

TRATAMIENTO DE LA VENTA DE COCHERAS FRANTE AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

La construcción y venta de cocheras tiene un tratamiento particular en el IVA. Según se trate de obras sobre inmueble propio o ajeno, y de si las cocheras se encuentran vinculadas a una vivienda o se comercializan en forma independiente.

Introducción y aclaraciones previas.

En primer lugar, recordemos que la enajenación de inmuebles no integra el hecho imponible del Impuesto al Valor Agregado (IVA), es decir, son OPERACIONES NO ALCANZADAS por el impuesto.

Lo que sí se encuentra alcanzado por el gravamen son las obras realizadas sobre inmuebles —propios o de terceros—.

Cuando se trata de obras sobre inmueble propio, la venta de ese inmueble va a estar gravada por el IVA siempre que quien las ejecuta revista la condición de empresa constructora.

Para que esa operación quede alcanzada por el impuesto debe verificarse lo siguiente:

- 1.- Que la obra se realice sobre un inmueble propio; de lo contrario, será considerada como trabajo sobre inmueble ajeno.
- 2.- Que el sujeto que interviene sea considerado “empresa constructora”, es decir, que ejecute obras con fines de lucro mediante la enajenación del inmueble.
- 3.- Que se trate de una operación onerosa, es decir cuando se traspasen bienes o derechos de una persona a otra (sean personas humanas o jurídicas) a cambio de bienes o derechos.

Por otro lado, las obras sobre inmueble ajeno —construcciones, instalaciones de todo tipo, reparaciones y tareas de mantenimiento o conservación— también se encuentran gravadas por IVA.

En consecuencia, la construcción de cocheras configura una locación de obra alcanzada por el IVA.

Ahora bien... ¿a qué tasa se encuentran gravadas esas operaciones?

Por regla general, la tasa de IVA es del 21%, excepto que se trate de trabajos efectuados sobre inmuebles destinados a vivienda, en cuyo caso resulta de aplicación la alícuota reducida del 10,5%.

Por disposiciones reglamentarias (Decreto PEN 1230/1996) las cocheras queden comprendidas en la alícuota reducida cuando sean construidas como unidades complementarias de viviendas (obras sobre inmueble ajeno), o se vendan conjuntamente con ellas (obras sobre inmueble propio).

Si la cochera se comercializa de manera independiente, se aplica la alícuota general del 21%.

Independientemente del tratamiento fiscal señalado, recordamos que este tipo de operaciones NO se encuentra alcanzada por la obligación de emitir comprobantes en las condiciones establecidos en el régimen de emisión de comprobantes, sino que el documento válido para respaldar la operación es la escritura traslativa de dominio, en la cual debe consignarse el precio de venta y el importe del IVA correspondiente.

Resumen

Construcción sobre inmueble propio

- ✓ Gravado por IVA si lo realiza una empresa constructora.
- ✓ Alícuota 10,5% → cuando se venden junto con la vivienda
- ✓ Alícuota 21% → si se venden por separado.

Construcción sobre inmueble ajeno

- ✓ Gravado como locación de obra.
- ✓ Alícuota 10,5% → si son unidades complementarias de la vivienda.
- ✓ Alícuota 21% → si no están vinculadas a vivienda.

Cada situación es única. Por eso, estamos a un mensaje de distancia para ofrecerte soluciones profesionales adaptadas a tus necesidades.