

MEMORANDUM – 19/02/2019

I) LEGISLACION NACIONAL

A) RÉVALUO IMPOSITIVO Y CONTABLE. LEY 27.430

I) Introducción

A través de la ley N° 27.430 (B.O.: 29/12/2017), se implementó un mecanismo de Revalúo Impositivo por medio del cual, a partir de los efectos distorsivos generados por el proceso inflacionario de los últimos años, se establece un un mecanismo de revalúo de activos que, a partir del pago de un impuesto especial, persigue el objetivo de corregir en forma parcial el impacto de la falta de actualización de las amortizaciones y costos de los bienes que la citada ley ha dispuesto contemplar y, de ese modo, atenuar los efectos de la inflación respecto del impuesto a las Ganancias.

Por otra parte, también se incluye en el Título X de la mencionada ley la posibilidad de aplicar un revalúo contable.

Finalmente, se modifican diversos artículos de la ley del impuesto a las Ganancias a través de los cuales se contempla la posibilidad de ajustar los costos de bienes.

II) Revalúo Impositivo. Sujetos y bienes

Mediante el artículo 281 de la ley 27.430, se establece que podrán adherir al Revalúo Impositivo las personas humanas¹ y los denominados “*sujetos empresa*” (sociedades, fideicomisos, empr. unipersonales), residentes en el país al 30/12/2017, respecto de bienes por los cuales sean titulares y se encuentren situados, colocados o utilizados económicamente en el país y, además, afectados a la generación de rentas gravadas por el impuesto a las ganancias.

Asimismo, se dispone que el Revalúo Impositivo solo podrá ser aplicado en el “*período de la opción*”, entendiendo como tal el primer ejercicio fiscal que cierre a partir del 30/12/2017.

Los bienes que podrán ser revaluados se deberán haber adquirido con anterioridad al 30/12/2017 los cuales deberán integrar el patrimonio del ente al momento de ejercicio de la opción y, a través del artículo 282 de la ley 27.430, se establece que podrán ser los siguientes:

- a) Inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio.
- b) Inmuebles que posean el carácter de bienes de cambio.

¹ La mención de las “*personas humanas*” incluye a las sucesiones indivisas

- c) Bienes muebles amortizables (incluida la hacienda con fines de reproducción), quedando comprendidos los automóviles solo cuando su explotación constituya el objeto principal de la actividad.
- d) Acciones, cuotas y participaciones sociales, emitidas por sociedades constituidas en el país.
- e) Minas, canteras, bosques y bienes análogos.
- f) Bienes intangibles, incluidos los derechos de concesión y similares.
- g) Otros bienes no comprendidos en los incisos anteriores, conforme lo establezca la reglamentación, excepto bienes de cambio y automóviles.

Si bien el segundo párrafo del art. 282 de la Ley 27.430 establece que los bienes deben haber sido adquiridos o construidos con anterioridad al 30 de diciembre de 2017, mediante el art. 1º del Dto 353/2018 (B.O.: 24/04/18), se dispone que queda comprendida la porción elaborada de los bienes muebles amortizables, la parte construida de los inmuebles en construcción y las erogaciones en concepto de mejoras no finalizadas ejecutadas hasta la mencionada fecha. Se agrega en el art. 4 del citado decreto que el costo computable será el del momento de realización de cada inversión y, en caso de no poder determinarse ese momento, se considerará que la adquisición o construcción se produjo al momento de su habilitación.

A través del artículo 285 de la ley 27.430, se condiciona la opción del “Revalúo Impositivo” a que el mismo sea practicado respecto de todos los bienes que integren la misma categoría, según la clasificación detallada precedentemente.

Por otra parte, se excluye del revalúo a los bienes: **1)** que hubieran sido exteriorizados (blanqueados) a través del Sinceramiento Fiscal establecido por la ley 27.260; **2)** los que estuvieran totalmente amortizados a la fecha de cierre del periodo de la opción y **3)** aquellos por los cuales se practique una amortización acelerada en virtud de normas especiales.

Por medio de la R.G. (AFIP) 4249 (B.O.: 28/05/18), se establecieron las fechas hasta las cuales se puede optar por practicar el revalúo impositivo y el respectivo ingreso del impuesto, según el mes de cierre de ejercicio:

Cierre de ejercicio o año fiscal	Vencimiento para el ejercicio de la opción
Diciembre 2017	28/2/2019
Enero 2018	29/3/2019
Febrero 2018	30/4/2019
Marzo 2018	30/4/2019
Abril 2018	30/4/2019
Mayo 2018	31/5/2019
Junio 2018	28/6/2019
Julio 2018	31/7/2019
Agosto 2018	30/8/2019
Setiembre 2018	30/9/2019

Octubre 2018	31/10/2019
Noviembre 2018	29/11/2019

III) Procedimiento y efectos

A través del Revalúo Impositivo se determinará un nuevo valor residual impositivo de los bienes revaluados mediante la aplicación de un factor de revalúo² sobre el costo de adquisición o construcción histórico, deduciendo las amortizaciones impositivas que correspondan por los períodos de vida útil transcurridos hasta el período de la opción.

Alternativamente, pero sólo respecto de **inmuebles** que **no** adquieran el carácter de **bienes de cambio** y bienes **muebles amortizables** el artículo 284 de la ley 27.430 establece que se podrá realizar una estimación del valor residual por un profesional con título habilitante el cual, en la respectiva valuación, deberá detallar la expectativa de vida útil remanente del bien valuado.

En caso de que se opte por la valuación a través de un valuador y que el valor revaluado del bien superare en más de un 50 % el valor residual del bien calculado según el factor de revalúo, se deberá considerar como valor residual impositivo el que surja de multiplicar este último por uno coma cinco (1,5).

En base a los citados procedimientos, se obtendrá el importe del revalúo que surgirá de la diferencia entre el nuevo valor residual impositivo y el valor residual de origen. El importe del revalúo podrá ser amortizado en los años de vida útil restantes del bien, la cual en **ningún caso podrá ser inferior a 5 años**, admitiéndose que respecto de los **inmuebles** que **no** posean el carácter de **bienes de cambio** y los bienes **intangibles** el Revalúo Impositivo pueda ser amortizado en un plazo equivalente al 50% de la vida útil remanente al cierre del periodo de la opción o 10 años, el plazo que resulte superior, siempre observando el tope mínimo de 5 años para la vida útil remanente.

La contrapartida del revalúo será un resultado que, según lo dispuesto por el artículo 291 de la ley 27.430, estará exento del impuesto a las Ganancias y tampoco será objeto de la retención del impuesto de igualación cuando se distribuyan resultados contables que excedan a los impositivos (Ley Imp. a las Gcias; art. 69.1). En el mismo artículo 291 también se dispone que el saldo del Revalúo Impositivo no será un activo computable a los efectos del impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

La opción, así como la determinación e ingreso del impuesto especial se efectuará a través del servicio denominado "Revalúo impositivo" disponible en la página web de la AFIP.

² Ver Anexo I con Factor de Revalúo; Art. 283 de la ley 27.430

IV) Actualización de costos de bienes a partir del 01/01/2018

En el artículo 290 de la ley 27.430 se establece que los bienes revaluados se podrán actualizar, debiéndose considerar a tales efectos los valores de los bienes que surjan como consecuencia del mencionado revalúo, y como fecha de inicio de las actualizaciones respectivas el 1 de enero de 2018 o el primer día del ejercicio fiscal siguiente al período de la opción, según corresponda.

V) Impuesto especial del Revalúo Impositivo

Las personas humanas o “sujetos empresa” que opten por aplicar el Revalúo Impositivo para atenuar los efectos de la inflación deberán ingresar un impuesto especial sobre el importe del revalúo mediante la aplicación de las siguientes alícuotas:

- Inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio: 8%.
- Inmuebles que posean el carácter de bienes de cambio: 15%.
- Acciones, cuotas y participaciones sociales poseídas por personas humanas: 5%.
- Resto de los bienes: 10%.

El impuesto especial podrá abonarse hasta las fechas detalladas en el precedente apartado II) mediante transferencia electrónica de fondos a través de un Volante electrónico de Pago (VEP) o mediante un Plan de Facilidades de Pagos, según se indica a continuación :

Categorización del contribuyente	Porcentaje de pago a cuenta	Cantidad máxima de cuotas	Tasa
Micro, pequeñas y medianas empresas	10%	9	Las cuotas devengarán un interés de financiamiento mensual del uno con cincuenta centésimos por ciento (1,50%) sobre saldos ³
Resto de contribuyentes	20%	4	

El impuesto especial no podrá ser deducido como costo para determinar el resultado sujeto al impuesto a las Ganancias del ejercicio en el que se haya cancelado.

A los fines de evaluar la decisión para optar por los beneficios del Revalúo Impositivo, que implicaría un incremento de los costos computables de los bienes con su respectivo efecto en el ahorro futuro del impuesto a las Ganancias a través de mayores amortizaciones⁴ o un menor resultado gravado por el impuesto a las Ganancias al determinarse un costo mayor, a continuación, se analizan dos casos: uno de revalúo de una maquinaria y otro de inmuebles que revisten el carácter de bienes de cambio:

³ En el Anexo II), Ap. B) de la R.G. (AFIP) 4249 se detallan otros requisitos del Plan de Facilidades de Pago

⁴ El art. 287 de la Ley 27.430 establece que en ningún caso el plazo de vida útil podrá ser inferior a 5 años

Contribuyente que opta por el Revalúo Impositivo: Sociedad Anónima										
Bien que se revalúa: Maquinaria										
Fecha Compra	Cierre Ejercicio	Costo Histórico	Opción	Vida Útil	Vida Útil Restante	Valor Residual Histórico	Coef. Art. 283	Valor Origen Revaluado	Valor Residual Revaluado	Revalúo Impositivo
jul-12	Diciembre	1.000.000	dic-17	10	4	400.000	2,79	2.790.000	1.116.000	716.000
Impuesto especial del 10 %		71.600								
Valor Residual Histórico		400.000								
Revalúo Impositivo		716.000								
Valor Res a amortizar		1.116.000								
Amortización del Revalúo Impositivo - 5 años s/Art. 287 Ley 27.430										
			Alic. I. Gcias.	Imp. Gcias.						
Amort. Año 1		143.200	35%	50.120						
Amort. Año 2		143.200	30%	42.960						
Amort. Año 3		143.200	30%	42.960						
Amort. Año 4		143.200	25%	35.800						
Amort. Año 5		143.200	25%	35.800						
Ahorro Imp. Gcias por Amortiz. :				207.640						
				-71.600						
Ahorro Imp. a las Gcias. Neto Imp Especial :				136.040						
Ahorro Imp. a las Gcias. S/Revalúo Impositivo :				19%						
Contribuyente que opta por el Revalúo Impositivo: Sociedad Anónima										
Bien que se revalúa: Inmuebles en carácter de bienes de cambio										
Fecha Compra y/o Terminación	Cierre Ejercicio	Costo Histórico	Opción	Vida Útil	Vida Útil Restante	Valor Residual Histórico	Coef. Art. 283	Valor Origen Revaluado	Valor Residual Revaluado	Revalúo Impositivo
2.016	Diciembre	100.000.000	dic-17	0	0	100.000.000	1,25	125.000.000	125.000.000	25.000.000
Impuesto especial del 15 %			3.750.000							
Incremento Costo Ej 2018 (Supuesto venta 2018)			25.000.000							
Ahorro Imp. Gcias Ej 2018 - Alic 30 %			7.500.000							
			-3.750.000							
Ahorro Imp. a las Gcias. Neto Imp Especial :			3.750.000							
Ahorro Imp. a las Gcias. S/Revalúo Impositivo :			15%							

VI) Revalúo Impositivo. Otras obligaciones

A través del artículo 292 de la ley 27.430 se establece que el ejercicio de la opción por el Revalúo Impositivo implicará la renuncia a la promoción de cualquier proceso judicial o administrativo por el cual se reclamen, con fines impositivos, la aplicación de mecanismos de actualización.

Por otra parte, en el artículo 288 de la citada ley, se dispone que si los bienes revaluados impositivamente se enajenaran en el primer ejercicio siguiente al del periodo de la opción, el importe del revalúo —neto de las amortizaciones acumuladas— se reducirá en un 60% y si la enajenación tuviera lugar en el segundo ejercicio posterior al de la opción la reducción será de un 30%. Estas reducciones no resultan aplicables a los bienes inmuebles que revistan el carácter de bienes de cambio.

VII) Revalúo Contable

A diferencia del Revalúo Impositivo, a través del Revalúo **Contable** contemplado en el artículo 296 y siguientes de la ley 27.430 se podría constituir una reserva por revalúo — no distribuible entre los accionistas— a los fines de actualizar el valor de los bienes que conforman los estados contables con el objeto de lograr una aproximación a los valores de plaza de los bienes revaluados lo que permitiría exhibir una situación patrimonial y financiera del ente más aproximada a la realidad.

Sin otro particular, quedando a vuestra disposición por cualquier aclaración que estimen pertinente, les saludamos atentamente.

ANEXO I

Factor de revalúo – Ley Nº 27.430; Art. 283

Año / trimestre	Factor (1)
2001 y anteriores	14,55
2002	8,21
2003	6,97
2004	6,49
2005	5,98
2006	5,42
2007	4,92
2008	4,36
2009	4,08
2010	3,56
2011	3,15
2012	2,79
2013	2,46
2014	1,93
2015	1,69
2016	1,25
2017 - 1º trimestre	1,13
2017 - 2º trimestre	1,10
2017 - 3º trimestre	1,04
2017 - 4º trimestre	1,00

(1) Para ejercicios o años fiscales cerrados el 31 de diciembre de 2017. Para los ejercicios fiscales cuyo cierre se produzca con posterioridad a esa fecha, los factores de revalúo establecidos en la presente tabla se ajustarán por el coeficiente que surja de la variación del *índice de precios al consumidor nivel general (IPC)* que suministre el INDEC correspondiente al mes de cierre del ejercicio fiscal respecto del mes de diciembre de 2017. Las tablas que a esos fines elabore la AFIP contendrán valores mensuales para el año 2018.