pero no puede venderlo, gravarlo ni disponer de él.

Los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación y uso, incluyendo seguros, impuestos y tasas que recaigan sobre los bienes son a cargo del tomador, salvo convención en contrario.

El tomador puede arrendar el bien objeto del leasing, salvo pacto en contrario. En ningún caso el locatario puede pretender derechos sobre el bien que limiten los derechos del dador.

Acción reivindicatoria

El dador tiene acción reivindicatoria sobre la cosa mueble que se encuentre en poder de cualquier tercero, pudiendo secuestrar el bien, sin perjuicio de la responsabilidad del tomador.

EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

La opción de compra puede ejercerse por el tomador una vez que haya pagado 3/4 partes del canon total estipulado, o antes si así lo convinieran las partes.

Prórroga del contrato

El contrato puede prever su prórroga a opción del tomador y las condiciones de su ejercicio.

Transmisión del dominio

El derecho del tomador a la transmisión del dominio nace con el ejercicio de la opción de compra y el pago del precio del ejercicio de la opción, conforme a lo determinado en el contrato.

El dominio se adquiere cumplidos esos requisitos, salvo que la ley exija otros de acuerdo con la naturaleza del bien de que se trate, a cuyo efecto las partes deben otorgar la documentación y efectuar los demás actos necesarios.

INCUMPLIMIENTOS DEL TOMADOR EN PAGAR EL CANON

Leasing de Inmuebles

- a) Si pagó menos de $1/4$ del canon → demanda de desalojo.
- b) Si pagó entre $1/4$ y $3/4$ → intimación al pago en 60 días de lo adeudado más intereses. Luego, demanda de desalojo.
- c) Si pagó más de $3/4$ → intimación al pago en 90 días de lo adeudado más intereses. Luego, demanda de desalojo.
- d) Producido el desalojo, el dador puede reclamar lo adeudado más los intereses por la vía ejecutiva.

Leasing de Muebles

- a) Intimación al pago (no < a 5 días), secuestro del bien y ejecución de lo adeudado.
- b) Ejecución de lo adeudado, y secuestro cuando ha vencido el plazo ordinario del leasing sin haberse pagado el canon íntegro.

CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE LEASING

Cláusulas propias que surgen de la Ley de Leasing

- Los datos del “Dador” y del “Tomador” (*nombres, domicilio, etc*)
- La identificación del “bien” objeto del contrato,
- La duración del contrato (*fecha de inicio y de finalización*),
- La cantidad y el Importe de los “Cánones”
- El precio de “Opción de Compra”.

Cláusulas aclaratorias que surgen de la Ley de Leasing

- Quién toma a cargo los gastos de conservación y uso del bien,
- Quién los Seguros, Impuestos y Tasas que recaen sobre el bien
- El permiso, o bien, la prohibición de la Sublocación
- El ejercicio de la Opción antes del pago de 3/4 partes del canon.
- La prórroga del contrato a opción del tomador, y las condiciones
- Las penalidades ante el incumplimiento de pagar el canon

Cláusulas comunes a todos los Contratos

Tasa de Interés por mora en el pago del canon - Datos del “Garante” del Tomador - Tribunal competente ante controversias.

ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL LEASING

-Dto. 1038/2000-

Los TRIBUTOS APLICABLES...

***IMPUESTO A LAS GANANCIAS, e
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO...***

dependen de...

los TIPOS DE CONTRATOS DE LEASING...

- CONTRATOS ASIMILADOS A OPERACIONES FINANCIERAS**
- CONTRATOS ASIMILADOS A OPERACIONES DE
LOCACION**
- CONTRATOS ASIMILADOS A OPERAC. DE COMPRA-
VENTA**

CONTRATOS ASIMILADOS A OPERACIONES FINANCIERAS

→ Cuando los DADORES sean **(a) Bancos**, **(b) Fideicomisos Financieros** o **(c) Empresas que tengan por Objeto Principal la celebración de Contratos de Leasing**, **y siempre que...**

(1) La duración de los Contratos sea superior a los siguientes % de la vida útil de cada bien (s/Tabla):

-Al 50 % de bienes muebles... (Si VU es 10a → Dur > 5a)

-Al 20 % de inmuebles no vivienda... (Si VU es 50a → Dur > 10a)

-Al 10 % de inmuebles vivienda... (Si VU es 50a → Dur > 5a) **y**

(2) que se fije un Precio para el ejercicio de la Opción de Compra.

Ganancia Bruta del Dador

Durante la Locación: GB = Cánones (-) Recupero del Capital

Valor Adq del Bien (-) Rec. de Cap en la Op. de Cpra.

Número de períodos de alquiler fijados en el Contrato



En la Op. de Cpra: GB = Pcio de la Op (-) Rec de Cap en Op

EJEMPLO DE CONT. ASIM. A OPERACIONES FINANCIERAS

Bien Mueble adq. en \$ **10.000** y dado en leasing x **6 años** en **11 ctas** de \$**1.300** (\$14.300) + Op. Cpra por \$**1.700** en **año 6** (Total \$**16.000**)

VU	Durac Cont	Costo Adq	CC Op Cpra	Pcio Op Cpra	Tratam
10 años	6 años	\$ 10.000	\$ 4.000	\$1.700 (<) →	Op Finan

Canon y Opción Cpra	C 8,1%	Anual	11 Ctas	OC10,9%	Total
Total Cuota y Op Cpra	\$ 1.300	\$ 2.600	\$ 14.300	\$ 1.700	\$ 16.000
Recupero del Capital	\$ 810	\$ 1.620	\$ 8.910	\$ 1.090	\$ 10.000
Interés / GB del Dador	\$ 490	\$ 980	\$ 5.390	\$ 610	\$ 6.000

➡ El Dador **no reconoce** Amort (conf VU), ni Cto Comp (conf VR)

Si el Tomador NO
hace uso de la
Opción de Compra ➡

Pcio Adquisición	\$ 10.000
Capital Recuperado	\$ 8.910
Cto Comp para el Dador	\$ 1.090

CONTRATOS ASIMILADOS A OPERACIONES DE LOCACIÓN

→ Cuando los DADORES **NO** sean Bancos, ni Fideicomisos Financieros ni Empresas que tengan por Objeto Principal la celebración de Contratos de Leasing, o...

(1) La duración de los Contratos **NO** sea superior a los siguientes % de la vida útil de cada bien (s/Tabla):

- Al 50 % de bienes muebles... (Si VU es 10a → Dur < 5a)
- Al 20 % de inmuebles no vivienda... (Si VU es 50a → Dur < 10a)
- Al 10 % de inmuebles vivienda... (Si VU es 50a → Dur < 5a), o

(2) NO se fije un Precio para el ejercicio de la Opción de Compra.

Ganancia Bruta del Dador

Durante la Locación: GB = Cánones (-) Amortiz. (Arts 83 y 84)

En la Op. de Cpra: GB = Pcio Op (-) Cto Comp (VR Arts 58 y 59)

EJEMPLO DE CONT. ASIM. A OPERACIONES DE LOCACIÓN

Bien Mueble adq. en \$ **10.000** y dado en leasing x **4 años** en **7 ctas** de **\$1.400** (\$9.800) + Op. Cpra por **\$6.200** en **año 4** (Total **\$16.000**)

VU	Durac Cont	Costo Adq	CC Op Cpra	Pcio Op Cpra	Tratam
10 años	4 años	\$ 10.000	\$ 6.000	\$6.200 (>) →	Locación

Canon y Opción Cpra	Cuota	Anual	4 años	Op Cpra	Total
Total Cuota y Op Cpra	\$ 1.400	\$ 2.800	\$ 9.800	\$ 6.200	\$ 16.000
Amortiz / Cto Comp		\$ 1.000	\$ 4.000	\$ 6.000	\$ 10.000
Util. Bruta del Dador		\$ 1.800	\$ 5.800	\$ 200	\$ 6.000

→ El Dador **reconoce** Amort. (conf. VU), y CC Op Cpra (conf VR)

Si el Tomador NO
hace uso de la
Opción de Compra →

V.R. para el Dador	\$ 6.000
---------------------------	-----------------

TRATAMIENTO DEL TOMADOR

ANTE CONTR. ASIMIL. A OP. FINANCIERAS O DE LOCACION

El Tomador que afecte el bien a obtener Gcias Grav., computará:

Asimilable a:	11 Ctas x	Gto Anual	Asimilable a:	7 Ctas x	Gto Anual
Op Financ →	\$ 1.300	\$ 2.600	Locación →	\$ 1.400	\$ 2.800

Er	Asimilable a:	Pcio Op Cpra	Op	Asimilable a:	Pcio Op Cpra z)
	Op Financ →	\$ 1700		Locación →	\$ 6.200

Leasing de Automóviles → Restricción al Gasto Deducible y al Precio de Compra Amortizable

Lo expuesto no procede respecto a cánones y opciones de compra que excedan los importes que correspondería computar con relación a automóviles cuyo costo fuera mayor a **\$ 20.000** — neto del IVA— al momento del contrato.

CONTRATOS ASIMILADOS A OPERAC. DE COMPRA-VENTA

Cuando en los contratos asimilados a Operaciones de Locación...

→ Precio Op. de Compra < Costo Comp p/ dador al momento en que se ejerza la Opción (*Arts 58-59*)

→ La operación se tratará, RESPECTO DE AMBAS PARTES, como una VENTA FINANCIADA (*situación ésta que deberá ser comunicada por el dador al tomador, y constar en el contrato*)

P/ Contr. de Corta Durac. y con Pcios Bajos de Op. de Cpra

Ej: Bien Mueble adq. en \$10.000, dado en leasing x 4 años en 7 ctas de \$ 2.000 (\$ 14.000) + Op. de Cpra por \$ 2.000 en año 4 (Total \$ 16.000)

VU	Durac Cont	Costo Adq	CC a Op Cpra	Pcio Op Cpra	Tratam
10 años	4 años	\$ 10.000	\$ 6.000	\$ 2.000 (<)→	Cpra-Vta

Distinto a Locación: ↓

7 ctas de \$1.400 (\$9.800) + Op Cpra por \$6.200 en año 4 (Total \$16.000)

VU	Durac Cont	Costo Adq	CC a Op Cpra	Pcio Op Cpra	Tratam
10 años	4 años	\$ 10.000	\$ 6.000	\$ 6.200 (>)→	Locación

TRATAMIENTO DE LAS PARTES ANTE LA COMPRA-VENTA

TRATAMIENTO DEL DADOR

Pcio. de Venta = Recupero del capital contenido en los cánones previstos en el contrato, y en la Opción de Compra.

Bien Mueble adq. en \$ 10.000 y dado en leasing x 4 años en 7 ctas de \$2000 (\$14.000) + Op. de Cpra por \$2000 en año 4 (Total \$16.000)

Cánones	Rec de Cap	Op de Cpra	Rec de Cap	Diferencia	Tratam
\$ 14.000	\$ 8.750	\$ 2.000	\$ 1.250	\$ 6.000 →	Dev. en 4 a

Al suscribir Contrato: PV \$10.000 (-) Rec Cap \$10.000 → GB = 0

Durante Contrato: Deveng. de Dif. de \$ 6000 → GB \$1500 x año

TRATAMIENTO DEL TOMADOR

Pcio. de Compra = Valor Imp. p/ el Dador **\$ 10.000** (Art. 3º LIG)

Diferencia (Ej \$ 6.000) informada x dador a tomador p/deducción

ASIMIL. A COMPRA-VENTA SIN OP. DE CPRA X EL TOMADOR

Quando el **tomador** NO ejerza la opción de compra, el **dador** debe computar como Ganancia Gravada, la diferencia entre:

→ **Cánones Deveng (-) Res Bruto Declarado + Amortiz Acum.**

Bien Mueble adq. en \$ 10.000 y dado en leasing x 4 años en 7 ctas de \$2000 (\$14.000) + Op. de Cpra por \$2000 en año 4 (Total \$16.000)

Cánones	Rec de Cap	Op de Cpra	Rec de Cap	Diferencia	Res Br Cán
\$ 14.000	\$ 8.750	\$ 2.000	\$ 1.250	\$ 6.000	\$ 4.750

Tomador paga 7 cuotas canon y NO ejerce op. de compra en año 4

Cánon Cob	Res Br Dec	Am Ac	Rec de Cap	Diferencia	Trat Dador
\$ 14.000	\$ 4.750	\$ 4.000	\$ 8.750	\$ 5.250 →	Gcia Grav
	\$ 10.000	<GiaDad >	\$ 10.000		

Am Comp	Cánon Pag	Res Br Cán	Cán no Com	Diferencia	T Tomador
\$ 4.000	\$ 14.000	\$ 4.750	\$ 9.250	\$ 5.250 →	Deducción
	\$ 10.000	<GsTom>	\$ 10.000		

IVA - LEASING DE BIENES MUEBLES

Hecho Imponible

(Ley 25248 -Art 22- y Dto 1038/2000 –Arts 9ºa12-)

Se perfeccionará en el momento de devengarse el pago o en el de percepción (lo anterior), del canon y de la opción de compra.

Antes de Opción de Compra: Es una Locación de Cosa Mueble
→ *el IVA DF recae sobre el canon mensual (Rec de Cap + Int)*

En la Opción de Compra: Es una Venta de Cosa Mueble
→ *el IVA DF recae sobre el precio de la opción (Rec de Cap + Int)*

Leasing de Automóviles → Restricción del Crédito Fiscal

No es computable el CF respecto de los cánones y opciones de compra que excedan los importes que correspondería computar con relación a automóviles cuyo costo de importación o valor de plaza fuera de **\$ 20.000** —neto del IVA— al momento de la suscripción del respectivo contrato.

IVA - LEASING DE INMUEBLES

CONTR. ASIMIL. A OP. FINANCIERAS O DE LOCACION

→ No se aplica para el dador la presunción del Art. 5° inc. e) de la Ley de IVA: *“cuando la realidad económica indique que las operaciones de leasing de inmuebles configuran la VENTA de los mismos desde su concertación, el hecho imponible se perfecciona cuando se otorgue la tenencia, y el precio de la locación integrará el de la transferencia del inmueble”* y...

→ No revisten el dador el carácter de “empresa constructora” (Conf. Art. 4° inc d) cuando los inmuebles encuadren en Obras/ Inmueble Propio (Conf. Art. 3° inc. b) y al momento de ejercerse la opción de compra hubieran estado afectados a locación por 3 años (circunstancia que hará que reintegren los CF computados).

CANON = RECUP DE CAP (+IVAs/%Const) + INTERÉS (+IVA)

(Dto 1038/2000 –Arts 2°, 4°, 5° y 10)

IVA - LEASING INMUEBLES ASIM. A OPER. DE COMPRA-VENTA

Cuando **(1)** el Precio de la Op. de Compra sea $<$ al Cto Comp p/ el Dador al momento en que se ejerza la Opción... y **(2)** se trate de “Obras sobre Inmueble Propio” del Dador... Se considera configurada la presunción del inc. e), del Art. 5º de la Ley de IVA
 → *Si la realidad económica indica que es una VENTA, el hecho imponible se perfecciona con la tenencia.*

Esta situación debe ser comunicada por el dador al tomador, y constar en el contrato.

→ **Inmueble adq. en \$ 10.000 (Terr+Const)** y dado en leasing x 4 años en 7 ctas de \$2.000+Op Cpra por \$2.000 en año 4 (Tot \$16.000)

Cánones	Rec de Cap	Op de Cpra	Rec de Cap	Diferencia	Tratam
\$ 14.000	\$ 8.750	\$ 2.000	\$ 1.250	\$ 6.000 →	Dev. en 4 a

Al suscribir Contrato: PV = Rec Cap = \$10.000(+IVAs/%Const)

Durante Contrato: Dev. de la Dif. \$ 1500+IVA x año (Art.5 b) p7)

ASIM. A COMPRA-VENTA SIN OP. DE CPRA X EL TOMADOR

OBLIGACIÓN DEL DADOR

Debe computar como CRÉDITO FISCAL, la suma que surja de:

→ **Precio de Opción de Compra (\$ 2000) x Alícuota de IVA**

Cuando el **tomador** revista la calidad de CONSUMIDOR FINAL, el cómputo del Crédito Fiscal por el dador, sólo será procedente cuando acredite la devolución del impuesto a dicho consumidor.

OBLIGACIÓN DEL TOMADOR

Debe considerar como DÉBITO FISCAL, la suma que surja de:

→ **Precio de Opción de Compra (\$ 2000) x Alícuota de IVA**

Siempre que ambos hayan computado el total del IVA devengado

Exención de IVA para el Contrato de Leasing de inmuebles destinados a vivienda única y permanente
(Ley de IVA –Art 7° inc i)

OTROS ASPECTOS DEL DTO 1038/2000

- 1) Opción p/cómputo anticipado del DF en Leasing de Bs Muebles
→ Puede Increment. el DF en los 1ros Cánones, y luego disminuirse.
- 2) Aplicación de normas s/Exenciones y Cómputo del CF
→ Los intereses contenidos en los contratos de leasing para compra, construcción o mejoras de viviendas destinadas a casa-habitación, están exentos del IVA (*Conf. Art. 7° Inc h) Pto 16 ap 8)*
- 3) Régimen de Financiamiento del IVA (Ley 24.402)
→ Este régimen opcional se extiende para el IVA que grave la compra o importación de Bienes muebles destinados a Leasing.
- 4) Operaciones de Lease Back
→ Los contratos Leasing de bienes adquiridos por el dador al tomador se asimilarán a operaciones financieras, cualquiera fuere la duración del contrato.

PAGOS DE CÁNONES DE LEASING AL EXTERIOR

LIG Art. 93 Inc. c) Pto. 1): Cuando se paguen intereses por financiación de importaciones de bienes muebles amortizables - excepto automóviles- otorgadas por los proveedores, se retendrá:

Tasa Nominal	Tasa c/ Acrecent
15,05	17,72

DR Art. 155.1: Tal tratamiento es procedente ante un "Leasing" financiero, siempre que el adquirente: **(1)** no pueda rescindir la operación, **(2)** ni dejar de abonar las cuotas, debiendo verificarse, asimismo, cualquiera de los siguientes requisitos:

- a)** que la propiedad se transfiera al arrendatario al final del período de arrendamiento sin pago alguno;
- b)** que el arrendamiento contenga una opción de compra que represente no más del 0,25% del precio original de la operación;
- c)** que para el caso de compra anticipada del bien, sólo corresponda abonar el valor residual del mismo;