

ESTUDIO INTEGRAL DE LA CARGA TRIBUTARIA SOBRE EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS EN LA ARGENTINA

UNA MEDICIÓN DE LA CARGA TRIBUTARIA GLOBAL

Autores:

Nadin Argañaraz

Andrés Mir

MAYO DE 2026

Contenido

Introducción	3
I. Descripción de la Metodología General	5
II. Fuente de datos.....	9
III. Impuestos y Regímenes Previsionales Considerados en el Estudio y su Tratamiento	16
IV. Costo Tributario – Previsional Exclusivamente de la Construcción	22
V. Costos tributarios y previsionales de la tenencia y comercialización de inmuebles.....	35
Obra sobre Inmueble de Terceros	35
Obra sobre Inmueble Propio	40
Costo impositivo – previsional global consolidado.....	43

Introducción

En las tres etapas anteriores del estudio se analizó la carga tributaria que sobre el sector de la construcción ejercen los tres niveles de gobierno que caracterizan al sistema federal de gobierno argentino. En esta etapa final culmina el estudio estimando el costo impositivo – previsional global acumulado que afecta al sector bajo análisis, mediante la obtención del porcentaje que sobre el precio final al público de una unidad tipo, representa el conjunto de impuestos y regímenes sociales a los que se ven sometidos los distintos eslabones de la cadena productivo – comercial de los inmuebles. Este porcentaje por obtener debe entenderse como aquél en el que podría reducirse el precio final de la unidad en el hipotético caso que no existieran impuestos ni regímenes previsionales y la consecuente reducción de costos se trasladara en su totalidad hacia el consumidor final, mediante reducciones de precios de venta de los diferentes eslabones de la cadena. Para ello, se parte del valor estimado del costo de construcción por metro cuadrado de una vivienda familiar y se computan los costos tributarios y previsionales que afectan a la totalidad de los componentes involucrados.

El cálculo para realizar busca lograr una aproximación del componente impositivo previsional contenido en el precio que el consumidor paga por metro cuadrado de vivienda unifamiliar, ***bajo el supuesto que cada uno de los eslabones de la cadena constructiva cumple cabalmente con la totalidad de las obligaciones impositivas y previsionales legalmente vigentes en cada nivel de gobierno.*** Esta metodología implica estimar las estructuras de costos de los sectores proveedores de los diferentes materiales y servicios utilizados en la construcción de una vivienda.

La tipología de construcción base que se va a utilizar para el análisis es la de una vivienda unifamiliar de 130 m² de construcción tradicional, en planta baja de 3 dormitorios, 1 baño, estar comedor, cocina, lavadero, toilette y garaje en consonancia con el modelo de simulador referencial de vivienda del Instituto de Estadísticas y Censos del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba, que es utilizado como base para la estructura de costos tipo a usar para la estimación.

En primer término, se va a efectuar la estimación del costo impositivo previsional correspondiente exclusivamente a la construcción del inmueble referencial a través de una empresa constructora mediante una metodología compatible con el sistema “llave en mano”.

Seguidamente se van a incorporar los aspectos comerciales de la actividad para lo cual se van a considerar dos alternativas:

- a) Realización de obra sobre inmueble ajeno por parte de una empresa constructora contratada para su ejecución por parte de una persona física que la destina originalmente a vivienda. En esta opción al costo determinado para la construcción se le adicionara en primer lugar el componente impositivo – previsional contenido en el precio de compra del terreno sobre el cual se desarrolla el proyecto y en segundo término los correspondientes a una posterior venta a terceros de la unidad construida, sin que dicha operación se enmarque en el concepto de actividad lucrativa. Evidentemente, la incorporación del costo del terreno al valor total de la operación y de una posible utilidad posterior al vender la unidad producida modifica el precio final en relación con el que se obtiene el nivel de presión tributaria y obliga a recalcular el impacto de la totalidad de los componentes impositivos –

previsionales de cada uno de los actores involucrados en la estimación, sobre ese nuevo valor.

- b) Realización de obra sobre inmueble propio por parte de una empresa constructora - desarrolladora que realiza la obra para su posterior comercialización a terceros una vez finalizada la unidad, considerando la alternativa de venta a persona física para vivienda.

Debe remarcarse que el estudio a realizar considera que la actividad de construcción y venta del inmueble en cuestión se realiza sin financiación y de manera totalmente formalizada en lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones tributarias y previsionales de cada uno de los eslabones involucrados en la actividad y que la totalidad de los importes erogados en estos conceptos en cada una de las etapas se traslada hacia adelante mediante su incorporación al costo, en base al cual se fija el precio de venta mediante la aplicación de un margen de marcación.

I. Descripción de la Metodología General

El mecanismo diseñado para efectuar la estimación de costo tributario contempla los siguientes lineamientos generales:

- a) El objetivo es determinar qué porcentaje del precio final de la construcción de una vivienda familiar, representa el conjunto de obligaciones tributarias y previsionales que deben cumplimentar cada uno de los actores involucrados en su construcción. En otras palabras, cuánto es el costo impositivo contenido en el precio que el consumidor final debe pagar por la vivienda construida, es decir, el porcentaje de dicho precio que está teóricamente originado en el sistema tributario - previsional, bajo el supuesto de que el mismo se traslada plenamente al precio.
- b) Secundariamente se va a estimar el costo vinculado a las actividades comerciales relacionadas a la construcción de inmuebles, tanto en lo referido a la compra del terreno sobre el cual se efectúa la construcción, como a la venta posterior de la unidad, ya sea efectuada por un particular o por una empresa desarrollista que realiza la actividad con fines de lucro.
- c) Se computan dentro de este costo, como se verá oportunamente, la gran mayoría de los regímenes tributarios, previsionales y para-tributarios (derechos y permisos de construcción) que deben cumplimentarse conforme la legislación vigente en cada nivel de gobierno involucrado (nacional, provincial y municipal).
- d) El estudio que se presenta hace referencia a la **carga legal** y no a la efectiva, toda vez que contempla el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones vigentes y no se avanza en la realización de estimaciones sobre el verdadero nivel de pago de estas, lo que permitiría estimar el costo promedio efectivamente incluido en el precio. Debe recalcar que uno de los objetivos de la política tributaria debe ser reducir la brecha entre la carga impositiva legal y la efectiva ya que si la misma es elevada (partiendo de que su principal causa es la evasión o elusión) se está generando un tratamiento altamente inequitativo para los contribuyentes cumplidores, que deben soportar tasas impositivas y previsionales artificialmente elevadas por la necesidad de compensar la recaudación que se pierde por el déficit en el control de la economía informal o de la evasión y elusión tributarias.
- e) Dado que la construcción de una vivienda familiar presenta multiplicidad de aspectos individuales en lo referido a tamaño, calidad, tipología, características de materiales, etc., se ha decidido efectuar el estudio partiendo del análisis del costo por metro cuadrado de construcción en base a una *vivienda tipo*.
- f) Inicialmente, a los efectos de determinar la carga tributaria global sobre el sector de la construcción, se ha considerado conveniente excluir del mismo el costo del terreno y los gastos de escrituración y tenencia, obteniendo así el costo específico de la actividad de construcción. Cuando se consideran los aspectos comerciales de la actividad se incorporan los costos impositivos previsionales relacionados a la adquisición y escrituración del terreno y de la posterior venta de la unidad construida.

g) Los valores disponibles de costo por metro cuadrado (que es una magnitud que se utiliza para el cálculo de los índices sectoriales) contemplan gastos en mano de obra, materiales y gastos generales, pero normalmente no incluyen aspectos tales como:

- Derechos de construcción que deben pagarse a los fiscos municipales.
- Honorarios pagados a profesionales por proyecto y dirección técnica y sus aportes previsionales.
- Beneficio de la empresa constructora encargada de la materialización del proyecto.
- Impuesto al valor agregado contenido en el precio final que percibe la empresa constructora y contribuciones patronales.
- Impuesto a los ingresos brutos y contribuciones municipales sobre ventas.
- Impuesto a las ganancias de los actores involucrados en la construcción.
- La incidencia del fondo de desempleo, régimen particular de la actividad para el distracto laboral.

Dado que el objetivo del estudio es analizar la incidencia impositiva sobre el precio final al público, todos estos aspectos han sido contemplados en el análisis, por lo cual el mismo se refiere no al costo por metro cuadrado sino, más precisamente, al **precio por metro cuadrado de construcción**.

h) Otro componente del precio de una vivienda que no está incluido en el costo por metro cuadrado, es el gasto por financiación en el caso de operaciones a plazo. Dado que lo que se pretende es analizar el costo impositivo de la actividad de la construcción en forma exclusiva, no se considera el contenido en posibles financiaciones de la unidad y, en consecuencia, se supone que la operación fue efectuada al contado.

i) Los costos comprendidos en el análisis han sido divididos en tres grandes grupos, toda vez que el tratamiento impositivo que les cabe a cada uno de ellos es muy disímil. Estas tres grandes divisiones son **Mano de Obra, Materiales y Gastos profesionales y administrativos**. Evidentemente, en el precio de materiales se contempla el efecto de la mano de obra utilizada en su fabricación y comercialización.

j) Para considerar el costo impositivo y previsional contenido en el precio de los materiales adquiridos, se debe contemplar la totalidad de la cadena comercial de los mismos, para lo cual se ha modelado una situación típica que implica la adquisición de insumos (agropecuarios, minerales o industriales, según el caso), la elaboración del producto por las industrias transformadoras, su venta a un distribuidor y finalmente el eslabón minorista. A los efectos de estimar estas estructuras de costos, se parte de los informes sectoriales de ARCA para actividades tales como elaboración de aluminio, fabricación de productos metálicos, fundición de hierro, industria del vidrio, industria metalúrgica, fabricación de equipo eléctrico, producción de minerales no metálicos y cemento, minas y canteras, fabricación de muebles y colchones, industria maderera, etc.

k) Sobre la base de estas estructuras de costo estándar, se ha procedido a estimar el componente impositivo contenido en ocho cadenas comerciales típicas que han sido utilizadas para determinar el costo tributario - previsional incluido en el precio de cada uno de los materiales de obra, utilizando en cada caso, aquella que más se aproxima a la real estructura productiva y comercial de cada uno de ellos.

l) En lo que respecta a la mano de obra, la actividad de la construcción presenta varios tipos de organización, siendo uno de los más comunes el de una empresa constructora

que asume parte de los trabajos con personal propio, y otros los subcontrata. Se ha considerado que los trabajos de albañilería, hormigón elaborado, colocaciones, etc. son efectuados con personal en relación de dependencia de la empresa constructora contratada, mientras que lo referido a instalaciones (sanitarias, gas, eléctrica, etc.) son subcontratadas a terceros que no revisten el carácter de personal dependiente. El costo previsional, en lo que respecta a mano de obra dependiente ha sido considerado en forma agregada para toda la obra dado que no existen diferencias en el mismo relacionadas al destino particular que haya tenido la fuerza laboral dentro de las diferentes actividades que hacen a la construcción de una vivienda.

m) A los efectos de exponer los resultados con mayor nivel de desagregación en lo referido a materiales y gastos generales, se ha dividido el costo de obra en una serie de ítems (gestiones previas, trabajos preliminares, fundaciones, hormigón armado, etc.) que son los que se utilizan habitualmente para la desagregación de los índices sectoriales y de los presupuestos de obra. De cada uno de estos ítems, se ha obtenido la estimación del costo impositivo y previsional por metro cuadrado.

n) En lo que respecta a la organización de la construcción se considera que la misma se realiza a través de la utilización de los servicios de un profesional que efectúa el diseño y la dirección técnica del proyecto y de la contratación de una empresa constructora que se encarga de la provisión de mano de obra dependiente para las tareas generales, la subcontratación de las actividades tercerizadas y la adquisición de los materiales, facturando finalmente al consumidor final la obra completa según su costo más un porcentaje de utilidad.

ñ) La incorporación de los aspectos relacionados a la comercialización de inmuebles comprende dos aspectos, el primero el relacionado a la adquisición del terreno en el cual se desarrolla la construcción ya sea por parte de la persona humana que construye a través de una empresa constructora su vivienda, como por parte de la inmobiliaria – desarrolladora que lo adquiere para construir una unidad para la venta. En lo relacionado a la adquisición de terreno se consideran tanto los gastos impositivos involucrados en forma directa como ser el impuesto a los sellos, como también los costos contenidos en el valor de los honorarios de escribanía como en las comisiones de los agentes inmobiliarios

o) el segundo aspecto que se incorpora para considerar los aspectos comerciales de la actividad es el de la venta posterior de la unidad construida. A este respecto en el caso de obra sobre inmueble ajeno se considera la venta posterior de la unidad por parte de la persona física que encargó la construcción, operación que no tiene fines comerciales sino de reemplazo de la vivienda. Por el contrario, en el caso de obra sobre inmueble propio la actividad productivo – comercial de la empresa inmobiliaria – desarrolladora se inicia con la adquisición del terreno, prosigue con la construcción y culmina con la venta a terceros de la unidad construida, por lo cual esta operación de venta sí forma parte de las actividades lucrativas de la sociedad que lleva adelante el proyecto. Tal como se manifestara en el punto anterior, la consideración de esta etapa comercial comprende tanto los impuestos directamente relacionados a la operación como también los indirectos contenidos en los precios de los honorarios de escribanos y las comisiones inmobiliarias.

p) Dado que existen alícuotas diferenciales de IVA conforme el destino de la construcción, para el caso de obra sobre inmueble propio de la empresa constructora – desarrolladora se van a ejemplificar dos alternativas de costo total, la correspondiente a la construcción y venta de una unidad con destino a vivienda (alícuota 10.5%) y otra con destino comercial (alícuota 21%)

II. Fuente de datos

Costo específico de construcción:

La metodología para determinar el costo tributario–previsional global implica la necesidad de obtener un valor de costo/precio por metro cuadrado de una unidad de vivienda tipo, ya que el mismo se va a estimar como un porcentaje de dicho valor.

A estos efectos, se analizó la posibilidad de utilizar los índices de costo de construcción que se elaboran tanto a nivel nacional como de algunas provincias. Si bien se han incorporado aspectos extraídos de la metodología de cálculo del Índice de Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires y del Índice de Costo de la Construcción de Provincia de Córdoba, se ha optado por recurrir a estimaciones privadas dado el cuestionamiento que han alcanzado a las estadísticas oficiales durante muchos años lo que, aun cuando las mismas han sido corregidas, dificultaría la comparación con años anteriores, y además por el hecho de que las mismas no contemplan estimaciones referidas al diferencial existente entre costo y precio por metro cuadrado.

En consecuencia, se ha procedido a efectuar la estimación a partir del modelo de simulación referencial del costo global y por metro cuadrado para la construcción, publicado por el Instituto de Estadística y Censos del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba, vigente a la fecha en que comenzó el presente estudio. Este modelo hace referencia a una vivienda unifamiliar de 130 metros cuadrados en una planta con tres dormitorios, un baño, estar comedor, cocina, lavadero, toilette y garaje.

El costo por metro cuadrado que surge del informe mencionado en el párrafo anterior asciende para la vivienda de construcción tradicional estándar, que es el que se utilizará, a \$1.214.025,82.

Debe remarcarse que este estudio no pretende validar cuál es el valor promedio de construcción por metro cuadrado, sino que se lo utiliza para estimar el costo impositivo contenido en el precio final de una vivienda. En tal sentido, la estimación efectuada se refiere a porcentajes y se puede afirmar que la cuantía de este no sufriría alteraciones significativas ante variaciones en el costo por metro cuadrado utilizado, tal como se comprobó en estudios precedentes al comparar las estimaciones correspondientes a calidad básica y mejorada. Más allá de esta afirmación, se procedió a validar el costo por metro que surge de la fuente de datos utilizada con valores obtenidos de otras fuentes, tales como estimaciones de colegios profesionales, revistas especializadas, cámaras empresariales, etc. relevándose valores que permiten afirmar la razonabilidad de los montos utilizados en la estimación.

El costo por metro cuadrado publicado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba no contempla una serie de componentes que forman parte del precio al público de la vivienda, los cuales son computados en forma global según valores efectivos de plaza y llevan a estimar el precio por metro cuadrado en \$ 1.653.958,42. Dado que en el presente estudio se busca determinar la incidencia legal y no la efectiva, estos componentes han sido estimados en forma particular considerando un cumplimiento acabado de todas las obligaciones tributarias y previsionales comprendidas en los mismos, lo que llevó a determinar un precio por metro cuadrado final muy similar al mencionado, ubicándose en \$ 1.713.538,75, antes de considerar el beneficio de la empresa constructora y a \$ 1.940.454,06 computándolo, lo que corresponde

por haber elegido la metodología constructiva a través de la contratación de una empresa especializada.

Los parámetros utilizados para transformar el costo por metro cuadrado en precio por metro cuadrado han sido los siguientes:

a) Las contribuciones patronales a los regímenes previsionales han sido estimadas inicialmente en un 39,95% de las remuneraciones brutas, porcentaje que incluye los aspectos previsionales, obra social, accidentes laborales y contribuciones gremiales, sin contemplar posibles reducciones por zona geográfica y beneficios por nuevos puestos laborales, dado que no se tiene una estimación de la probable incidencia promedio de estas. Adicionalmente, se considera un promedio para el Fondo de Desempleo del 10% de los sueldos brutos.

b) Los honorarios por confección de los planos de proyecto se han considerado según el porcentaje estipulado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba, que es del 3,64%, el cual fue aplicado sobre el monto real de obra. Debe mencionarse que el valor resultante es superior al mínimo fijado por el colegio profesional mencionado que calcula su valor sobre el valor básico por metro cuadrado tabulado que a abril de 2026 era de \$ 741.000.

c) Los honorarios por la dirección técnica de la obra se estimaron a partir del porcentaje regulado del 4% aplicado según el valor real de obra, correspondiendo efectuar las mismas consideraciones que en el párrafo precedente.

d) El margen bruto de la empresa constructora se ha estimado en el 15% del costo de materiales y mano de obra dependiente y trabajos realizados por terceros, dado que se supone que la gestión de contratación es efectuada por la misma empresa constructora.

e) Se incluyen en el cálculo del precio final algunos costos laborales adicionales cuya ocurrencia se va devengando a medida que se ejecuta la obra como ser el sueldo anual complementario, el adicional de vacaciones y los costos de feriados, que se estimaron en conjunto en un 10% del costo de la mano de obra, correspondiendo también adicionar al costo las cargas sociales a abonar por estos conceptos y el fondo de desempleo que se los considera con similar porcentaje a las mencionadas en el punto a)

f) Finalmente, la alícuota de IVA utilizada es el 10,5% por considerar que la construcción, en este primer ejemplo expuesto, se destina a vivienda residencial.

Los costos utilizados para la estimación se resumen en el Cuadro N°1.

Cuadro 1
Costo total y por metro cuadrado de construcción residencial - vivienda estándar en \$

COSTO TOTAL Y POR METRO CUADRADO CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL - VIVIENDA ESTANDAR en \$						
	Materiales	Mano de obra Dependiente	Autónomo	Derechos y otros	Costo Total	Precio por metro 2
GESTIONES PREVIAS A OBRA	-	-	990.000	4.596.797	5.586.797	42.975
Estudio de suelo			470.000		470.000	3.615
Calculo estructural			520.000		520.000	4.000
Derechos de edificación				1.838.719	1.838.719	14.144
Aportes colegio y caja profesional				2.758.078	2.758.078	21.216
TRABAJO PRELIMINARES	-	2.319.750	-	-	2.319.750	17.844
Limpieza y nivelación		364.000			364.000	2.800
Obrador, depósito y sanitarios		1.232.750			1.232.750	9.483
Replanteo		390.000			390.000	3.000
Cerco de obra		333.000			333.000	2.562
FUNDACIONES	4.305.848	3.457.440	-	-	7.763.288	59.718
Fundaciones	4.305.848	3.457.440			7.763.288	59.718
HORMIGÓN ARMADO	11.535.240	11.455.820	-	-	22.991.060	176.854
Losa de viguetas pretensadas y ladrillos cerámicos	6.144.964	5.056.000			11.200.964	86.161
Encadenados p/mampostería	2.816.691	3.449.600			6.266.291	48.202
Columnas	2.042.565	2.604.800			4.647.365	35.749
Vigas y dinteles	531.020	345.420			876.440	6.742
MAMPOSTERÍA	9.297.149	4.932.300	-	-	14.229.449	109.457
Ladrillo común	1.427.764	885.000			2.312.764	17.790
Ladrillo cerámico	7.869.385	4.047.300			11.916.685	91.667
AI SLACIONES	117.146	482.650			599.796	4.614
CONTRAPISOS	1.185.280	1.770.600			2.955.880	22.738
CARPETAS	545.929	1.430.100			1.976.029	15.200
PISOS	3.363.811	3.359.600			6.723.411	51.719
ZÓCALOS	363.166	720.000			1.083.166	8.332
UMBRALES	-	-			-	-
REVOQUES	8.089.957	13.502.500	-	-	21.592.457	166.096
Grueso y fino para interior	1.052.901	3.412.500			4.465.401	34.349
Grueso bajo revestimiento	106.225	187.500			293.725	2.259
Grueso y revoque plast exterior	6.930.831	9.902.500			16.833.331	129.487
REVESTIMIENTOS	893.028	882.500			1.775.528	13.658
CIELORRASOS	139.619	1.645.750			1.785.369	13.734
CUBIERTAS	3.476.052	5.160.000			8.636.052	66.431
PINTURAS	622.175	2.058.970	-	-	2.681.145	20.624
Muros interiores y cielorrasos	347.004	1.513.200			1.860.204	14.309
Aberturas	275.172	545.770			820.942	6.315
MARMOLERÍAS	792.000	198.000			990.000	7.615
ABERTURAS	18.734.542	12.571.688	-	-	31.306.230	240.817
Carpintería de madera	3.629.574	1.116.000			4.745.574	36.504
Carpintería de aluminio	9.961.468	11.455.688			21.417.156	164.747
Mueble bajo mesada	5.143.500				5.143.500	39.565
INSTALACIÓN SANITARIA	4.176.412		3.139.800		7.316.212	56.279
INSTALACIÓN DE GAS	3.554.516		1.424.300		4.978.816	38.299
INSTALACIÓN ELECTRICA	1.932.991		7.670.432		9.603.423	73.872
LIMPIEZA DE OBRA		929.500			929.500	7.150
SUBTOTAL	73.124.859	66.877.168	13.224.532	4.596.797	157.823.356	1.214.026
OTROS ÍTEMS						-
Aportes patronales		26.717.429			26.717.429	205.519
Fondo de desempleo		6.687.717			6.687.717	51.444
Aguinaldo -feriados-vacaciones		6.687.717			6.687.717	51.444
Cargas sociales s/adicionales		2.671.743			2.671.743	20.552
Fondo de desempleo s/adicionales		668.772			668.772	5.144
Honorarios confección plano			5.744.770		5.744.770	44.191
Honorarios dirección técnica			6.312.934		6.312.934	48.561
Beneficio empresa constructora				29.498.990	29.498.990	226.915
IVA sobre mano de obra y beneficio		9.445.600			9.445.600	72.658
TOTAL	73.124.859	119.756.145	25.282.236	34.095.787	252.259.028	1.940.454
Estructura porcentual	29,0%	47,5%	10,0%	13,5%		

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

La estructura tipo a utilizar, a nivel costo por metro cuadrado, implica que el 46.3% corresponde a materiales, el 42,4% a mano de obra dependiente y el 8.38% a trabajo de terceros. Estos porcentajes varían significativamente al incorporar los ítems que permiten transformar el costo por m2 en precio por m2 y que aumentan el costo laboral – previsional llevándolo al 47,5% del total, en detrimento de la importancia relativa de materiales que se reduce al 29.0%, correspondiendo el resto a trabajos de terceros independientes (10,0%) y beneficio de empresa constructora más aportes y derechos que explican el 13,5% del precio final.

La consideración del costo tributario – previsional implica la necesidad de estimar dichos costos contenidos en los precios de los materiales de construcción utilizados en la obra ejemplificada. A los efectos de construir las estructuras de costos correspondientes a los diferentes eslabones de las cadenas comerciales de los materiales de construcción, se ha procedido a utilizar la información contenida en los informes sectoriales de actividades relacionadas al rubro, que publicaba la ex AFIP en los cuales se resume la información correspondiente a las *DDJJ* de los diferentes impuestos nacionales presentadas por la totalidad de los contribuyentes en base a su actividad principal.

El resumen de las estructuras de costos estándar modeladas y utilizadas para obtener los costos tributarios y previsionales contenido en los materiales utilizados en la construcción es el siguiente:

Cuadro 2
Estructura de costos utilizada para cálculo de carga tributaria legal
sobre construcción de viviendas

PRODUCCIÓN CEMENTO Y PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS													
incluye cerámicos, etc													
		Impuesto municipal		Ingresos brutos		Ganancias		Cheque		Seg. social		Total	
		Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto
Insumos minería	20,00	0,00%	0,00	1,04%	0,21	11,95%	2,39	0,97%	0,19	2,49%	0,50	16,46%	3,29
Insumos industria	9,50	0,71%	0,07	1,37%	0,13	1,71%	0,16	0,97%	0,09	3,70%	0,35	8,47%	0,80
Pr.venta industria	100,00	0,71%	0,71	1,37%	1,37	3,97%	3,97	0,97%	0,97	4,80%	4,80	11,82%	11,82
Pr.venta distrib.	125,00	0,77%	0,96	4,78%	5,97	1,49%	1,87	0,97%	1,22	2,75%	3,44	10,77%	13,46
Pr. venta minorista	168,75	0,77%	1,30	4,78%	8,06	1,05%	1,76	0,97%	1,64	5,72%	9,65	13,28%	22,41
IVA	35,44											17,36%	
Precio al público	204,19		3,04		15,74		10,16		4,12		18,74		51,79
												9,2%	25,4%
												IVA	17,4%
												Total	42,7%

MINAS Y CANTERAS													
(producción primaria)													
		Impuesto municipal		Ingresos brutos		Ganancias		Cheque		Seg. social		Total	
		Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto
Insumos minería	20,00	0,00%	0,00	1,04%	0,21	11,95%	2,39	0,97%	0,19	2,49%	0,50	16,46%	3,29
Insumos industria	0,00		0,00		0,00		0,00	0,97%	0,00		0,00	0,97%	0,00
Pr.venta industria	20,00		0,00		0,00		0,00	0,97%	0,19		0,00	0,97%	0,19
Pr.venta distrib.	25,00	0,77%	0,19	4,78%	1,19	1,49%	0,37	0,97%	0,24	2,75%	0,69	10,77%	2,69
Pr. venta minorista	33,75	0,77%	0,26	4,78%	1,61	1,05%	0,35	0,97%	0,33	5,72%	1,93	13,28%	4,48
IVA	7,09											17,36%	
Precio al público	40,84		0,45		3,01		3,12		0,96		3,12		10,66
												7,6%	26,1%
												IVA	17,4%
												Total	43,5%

EQUIPAMIENTOS Y MATERIALES ELÉCTRICOS													
		Impuesto municipal		Ingresos brutos		Ganancias		Cheque		Seg. social		Total	
		Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto
Insumos minería	20,00	0,00%	0,00	1,04%	0,21	11,95%	2,39	0,97%	0,19	2,13%	0,43	16,10%	3,22
Insumos industria	29,50	0,71%	0,21	1,37%	0,40	1,71%	0,51	0,97%	0,29	3,70%	1,09	8,47%	2,50
Pr.venta industria	100,00	0,71%	0,71	1,37%	1,37	3,97%	3,97	0,97%	0,97	4,80%	4,80	11,82%	11,82
Pr.venta distrib.	125,00	0,77%	0,96	4,78%	5,97	1,49%	1,87	0,97%	1,22	2,75%	3,44	10,77%	13,46
Pr. venta minorista	168,75	0,77%	1,30	4,78%	8,06	1,05%	1,76	0,97%	1,64	5,72%	9,65	13,28%	22,41
IVA	35,44											17,36%	
Precio al público	204,19		3,18		16,01		10,50		4,31		19,41		53,41
												9,5%	26,2%
												IVA	17,4%
												Total	43,5%

INDUSTRIA MADERERA													
		Impuesto municipal		Ingresos brutos		Ganancias		Cheque		Seg. social		Total	
		Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto
Insumos minería	44,70	0,00%	0,00	1,04%	0,46	11,95%	5,34	0,97%	0,43	2,13%	0,95	16,10%	7,20
Insumos industria													
Pr.venta industria	100,00	0,71%	0,71	1,37%	1,37	3,97%	3,97	0,97%	0,97	4,80%	4,80	11,82%	11,82
Pr.venta distrib.	125,00	0,77%	0,96	4,78%	5,97	1,49%	1,87	0,97%	1,22	2,75%	3,44	10,77%	13,46
Pr. venta minorista	168,75	0,77%	1,30	4,78%	8,06	1,05%	1,76	0,97%	1,64	5,72%	9,65	13,28%	22,41
IVA	35,44											17,36%	
Precio al público	204,19		2,97		15,86		12,95		4,27		18,84		54,89
		1,5%		7,8%		6,3%		2,1%		9,2%			26,9%
												IVA	17,4%
												Total	44,2%

FABRICACIÓN DE MUEBLES													
		Impuesto municipal		Ingresos brutos		Ganancias		Cheque		Seg. social		Total	
		Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto
Insumos minería	10,00	0,00%	0,00	1,04%	0,10	11,95%	1,20	0,97%	0,10	2,13%	0,21	16,10%	1,61
Insumos industria	37,60	0,71%	0,27	1,37%	0,52	1,71%	0,64	0,97%	0,37	3,70%	1,39	8,47%	3,18
Pr.venta industria	100,00	0,71%	0,71	1,37%	1,37	3,97%	3,97	0,97%	0,97	4,80%	4,80	11,82%	11,82
Pr.venta distrib.	125,00	0,77%	0,96	4,78%	5,97	1,49%	1,87	0,97%	1,22	2,75%	3,44	10,77%	13,46
Pr. venta minorista	168,75	0,77%	1,30	4,78%	8,06	1,05%	1,76	0,97%	1,64	5,72%	9,65	13,28%	22,41
IVA	35,44											17,36%	
Precio al público	204,19		3,24		16,02		9,45		4,29		19,50		52,49
		1,6%		7,8%		4,6%		2,1%		9,5%			25,7%
												IVA	17,4%
												Total	43,1%

FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METALICOS													
		Impuesto municipal		Ingresos brutos		Ganancias		Cheque		Seg. social		Total	
		Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto
Insumos minería	10,00	0,00%	0,00	1,04%	0,10	11,95%	1,20	0,97%	0,10	2,49%	0,25	16,46%	1,65
Insumos industria	40,00	0,71%	0,28	1,37%	0,55	1,71%	0,69	0,97%	0,39	3,70%	1,48	8,47%	3,39
Pr.venta industria	100,00	0,71%	0,71	1,37%	1,37	3,97%	3,97	0,97%	0,97	4,80%	4,80	11,82%	11,82
Pr.venta distrib.	125,00	0,77%	0,96	4,78%	5,97	1,49%	1,87	0,97%	1,22	2,75%	3,44	10,77%	13,46
Pr. venta minorista	168,75	0,77%	1,30	4,78%	8,06	1,05%	1,76	0,97%	1,64	5,72%	9,65	13,28%	22,41
IVA	35,44											17,36%	
Precio al público	204,19		3,26		16,05		9,49		4,32		19,62		52,73
		1,6%		7,9%		4,6%		2,1%		9,6%			25,8%
												IVA	17,4%
												Total	43,2%

FABRICACIÓN PRODUCTOS ALUMINIO													
		Impuesto municipal		Ingresos brutos		Ganancias		Cheque		Seg. social		Total	
		Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto
Insumos minería	10,00	0,00%	0,00	1,04%	0,10	11,95%	1,20	0,97%	0,10	2,49%	0,25	16,46%	1,65
Insumos industria	40,00	0,71%	0,28	1,37%	0,55	1,71%	0,69	0,97%	0,39	3,70%	1,48	8,47%	3,39
Pr.venta industria	100,00	0,71%	0,71	1,37%	1,37	3,97%	3,97	0,97%	0,97	4,80%	4,80	11,82%	11,82
Pr.venta distrib.	125,00	0,77%	0,96	4,78%	5,97	1,49%	1,87	0,97%	1,22	2,75%	3,44	10,77%	13,46
Pr. venta minorista	168,75	0,77%	1,30	4,78%	8,06	1,05%	1,76	0,97%	1,64	5,72%	9,65	13,28%	22,41
IVA	35,44											17,36%	
Precio al público	204,19		3,26		16,05		9,49		4,32		19,62		52,73
		1,6%		7,9%		4,6%		2,1%		9,6%			25,8%
												IVA	17,4%
												Total	43,2%

PRODUCTOS VARIOS													
		Impuesto municipal		Ingresos brutos		Ganancias		Cheque		Seg. social		Total	
		Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto	Alicuota	Monto
Insumos minería	25,00	0,00%	0,00	1,04%	0,26	11,95%	2,99	0,97%	0,24	2,13%	0,53	16,10%	4,02
Insumos industria	25,00	0,71%	0,18	1,37%	0,34	1,71%	0,43	0,97%	0,24	3,70%	0,93	8,47%	2,12
Pr.venta industria	100,00	0,71%	0,71	1,37%	1,37	3,97%	3,97	0,97%	0,97	4,80%	4,80	11,82%	11,82
Pr.venta distrib.	125,00	0,77%	0,96	4,78%	5,97	1,49%	1,87	0,97%	1,22	2,75%	3,44	10,77%	13,46
Pr. venta minorista	168,75	0,77%	1,30	4,78%	8,06	1,05%	1,76	0,97%	1,64	5,72%	9,65	13,28%	22,41
IVA	35,44											17,36%	
Precio al público	204,19		3,15		16,00		11,02		4,32		19,35		53,84
		1,5%		7,8%		5,4%		2,1%		9,5%			26,4%
												IVA	17,4%
												Total	43,7%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

En el proceso constructivo de la unidad intervienen profesionales y técnicos en el desarrollo de tareas tales como confección de planos, dirección técnica, instalaciones diversas. A estos prestadores se los considera personas físicas incluidas en el régimen general en algunos casos (profesionales) o en el régimen simplificado (oficios), cuyas estructuras de costos también han sido estimadas para incorporar su costo impositivo previsional en el modelo general.

En los cuadros siguientes se resumen dichas estructuras:

Cuadro 3
Costo impositivo anual de “monotributo”

COSTO IMPOSITIVO MONOTRIBUTO		
CATEGORIA H		
Tope inferior		46.211.000
Tope superior		70.113.000
Promedio		58.162.000
Componente impositivo		4.206.804
% comp.imp.s/fact.		7,23%
Componente previsional		1.161.359
% comp.prev.s/fact.		2,00%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Cuadro 4
Costo impositivo profesional inscripto en IVA en % (facturación supuesta \$ 100.000.000)

COSTO IMPOSITIVO INSCRIPTO EN IVA			
Inscripto en ganancias			
Exento en IIBB y municipalidad			
Reg.nac.trab.auton.		1.084.108,56	1,08%
Facturación IVA incluido		100,00	
IVA		17,36	17,36%
Facturación neta		82,64	
Gastos deducibles		16,53	
Ganancia neta		66,12	
Deduc personal (34,77%)		28,74	
Base imponible		37,38	
Impto (alic.efva.21,16%)		17,49	17,49%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Finalmente corresponde considerar los costos impositivos y previsionales de la propia empresa constructora que lleva adelante la realización de la obra y cuya estructura de costos estimada es la siguiente:

Cuadro 5
Costo impositivo de empresa constructora (según valor estimado de la construcción)

ESTRUCTURA IMPOSITIVA EMPRESA CONSTRUCTORA			
Costo de mano de obra neto			66.877.168
Aportes y contribuciones			43.433.377
Materiales			73.124.859
Trabajo de terceros			13.224.532
Total gastos			196.659.936
Margen bruto (15% sobre obra y terc)			29.498.990
Facturación bruta			226.158.927
IVA del beneficio bruto		10,50%	2.803.071
Ingresos brutos		2,34%	4.782.479
Municipalidad		0,75%	1.540.178
Impuesto al cheque		0,97%	550.041
Estimación impuesto ganancias			
	Resultado neto		26.695.919
	Impuestos		6.872.698
	Gastos administrativos		2.669.592
	Honorarios directorio		3.430.726
	Base imponible		13.722.903
	Impuesto		4.453.082

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Costos comerciales

Como se manifestara en la introducción, con posterioridad a la estimación del costo de la obra en sí, se van a incorporar los aspectos relacionados a la comercialización del inmueble construido, tanto sea en la modalidad de una posterior venta por el propietario de la vivienda tipo edificada por una empresa constructora sobre inmueble de terceros, como en el caso de la propia venta que la empresa constructora – desarrolladora efectúa sobre inmueble propio.

En ambas alternativas se incluyen en primer término los costos relacionados a la adquisición del terreno, que se supone enajenado por persona física y por lo tanto en la actualidad con resultado de venta no alcanzado por el impuesto a las ganancias ni valor de venta gravado por ITI. En consecuencia, los costos están referidos principalmente a los impuestos y regímenes previsionales que deben tributar los terceros que participan en el proceso de comercialización como ser agentes inmobiliarios y escribanos.

En el caso de la venta posterior de la unidad construida realizada por una persona física que la utilizaba como vivienda, dicha transacción no implica costos impositivos para el vendedor, pero sí se incorporan al modelo los relacionados a agentes inmobiliarios y escribanos.

Finalmente, en el caso de venta de la unidad construida por una empresa constructora – desarrolladora, se considera además del impacto impositivo de la operación sobre los terceros, el correspondiente a la empresa constructora en el diferencial de precio de venta correspondiente a la actividad comercial y que se supone en un 9% adicional al valor de la construcción, para totalizar un acumulado del 25%.

III. Impuestos y regímenes previsionales considerados en el estudio y su tratamiento

Los impuestos y regímenes previsionales comprendidos en el análisis, ya sea en lo referido exclusivamente a la construcción como al analizar tenencia y comercialización de inmueble construido, abarcan los tres niveles de gobierno y son los siguientes:

- **Impuestos a nivel Municipal:** Los municipios en general cobran dos tipos de tasas que afectan directamente a la actividad de la construcción:

a) **Tasa por derecho de construcción:** Son derechos que los municipios cobran para el visado de planos y autorización de las obras. Si bien los valores de esta tasa son particulares para cada caso, a los efectos del ejemplo desarrollado se consideran los incluidos en el modelo referencial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba y que ascienden para la vivienda tipo ejemplificada a \$ 1.838.718,71 que representan aproximadamente el 1.165% del costo de la obra, más allá que las alícuotas legales vigentes son diferentes a ese porcentaje dado que se aplican sobre valores referenciales por m² y no sobre los valores reales.

b) **Tasa municipal sobre ventas:** Los municipios en su gran mayoría cobran una tasa que, con diferentes denominaciones como pueden ser "comercio e industria", "seguridad e higiene", etc., gravan las ventas de las empresas que desarrollan actividad económica dentro de su ejido. Esta tasa afecta en forma directa a la actividad de la construcción toda vez que la empresa constructora encargada de ejecutar la obra es sujeto pasivo del mismo, pero también en forma indirecta dado que impacta en el precio de compra de los materiales de construcción y de los servicios contratados a terceros al ser los fabricantes, comerciantes y prestadores de servicios, contribuyentes de este impuesto. Los valores de las alícuotas presentan una elevada dispersión y se ha utilizado para el estudio el promedio ponderado de una muestra de municipios tomada en base a una ciudad por provincia (la capital o ciudad más poblada).

El factor de ponderación utilizado (para este tributo y todos aquellos en los que debió obtenerse una tasa promedio) se construyó en base a los permisos de construcción medidos en m² relevados por el INDEC para la muestra de ciudades que utiliza dicho instituto, habiéndose procedido a asignar a la ciudad considerada en el presente estudio, la suma de los permisos de todas las ciudades de la provincia contempladas en la muestra del INDEC. Los valores obtenidos se resumen en el siguiente cuadro:

Cuadro 6
Ponderaciones por m2 de permisos de construcción. En %

Ponderaciones por m2 permisos construcción		
	M2 2025	%
Córdoba	1.585.563	9,92%
Corrientes	155.632	0,97%
Formosa	69.533	0,44%
Jujuy	198.726	1,24%
Buenos Aires	5.146.265	32,20%
La Rioja	51.324	0,32%
Mendoza	976.278	6,11%
Neuquén	644.110	4,03%
Entre Rios	731.343	4,58%
Misiones	313.050	1,96%
Chubut	321.577	2,01%
Chaco	68.403	0,43%
Santa Cruz	132.257	0,83%
Santa Fe	1.354.669	8,48%
Salta	222.306	1,39%
Catamarca	88.035	0,55%
San Juan	148.870	0,93%
San Luis	76.571	0,48%
La Pampa	223.904	1,40%
Santiago del Estero	139.215	0,87%
Tucumán	368.918	2,31%
Tierra del Fuego	170.495	1,07%
Río Negro	491.530	3,08%
CABA	2.303.684	14,41%
	15.982.258	100,00%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Las alícuotas promedio obtenidas para las diversas actividades son: 0,71% para actividad industrial, 0,75% para construcción, 0,77% para comercio y 1,37% para prestación de servicios.

- c) El tercer tributo municipal que se considera en la estimación es el que con diversas denominaciones se utiliza en prácticamente la totalidad de los municipios para solventar los costos de los servicios de **alumbrado, barrido y limpieza**. Esta “tasa” también presenta mucha variabilidad entre municipios y es muy dificultoso, y sin una relación costo beneficio favorable, efectuar un promedio ponderado de la misma ya que no solo varían las alícuotas sino las bases imponibles sobre las que se aplican que pueden obedecer a metros lineales de frente, superficie del terreno, superficie construida, etc., razón por la cual se optó por tomar los valores obtenidos de una muestra de inmuebles de la Ciudad de Córdoba, los cuales arrojaron una tasa efectiva anual del 0,12% del valor de mercado estimado de la propiedad.

- **Impuestos Provinciales:** Los impuestos provinciales contemplados en el análisis son tres:

- a) A nivel provincial, el tributo más importante que afecta a la actividad es el **Impuesto a los Ingresos Brutos** y es el que ha sido considerado en el estudio. Al igual que en el caso de las tasas municipales sobre las ventas, las alícuotas del impuesto a los ingresos brutos son variables según la jurisdicción y el tamaño del contribuyente, y en consecuencia se ha procedido a efectuar un promedio de la que afecta a la actividad de la construcción en forma directa y a los diferentes eslabones de las cadenas comerciales de materiales de la construcción, obteniéndose

en la estimación actual una alícuota promedio de 1,37% para actividad industrial, 2,34% para la construcción, 4,78% para comercio y 4,90% para prestación de servicios.

b) Un segundo tributo provincial considerado es el **impuesto a los sellos** que grava a la suscripción de contratos y similares. No se lo toma en cuenta para el cálculo específico del costo contenido en la construcción de la vivienda, toda vez que en general los contratos de construcción entre personas físicas y empresas constructoras en el caso de obra sobre inmueble de terceros no se timbran y, obviamente, no existen en el caso de obra sobre inmueble propio realizado por empresa constructora – desarrolladora. Sí se los contempla como costo inherente a la escrituración tanto de compra de terreno como de venta posterior de la unidad. A los efectos de la estimación, se utiliza para considerar este tributo el 0,70% del valor de escrituración que es el actualmente vigente en la Provincia de Córdoba.

c) El tercer tributo provincial es el **impuesto inmobiliario** presente en todas las jurisdicciones y que, al igual que el caso de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza municipal, presenta múltiples particularidades en materia de base imponible, coeficientes de ajuste de la misma y alícuota que implicarían la realización de un estudio específico para su consideración, sin que se justifique dicha acción en relación a su importancia en la estimación global, razón por la cual se optó por aplicar la alícuota efectiva respecto al valor de mercado del inmueble obtenida a partir de una muestra de propiedades situadas en la provincia de Córdoba, en la cual se obtuvo un porcentual del 0,15%.

- **Impuestos Nacionales:** Numerosos son los tributos administrados por el Gobierno Nacional que afectan directa e indirectamente a la actividad:

Impuesto al Valor Agregado: El impuesto al valor agregado presenta para la actividad de la construcción de viviendas destinadas a residencia una alícuota diferencial del 10,5%, mientras que las que tienen otro destino quedan gravadas a la alícuota general del 21%, en tanto que los terrenos no están alcanzados por este impuesto. Dado que el porcentaje de gastos que no generan crédito fiscal dentro de la estructura de costos total de la obra supera, en condiciones normales, el 50% (que es el porcentaje de reducción de la alícuota respecto a la general), no debería esperarse la aparición de saldos a favor recurrentes que pudieran tener que ser contemplados en el análisis.

Para considerar este tributo se adoptó el siguiente criterio:

- 1) Con respecto al impuesto al valor agregado contenido en el precio de los diferentes ítems de obra, se supone que la totalidad de los materiales tienen incluido dentro del precio, la alícuota del 21% de IVA, ya que los precios relevados por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba son a consumidor final y en consecuencia tienen incluido este tributo.
- 2) Dado que el precio al público de la obra terminada debe incluir un IVA a tasa reducida del 10,5%, se incorpora en el estudio, como impuesto al valor agregado vinculado a la mano de obra dependiente utilizada por la empresa constructora, un monto suficiente para que el total del impuesto incluido en el precio al consumidor por la construcción completa ascienda a la alícuota legal reducida vigente.
- 3) Del resto de los ítems contemplados, se considera que incluyen IVA aquellos servicios prestados por responsables inscriptos que, para el ejemplo desarrollado, son los honorarios de arquitecto por confección de planos y dirección técnica.

- 4) Al momento de incorporar al análisis los costos relacionados a la compra del terreno, evidentemente no influye el IVA directamente, pero sí indirectamente dado que se considera que el escribano que realiza la escrituración es inscripto, de igual manera que el agente inmobiliario que intermedia en la transacción.
- 5) En el caso de venta posterior de la vivienda por parte de la persona física que realizó en su momento la construcción a través de una empresa constructora como obra sobre inmueble de tercero, dicha operación está fuera del ámbito de aplicación del impuesto y por consiguiente no modifica el costo impositivo global, pero al igual que en el caso de compra del terreno, se contempla el efecto indirecto del IVA contenido en los honorarios de escribano e inmobiliaria.
- 6) Cuando se analiza la operatoria de venta de la unidad construida sobre inmueble propio por una empresa constructora – desarrolladora, esa operación sí está gravada por el IVA, generando un débito fiscal conforme la alícuota correspondiente según el destino del inmueble, 10,5% en el caso que el destino sea vivienda y 21% en las demás situaciones, en ambos casos las mencionadas alícuotas se aplican sobre la proporción de la operación que corresponde a construcción, es decir detrayendo el valor implícito del terreno.
- 7) Como corresponde al esquema de liquidación del impuesto, al débito fiscal incluido en el precio de venta se le debe detracer para considerar el impacto marginal del impuesto correspondiente a la comercialización, el crédito fiscal facturado en los materiales y servicios tercerizados y también el IVA supuesto adicionado para el costo específico de la construcción, conforme lo mencionado en el punto 2).

Impuesto a las Ganancias: El impuesto a las ganancias que deben abonar los diferentes agentes económicos involucrados en la actividad ha sido contemplado dentro del estudio de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- 1) Para el caso de prestaciones de servicios realizados por personas físicas se utiliza la alícuota del 17,5% sobre precio final, obtenida en la estructura de costos expuesta anteriormente.
- 2) En el caso de personas jurídicas, se le aplica al porcentaje de utilidad correspondiente a las diferentes estructuras de costo modeladas, una alícuota del 32,5% resultante de considerar la alícuota intermedia de la escala progresiva vigente en la actualidad (30%) más un adicional de 2,5% que surge de suponer que se reparten, y por consiguiente quedan alcanzadas por el adicional del 7%, el 50% de las utilidades netas de impuesto.
- 3) Se considera que los trabajadores de la actividad de la construcción, y en general, de todas las actividades relacionadas, perciben remuneraciones inferiores a los mínimos no imponibles vigentes y por ende no se ven afectados por el tributo.
- 4) No se cuenta con los datos que habiliten la posibilidad de estimar el probable efecto sobre la tasa efectiva que provoca la posibilidad de aplicar el ajuste por inflación impositivo dado que dicho efecto es variable para cada empresa y dentro de éstas para cada año. En general se ha considerado en todo el estudio que existe estabilidad de precios y por consiguiente no se ha estimado el efecto que la inflación provoca sobre los diversos impuestos o sobre las condiciones de comercialización.

Impuesto sobre los débitos y créditos en cuenta bancaria: El denominado "impuesto al cheque" es otro tributo que impacta directa e indirectamente sobre el sector, habiéndose contemplado para su consideración un nivel de bancarización del ciento por ciento de las operaciones y la posibilidad existente de computar un porcentaje de este a cuenta de otros tributos. El porcentaje de cómputo a cuenta es del 33% en general y asciende hasta el 100% en el caso de micro y pequeñas empresas.

Bienes personales, acciones y participaciones: El impuesto sobre los bienes personales es un tributo anual que recae sobre la tenencia de activos de las personas físicas y por consiguiente debe incorporarse en la estimación como un costo tributario del titular del lote en el cual se desarrolla la construcción y bajo el supuesto que la misma insume un año calendario. Evidentemente este impuesto no forma parte del costo específico de la construcción, pero se tiene en cuenta como un costo inherente a la tenencia del terreno para el caso de obra sobre inmueble ajeno en el cual una persona física titular del mismo encarga la construcción a una empresa. En este caso se supone que el titular posee otros bienes que superan el mínimo no imponible del impuesto y que el terreno en cuestión está alcanzado a la alícuota marginal intermedia del 0,75%.

Para el ejemplo de obra sobre inmueble propio efectuada por una empresa constructora – desarrolladora, si bien las personas jurídicas no son contribuyentes directos del impuesto, sí lo son en forma indirecta, dado que deben tributar por cuenta y orden de sus propietarios un 0,5% de su patrimonio, siendo ese el porcentaje a considerar en el estudio sobre el valor del terreno y de los costos incurridos de construcción.

Régimen simplificado para pequeños contribuyentes: El denominado "monotributo" ha sido considerado en la estimación efectuada porque se ha supuesto que quienes realizan las instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas, son contribuyentes adheridos a este régimen. En tal sentido, se los supone revistando en la categoría "H" y tributando tanto el componente impositivo como el previsional, conforme los valores expuestos anteriormente.

Regímenes Previsionales: El último componente que se ha considerado es el derivado de los regímenes previsionales y de seguridad social de cumplimiento obligatorio para los diferentes integrantes de la actividad. Dentro de los mismos se han contemplado los pagos a los sistemas jubilatorios, de obra social, de riesgos de trabajo y sindicales y en el caso particular de la construcción el aporte que los empleadores realizan para solventar el régimen especial de distracto de la relación laboral correspondiente al sector.

Estos pagos implican contraprestaciones eventuales (como el caso del sistema de riesgos laborales y el fondo de desempleo) o ciertas y, en este último caso, actuales (sistema de obras sociales) o futuras (sistemas jubilatorios). Al ser los mismos de cumplimiento obligatorio y organizados bajo un régimen de solidaridad, en el cual la prestación potencial a recibir no guarda exacta correlación con el aporte efectuado por cada actor, se ha considerado oportuno tratar como costo previsional a la totalidad de las obligaciones legalmente establecidas, tanto aquellas que corresponden a contribuciones que debe efectuar el empleador en relación a la nómina salarial, como también a los aportes personales del trabajador, que deben ser obligatoriamente retenidos por su empleador y, en consecuencia, implican una detracción sobre su remuneración del bolsillo actual. Esta decisión se ve reforzada porque es común la práctica al momento de concertar las relaciones laborales de acordar una remuneración de bolsillo para el empleado

corriendo por cuenta del empleador la totalidad de los costos adicionales que conlleva el cumplimiento de los regímenes vigentes.

Como se mencionará en la etapa anterior del estudio, un aspecto distintivo del régimen laboral de la actividad de la construcción es el referido al Fondo de Desempleo, que constituye un sistema indemnizatorio especial y particular para la actividad. Este régimen reemplaza el sistema de protección al despido instituido por la Ley 20.744 (indemnización por preaviso y antigüedad), por un aporte que debe efectuar obligatoriamente el empleador (del 12% de las remuneraciones para trabajadores de menos de un año de antigüedad y del 8% para los restantes casos) que se acumula a favor del dependiente y es percibido por este, ante el distracto laboral.

Por el carácter de obligatorio, la incertidumbre respecto al momento en que el fondo acumulado puede ser gozado efectivamente por el trabajador y la competencia desleal que supone en el caso de las relaciones laborales no registradas, se lo ha incluido dentro de los costos impositivos - previsionales del sector, aunque se acepta que esta consideración puede ser discutible razón por la cual al momento de exponerse los resultados se mencionará cuáles serían éstos si no se considerara el fondo de desempleo. Este fondo no hay duda respecto a que es un costo para el empleador de la construcción, lo que queda sujeto a diversas interpretaciones es si es un costo laboral o previsional.

A partir de la incidencia que los aportes y contribuciones previsionales tienen en relación a las ventas en los diferentes eslabones de las cadenas comerciales de materiales de la construcción (obtenidos a partir de los referidos informes sectoriales de ARCA), se ha procedido a incluir en la estimación el componente previsional incorporado al precio de los mismos, como así también los correspondientes a los profesionales o técnicos que prestan servicios especializados incluyendo los aportes que obligatoriamente deben hacerse a favor de la Caja y Colegio de arquitectos por los planos del proyecto y los pagos obligatorios al régimen de trabajadores autónomos de profesionales y directivos de sociedades.

IV. Costo tributario–previsional de la construcción

En este apartado el análisis se centra en estimar el costo tributario – previsional exclusivamente de la construcción, es decir qué porcentaje del precio final de la unidad tipo construida se explica a partir de los diferentes impuestos y regímenes de seguridad social considerados en el estudio, o en otras palabras en qué porcentaje se podría reducir el precio final de la obra en el supuesto que no existiera ninguno de esos regímenes y los actores de la cadena trasladaran completamente esa reducción de costos a los precios de sus bienes y servicios.

Se recuerda que en esta estimación no se incluyen los costos tributarios de tenencia y transferencia del inmueble, ya sea del terreno o la venta de la unidad terminada, aspectos que son materia del apartado siguiente del estudio.

Para la interpretación de la exposición de los resultados obtenidos en términos absolutos, que se presenta en el cuadro añadido a continuación, se deben contemplar las siguientes aclaraciones:

- a) El valor total estimado de la obra (\$ 252.259.028,03) y su costo por m² (\$ 1.940.454,06) se divide por ítem de construcción conforme los costos relevados y expuestos en el cuadro 1) precedente.
- b) El costo de mano de obra dependiente de cada ítem se agrupa en una sola línea para tratar en forma conjunta el costo previsional y de seguridad social toda vez que no existen diferenciales de costo relacionados al ítem de obra.
- c) Los impuestos y regímenes se dividen para su exposición en municipales (derechos de construcción y tasa sobre ventas), provinciales (ingresos brutos), nacionales (seguridad social, IVA, ganancias, débitos y créditos y monotributo).
- d) En el ítem mano de obra dependiente se incluye como costo el total de aportes y contribuciones relacionados a los empleados directos de obra y en la misma línea el monto adicional (por sobre el crédito fiscal) de IVA necesario para que el total de débito fiscal contenido en el precio final de obra neto de la rentabilidad de la empresa alcance la tasa del 10,5%.
- e) Los importes consignados en cada uno de los impuestos y regímenes contemplados para cada ítem de obra resultan de considerar el porcentual de impacto de cada uno de ellos sobre el precio de venta bruto del proveedor de insumos y servicios conforme las estructuras de costos utilizadas
- f) En el costo de cada ítem de material o servicio utilizado en la construcción, se incluye el correspondiente a aportes y contribuciones de seguridad social que deben afrontar dichos proveedores por su personal o por sus propios sistemas previsionales en carácter de trabajadores independientes de corresponder.
- g) El último ítem se refiere al costo tributario – previsional contenido en el beneficio bruto del 15% supuesto para la empresa constructora, ya que con dicha suma debe afrontar sus obligaciones previsionales de empleados indirectos y los tributos nacionales, provinciales y municipales relacionados a su facturación o utilidad.

Cuadro 7
Costo impositivo contenido en el precio de una vivienda de calidad estándar

ITEM	VALOR TOTAL	POR M2	COSTO IMPOSITIVO CONTENIDO EN EL PRECIO									
			IMPUESTO MPAL		IMP.PCIAL IIBB	IMPUESTOS NACIONALES					TOTAL	
			derechos	tasa ventas		Seg.Social	IVA	Ganancias	Imp. Cheque	monotributo	general	por m2
COSTO TOTAL VIVIENDA	252.259.028,03	1.940.454,06										
MANO DE OBRA DEPENDIENTE	119.756.145,36	921.201,12				52.488.545,46	6.642.528,78				59.131.074,24	454.854,42
GESTIONES PREVIAS A OBRA	5.586.796,78	42.975,36	1.838.718,71	0,00	0,00	2.777.846,05	0,00	0,00	0,00	71.605,80	4.688.170,56	36.062,85
Estudio de suelo	470.000,00	3.615,38				9.384,80			0,00	33.994,67	43.379,47	333,69
Calculo estructural	520.000,00	4.000,00		0,00		10.383,18			0,00	37.611,13	47.994,31	369,19
Derechos de edificación	1.838.718,71	14.143,99	1.838.718,71								1.838.718,71	14.143,99
Aportes colegio y caja profesional	2.758.078,07	21.215,99				2.758.078,07					2.758.078,07	21.215,99
TRABAJOS PRELIMINARES	0,00	0,00									0,00	0,00
Limpieza y nivelación	0,00	0,00									0,00	0,00
Obrador, depósito y sanitarios	0,00	0,00									0,00	0,00
Replanteo	0,00	0,00									0,00	0,00
Cerco de obra	0,00	0,00									0,00	0,00
FUNDACIONES	4.305.848,00	33.121,91		64.080,86	331.840,25	395.173,54	747.295,93	214.240,10	86.829,63		1.839.460,31	14.149,69
HORMIGÓN ARMADO	11.535.239,50	88.732,61		171.670,72	888.990,22	1.058.658,23	2.001.983,71	573.942,89	232.614,00		4.927.859,79	37.906,61
Losa de viguetas pretensadas	6.144.964,00	47.268,95									0,00	0,00
Encadenados p/mampostería	2.816.691,00	21.666,85									0,00	0,00
Columnas	2.042.565,00	15.712,04									0,00	0,00
Vigas y dinteles	531.019,50	4.084,77									0,00	0,00
MAMPOSTERÍA	9.297.148,50	71.516,53		138.362,81	716.506,50	853.255,18	1.613.554,70	462.585,31	187.481,75		3.971.746,25	30.551,89
Ladrillo común	1.427.764,00	10.982,80									0,00	0,00
Ladrillo cerámico	7.869.384,50	60.533,73									0,00	0,00
AISLACIONES	117.146,00	901,12		1.806,44	9.179,86	11.100,79	20.331,12	6.323,87	2.476,73		51.218,81	393,99
CONTRAPISOS	1.185.280,00	9.117,54		17.639,67	91.346,38	108.780,27	205.709,75	58.974,33	23.901,78		506.352,18	3.895,02
CARPETAS	545.929,00	4.199,45		8.124,67	42.073,30	50.103,18	94.748,01	27.163,03	11.008,94		233.221,13	1.794,01
PISOS	3.363.811,00	25.875,47		50.061,19	259.239,96	308.717,15	583.801,91	167.368,47	67.832,97		1.437.021,65	11.054,01
ZÓCALOS	363.166,00	2.793,58		5.284,95	28.213,51	33.514,84	63.028,81	23.030,74	7.586,43		160.659,28	1.235,84
UMBRALES	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
REVOQUES	8.089.957,00	62.230,44		120.397,05	623.471,46	742.463,96	1.404.042,12	402.520,76	163.138,12		3.456.033,47	26.584,87
Grueso y fino para interior	1.052.901,00	8.099,24									0,00	0,00
Grueso bajo revestimiento	106.225,00	817,12									0,00	0,00
Grueso y revoque plast exterior	6.930.831,00	53.314,08									0,00	0,00
REVESTIMIENTOS	893.027,50	6.869,44		13.290,29	68.823,25	81.958,50	154.988,24	44.433,13	18.008,36		381.501,77	2.934,63
CIELORRASOS	139.618,62	1.073,99		2.077,84	10.760,04	12.813,64	24.231,33	6.946,81	2.815,48		59.645,14	458,81
CUBIERTAS	3.476.052,00	26.738,86		50.585,03	270.046,24	320.788,09	603.281,75	220.439,31	72.613,71		1.537.754,13	11.828,88
PINTURAS	622.175,25	4.785,96		9.594,23	48.755,26	58.957,51	107.980,83	33.586,75	13.154,17		272.028,74	2.092,53
Muros interiores y cielorrasos	347.003,75	2.669,26									0,00	0,00
Aberturas	275.171,50	2.116,70									0,00	0,00
MARMOLERÍAS	792.000,00	6.092,31		8.775,65	58.442,38	60.452,45	137.454,55	60.448,15	18.631,36		344.204,54	2.647,73
ABERTURAS	18.734.541,70	144.111,86		297.921,25	1.471.226,04	1.794.808,29	3.251.449,39	868.660,85	395.086,67		8.079.152,48	62.147,33
Carpintería de madera	3.629.573,70	27.919,80		57.557,55	284.719,96	346.542,69	629.926,01	167.903,13	76.322,22		1.562.971,56	12.022,86
Carpintería de aluminio	9.961.468,00	76.626,68		158.798,41	783.027,00	957.176,98	1.728.849,82	462.820,74	210.607,57		4.301.280,52	33.086,77
Mueble bajo mesada	5.143.500,00	39.565,38		81.565,29	403.479,09	491.088,62	892.673,55	237.936,97	108.156,88		2.214.900,40	17.037,70
INSTALACIÓN SANITARIA	7.316.212,00	56.278,55		84.534,43	407.664,77	463.997,28		194.040,69	88.298,63	227.098,87	1.465.634,68	11.274,11
INSTALACIÓN DE GAS	4.978.816,00	38.298,58		64.809,34	315.411,71	369.986,06		165.146,72	75.150,37	103.018,32	1.093.522,52	8.411,71
INSTALACIÓN ELECTRICA	9.603.423,00	73.872,48		73.978,34	345.477,62	336.898,65		99.420,68	40.821,68	554.795,36	1.451.392,33	11.164,56
LIMPIEZA DE OBRA	0,00	0,00									0,00	0,00
Honorarios confección plano	5.744.770,16	44.190,54				62.279,55	545.883,14	830.266,63	0,00		1.438.429,31	11.064,84
Honorarios dirección técnica	6.312.934,24	48.561,03				68.439,06	599.871,58	912.380,91	0,00		1.580.691,55	12.159,17
Beneficio empresa constructora	29.498.990,42	226.915,31		1.540.178,27	4.782.478,77	3.101.852,44	2.803.071,49	4.453.082,06	550.041,13		17.230.704,14	132.543,88
TOTALES EN VALOR ABSOLUTO			1.838.718,71	3.021.094,29	12.241.173,55	67.356.198,46	24.856.686,53	10.693.663,01	2.452.578,55	956.518,35	123.416.631,46	949.358,70
TOTALES EN PORCENTAJE			0,73%	1,20%	4,85%	26,70%	9,85%	4,24%	0,97%	0,38%	48,92%	48,92%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

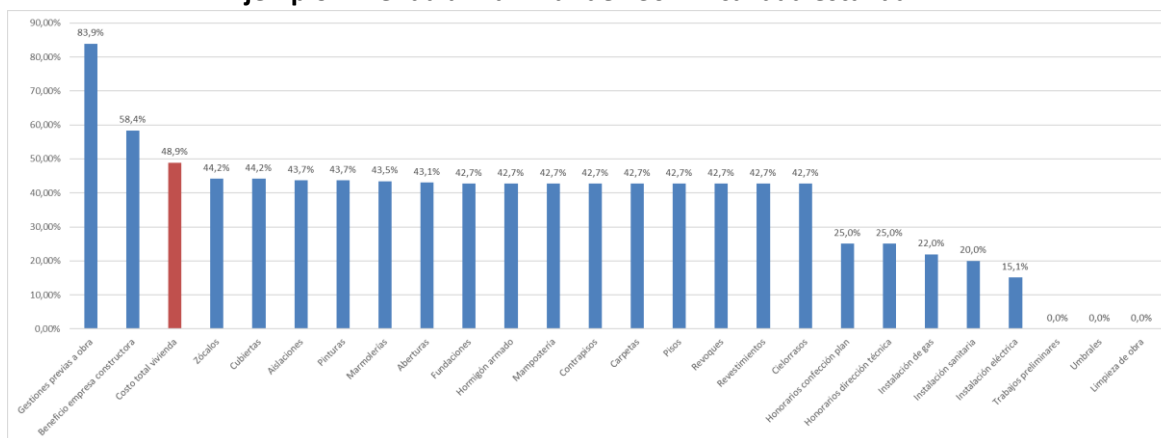
Los resultados resumidos se muestran en el siguiente cuadro:

Cuadro 8
Construcción de vivienda residencial
Costo impositivo-previsional contenido en el precio del m2
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar

ÍTEMS	Precio total		Componente	
	por m2		impositivo - previsional	
COSTO TOTAL VIVIENDA		1.940.454,06	949.358,70	48,92%
MANO DE OBRA DEPENDIENTE		921.201,12	454.854,42	49,38%
MATERIALES Y OTROS ÍTEMS				
Gestiones previas a obra		42.975	36.063	83,9%
Trabajos preliminares		-	-	0,0%
Fundaciones		33.122	14.150	42,7%
Hormigón armado		88.733	37.907	42,7%
Mampostería		71.517	30.552	42,7%
Aislaciones		901	394	43,7%
Contrapisos		9.118	3.895	42,7%
Carpetas		4.199	1.794	42,7%
Pisos		25.875	11.054	42,7%
Zócalos		2.794	1.236	44,2%
Umbrales		-	-	0,0%
Revoques		62.230	26.585	42,7%
Revestimientos		6.869	2.935	42,7%
Cielorrasos		1.074	459	42,7%
Cubiertas		26.739	11.829	44,2%
Pinturas		4.786	2.093	43,7%
Marmolerías		6.092	2.648	43,5%
Aberturas		144.112	62.147	43,1%
Instalación sanitaria		56.279	11.274	20,0%
Instalación de gas		38.299	8.412	22,0%
Instalación eléctrica		73.872	11.165	15,1%
Limpieza de obra		-	-	0,0%
Honorarios confección plan		44.191	11.065	25,0%
Honorarios dirección técnica		48.561	12.159	25,0%
Beneficio empresa constructora		226.915	132.544	58,4%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 1
Construcción de vivienda residencial
Costo impositivo-previsional contenido en el precio del m2
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

La estimación realizada permite afirmar, bajo los supuestos mencionados, que del costo por metro cuadrado de \$1.940.454,06, el 48,92% (es decir \$ 949.358,70) se explica por el cumplimiento acabado de los impuestos y regímenes previsionales que afectan a cada uno de los sujetos involucrados en la construcción de la vivienda tipa modelada.

Del total de gasto en mano de obra dependiente, que asciende a \$921.201,12, prácticamente la mitad (el 49,38%) no termina, al menos en lo inmediato, en el bolsillo de los trabajadores directos de la construcción, sino que son absorbidos por los regímenes previsionales, de seguridad social o especiales de distracto laboral que deben cumplimentar los empleadores y en la proporción del impuesto al valor agregado correspondiente a la mano de obra. Si se eliminara este último ítem y se lo incorporara al costo impositivo, el componente previsional y de seguridad social contenido en la mano de obra se ubicaría igualmente en un porcentaje tan elevado como el 46,4%.

En lo referido a materiales de construcción, el costo impositivo-previsional contenido en el precio de compra se ubica por sobre el 40%, oscilando entre el 42,72% y el 44,24%, dependiendo de la estructura de costos, importancia de la mano de obra y márgenes promedios de rentabilidad de la cadena productivo – comercial de que se trate.

Los ítems de instalaciones (sanitaria, gas y electricidad) presentan porcentajes de presión tributaria previsional sensiblemente inferior (entre 15% y 22%), lo que tiene su causa en el hecho que se considera que la mano de obra para esas actividades no la realiza personal dependiente de la empresa constructora sino técnicos independientes contratados ad-hoc, cuyo encuadramiento legal es dentro del régimen simplificado de pequeños contribuyentes. Este régimen presenta tanto un costo previsional como impositivo apreciablemente menor al del personal dependiente.

En un nivel intermedio de componente impositivo (25,04%), se ubican los ítems de honorarios por confección de plano y dirección técnica, que se los supone realizados por un profesional independiente de la empresa constructora, y en consecuencia con erogaciones previsionales

significativamente menores, pero al estar inscriptos en régimen general presentan un costo impositivo superior al que corresponde al régimen simplificado.

Finalmente, el impacto tributario más importante se encuentra a nivel de la empresa constructora que con el margen bruto del 15% supuesto en el análisis debe afrontar el pago de ingresos brutos, tasa municipal de ventas e impuesto a los débitos y créditos sobre el monto total de la obra y el IVA correspondiente a ese beneficio bruto, los cuales en la estimación efectuada treparon hasta el 58,41%

Es oportuno recordar una vez más que en esta parte del estudio se está contemplando la incidencia legal del impuesto conforme quien es el encargado de su liquidación y pago (sujeto pasivo) y no la incidencia final del mismo que se refiere a quién soporta teóricamente conforme a la legislación el costo tributario. El tratamiento del IVA permite ejemplificar claramente esta situación toda vez que en la estimación ha sido incorporado dentro del costo de mano de obra dependiente y del beneficio de la empresa constructora ya que es esta empresa la encargada de cobrar el impuesto, detraerle los créditos fiscales y abonar la diferencia (que corresponde al valor agregado por esta etapa de la cadena comercial) al organismo fiscal, mientras que es sujeto legalmente impactado es el cliente que encargó la construcción ya que la empresa constructora le adiciona el débito fiscal a su facturación. También debe remarcarse que no es objeto del presente determinar la incidencia efectiva del régimen tributario y de seguridad social vigente el cual depende, más allá de los mecanismos formales de traslado o no estipulados en la legislación, de la real posibilidad de trasladar costos a precios que dependerá de las elasticidades de cada mercado en particular.

Las alícuotas efectivas finales de cada impuesto analizado se exponen en el cuadro siguiente y permiten obtener interesantes conclusiones sobre el sistema tributario argentino.

Cuadro 9
Costo tributario-previsional de construcción de viviendas familiares
Alícuotas efectivas finales estimadas

COSTO TRIBUTARIO - PREVISIONAL CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES		
Alícuotas Efectivas Finales Estimadas		
IMPUESTO O RÉGIMEN PREVISIONAL	ALÍCUOTA SOBRE PRECIO BRUTO DE M2	ALÍCUOTA SOBRE PRECIO NETO DE IVA DE M2
IMPUESTO MUNICIPALES		
Tasa municipal sobre ventas	1,20%	1,34%
Derechos de construcción	0,73%	0,81%
IMPUESTOS PROVINCIALES		
Ingresos brutos	4,85%	5,42%
Régimen previsional	26,70%	29,83%
IMPUESTOS NACIONALES		
IVA	9,85%	11,01%
Ganancias	4,24%	4,74%
Impuesto cheque	0,97%	1,09%
Monotributo	0,38%	0,42%
TOTAL	48,92%	54,66%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

En primer lugar, debe destacarse que los porcentajes de incidencia de cada tributo que muestra el cuadro 7 están referidos al precio final de la obra con el IVA del 10,5% incluido y son los que se replican en la columna intermedia del cuadro 9, en el cual en la última columna se reconvierte en porcentaje sobre el valor neto de la construcción, a los efectos de comparar su impacto efectivo con relación a las alícuotas legales en los casos en que las mismas gravan ingresos netos. El objeto de este cuadro es dimensionar el impacto aumentado que los impuestos plurifásicos acumulativos producen sobre el precio de un bien o servicio, a diferencia del Impuesto al Valor Agregado, situación que torna mucho más gravosos a aquéllos.

Mientras la tasa legal del IVA que es el 10,5% del valor neto de la obra es muy similar al impacto final obtenido en la estimación, diferencia de 0.5 puntos porcentuales que se explica porque los honorarios por planos y dirección técnica quedan alcanzados por la tasa general del 21%, impuestos como ingresos brutos, tasas municipales sobre ventas e impuesto al cheque terminan impactando mucho más fuertemente que lo que las tasas legales que alcanzan a la actividad de la construcción indicarían.

La alícuota promedio del impuesto a los ingresos brutos obtenida en base a las alícuotas legales dispuestas por cada provincia para la actividad, ponderada por el porcentaje que los permisos de construcción en metros cuadrados de cada provincia representan sobre el total, se ubicó en el 2,34%. Sin embargo, la incidencia efectiva sobre el precio neto de la construcción que surge de la estimación efectuada alcanza el 5,42%. En consecuencia, el efecto cascada de ese impuesto plurifásico acumulativo genera un impacto un 130% superior al que podría suponerse de la lectura de la legislación. Similar situación ocurre con la tasa municipal sobre las ventas que pasa del 0,75% del promedio ponderado al 1,34% verificado en la estimación. En el caso del impuesto a los débitos y créditos bancarios, con una tasa de incidencia efectiva estimada del 1,09%, parecería que este efecto no se verifica al ser la tasa legal de 0,6% tanto para débitos y créditos lo que supone un 1,2% sobre el movimiento bancarizado neto, sin embargo, debe tenerse en cuenta que para todas las empresas un 33% de ese porcentaje no supone un costo por constituir un pago a cuenta del impuesto a las ganancias, con lo cual el referido 1,2% se reduce al 0,80%.

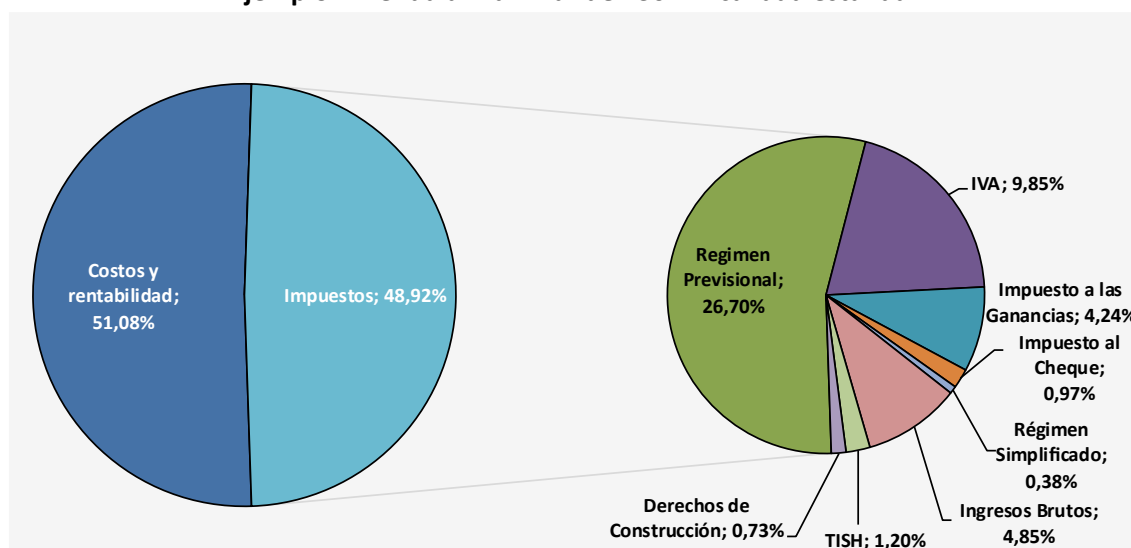
En el cuadro 10) transcripto a continuación se agrupan los diversos impuestos y regímenes según la jurisdicción que los administra.

Cuadro 10
Construcción de vivienda residencial
Costo impositivo-previsional contenido en el precio del m2
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar

COMPOSICIÓN POR IMPUESTO Y RÉGIMEN			
PRECIO TOTAL M2 IVA INCLUIDO		1.940.454,06	
COSTO IMPOSITIVO TOTAL POR M2		949.358,70	48,92%
RÉGIMEN PREVISIONAL		518.124,60	26,70%
IMPUESTOS NACIONALES		299.688,05	15,44%
Impuesto al Valor Agregado		191.205	9,9%
Impuesto a las Ganancias		82.259	4,2%
Impuesto al Cheque		18.866	1,0%
Régimen Simplificado		7.358	0,4%
IMPUESTOS SUBNACIONALES		131.546,05	6,78%
Ingresos Brutos		94.163	4,9%
Tasa Municipal sobre Ventas		23.239	1,2%
Derechos de Construcción		14.144	0,7%

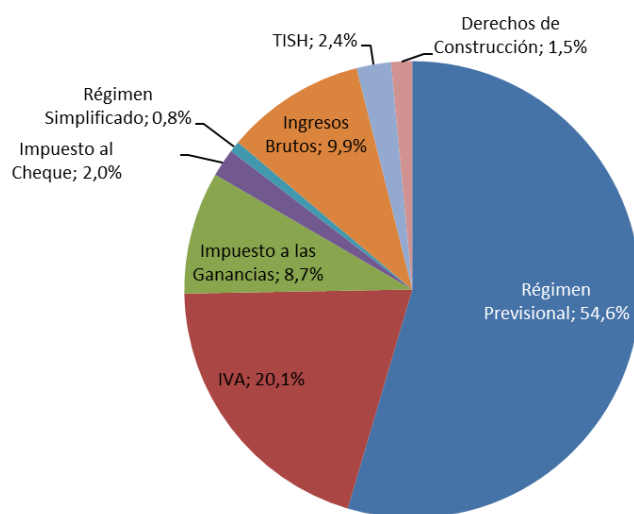
Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 2
Costo impositivo contenido en el precio del M²
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 3
Importancia relativa de cada impuesto del costo impositivo contenido en el precio del M²
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Los valores obtenidos permiten remarcar los siguientes aspectos:

- El costo previsional y de seguridad social es el componente más significativo de la estimación de la presión tributaria legal, representando 26.7 puntos porcentuales del precio final de la obra, lo que equivale al 54,6% del costo total estimado.
- Los impuestos administrados por la nación representan 15,44 puntos porcentuales del precio final y un 31.6% del costo tributario. Dentro de éstos el más importante, aún en el contexto de alícuota reducida, es el IVA, con un impacto de 9.85 puntos porcentuales, seguido del impuesto a las ganancias que, en conjunto con la alícuota de retención a la distribución de utilidades, se ubicó en 4,24 puntos porcentuales del precio.
- Debe remarcar que los impuestos administrados por la Nación que afectan a la actividad son en general coparticipables y en consecuencia una parte importante de su recaudación termina finalmente en las arcas provinciales y municipales mediante la distribución secundaria.
- Finalmente, 6.78 puntos porcentuales del precio, lo que representa el 13,86% del costo tributario total, se origina en los impuestos administrados por los estados sub-nacionales, remarcado la importancia de ingresos brutos sobre la actividad analizada, que resultó superior al de ganancias y prácticamente un 50% del IVA.

Adecuaciones que se pueden realizar a la estimación para considerar diversos aspectos

Los resultados expuestos anteriormente incluyen dentro del cálculo de la presión tributaria dos componentes que, si bien se consideran costos por su obligatoriedad e impacto inmediato en la actividad, debe reconocerse que se pueden esgrimir argumentos que justificarían su exclusión, razón por la cual seguidamente se va a mostrar la cuantía de su impacto para que pueda eliminarse de los resultados obtenidos en caso de considerarse necesario.

El primer aspecto es el referido al Fondo de Desempleo que, como se mencionara, no hay duda que implica un costo para la empresa, solo que el mismo puede considerarse como un costo inherente a los sistemas de seguridad social vigentes, dado que tiene que efectuarse mensualmente el aporte, independientemente de cuándo corresponda que los fondos sean entregados al trabajador por finalizar la relación laboral, o incluirse directamente como un costo laboral por entender que dichos fondos terminarán recalando en algún momento en el trabajador y no en el fisco.

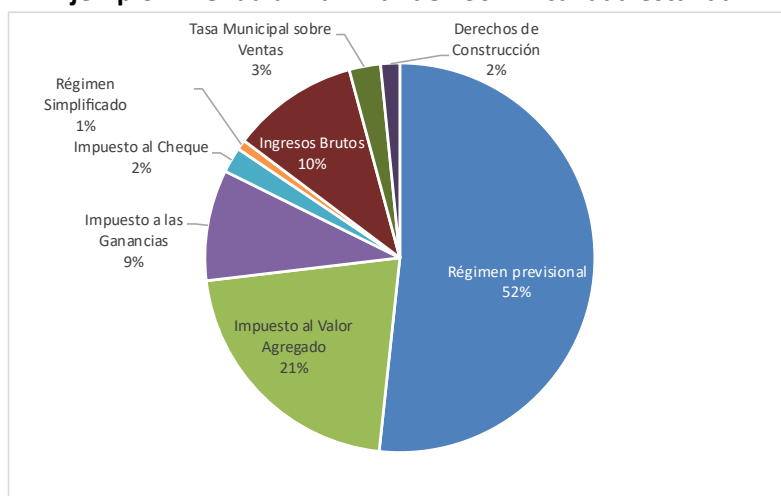
En el marco de la estimación realizada, el gasto total computado en concepto de fondo de desempleo asciende a \$7.356.488,50, lo que equivale a \$56.588,37 por m2 y su eliminación reduciría el nivel de presión tributaria estimado en 2.92 puntos porcentuales, del 48,92% al 46,01%.

Cuadro 11
Construcción de vivienda residencial. Caso sin fondo de desempleo
Costo impositivo-previsional contenido en el precio del m2
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar

COMPOSICIÓN POR IMPUESTO Y RÉGIMEN			
PRECIO TOTAL M2 IVA INCLUIDO		1.940.454,06	
COSTO IMPOSITIVO TOTAL POR M2		892.770,33	46,01%
RÉGIMEN PREVISIONAL		461.536,23	23,78%
IMPUESTOS NACIONALES		299.688,05	15,44%
Impuesto al Valor Agregado		191.205	9,9%
Impuesto a las Ganancias		82.259	4,2%
Impuesto al Cheque		18.866	1,0%
Régimen Simplificado		7.358	0,4%
IMPUESTOS SUBNACIONALES		131.546,05	6,78%
Ingresos Brutos		94.163	4,9%
Tasa Municipal sobre Ventas		23.239	1,2%
Derechos de Construcción		14.144	0,7%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 4
Construcción de vivienda residencial. Caso sin fondo de desempleo
Participación de cada tributo en el costo impositivo previsional contenido en el precio del m2
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

El otro componente que puede suscitar controversia es el referido a los aportes personales de los trabajadores que legalmente son una retención que el empleador efectúa sobre la remuneración del empleado para destinarla a los diferentes sistemas de seguridad social involucrados, siendo en tal sentido no un costo para el empleador sino para el empleado toda vez que si no existieran esos montos deberían ser percibidos por el dependiente y no apropiados por la empresa. Si bien es innegable que esa es la estructura teórica del sistema, en la práctica la realidad de la actividad es que suele negociarse un salario de bolsillo para el empleado, corriendo por cuenta de empleador el cumplimiento de la totalidad de los regímenes previsionales y de seguridad social, lo que habilita a su consideración dentro del costo impositivo – previsional.

La eliminación de este costo de la estimación debe abarcar:

- Los aportes personales correspondientes al personal directo de obra ascienden al 21,4% de la remuneración bruta y representan \$14.311.714,00 lo que equivale a \$110.090,11 por m²
- Los aportes personales correspondientes al personal administrativo de la empresa constructora que en el ejemplo desarrollado ascienden a un total de \$1.272.053, es decir \$ 9.785.02 por m²
- Finalmente, también hay que detraer la incidencia de los aportes personales incluidos como costo previsional dentro del precio de compra de los materiales, que ascienden al 41% del total de costo incluido en la estimación por este apartado, \$3.631.466,72 del total del costo de obra, implicando un valor de \$ 27.934,36 por m².

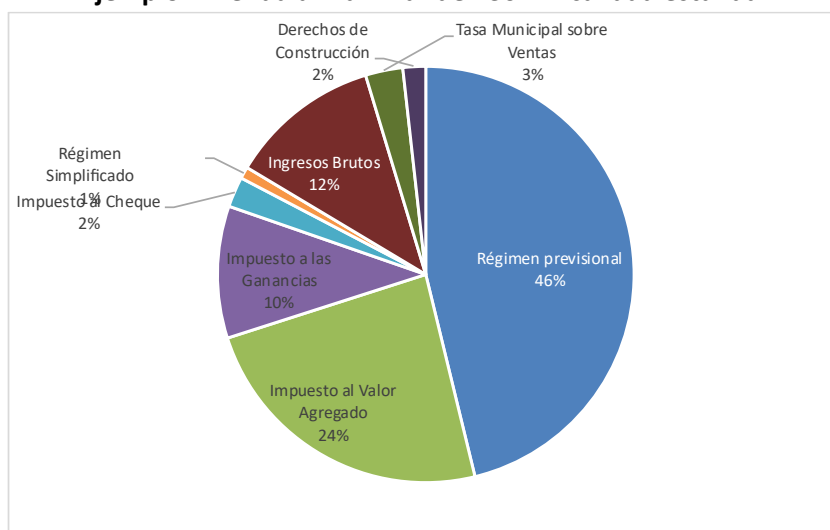
En consecuencia, el monto del costo tributario – previsional por m² a eliminar si se considera que los aportes personales de los trabajadores no deberían formar parte de este, asciende a \$147.809,49, que significaría reducir la estimación en 7.61 puntos porcentuales, pasando de 48,92% a 41,31%.

Cuadro 12
Construcción de vivienda residencial. Caso sin aportes personales
Costo impositivo previsional contenido en el precio del m²
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m² calidad estándar

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAL (sin aportes personales)			
COSTO IMPOSITIVO PREVISIONAL CONTENIDO EN EL PRECIO DEL M2			
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 M2 calidad estándar			
COMPOSICIÓN POR IMPUESTO Y RÉGIMEN			
PRECIO TOTAL M2 IVA INCLUIDO		1.940.454	
COSTO IMPOSITIVO TOTAL POR M2		801.549	41,31%
RÉGIMEN PREVISIONAL		370.315	19,08%
IMPUESTOS NACIONALES		299.688	15,44%
Impuesto al Valor Agregado		191.205	9,9%
Impuesto a las Ganancias		82.259	4,2%
Impuesto al Cheque		18.866	1,0%
Régimen Simplificado		7.358	0,4%
IMPUESTOS SUBNACIONALES		131.546	6,78%
Ingresos Brutos		94.163	4,9%
Tasa Municipal sobre Ventas		23.239	1,2%
Derechos de Construcción		14.144	0,7%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 5
Construcción de vivienda residencial. Caso sin aportes personales
Participación de cada tributo en el costo impositivo previsional contenido en el precio del m2
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

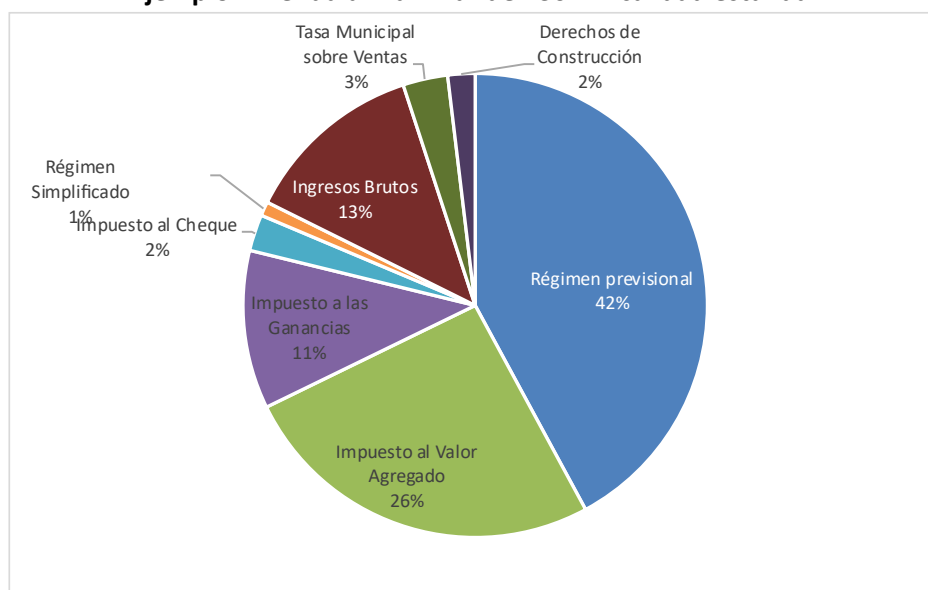
Si se pretendiera eliminar los dos componentes recientemente analizados, fondo de desempleo y aportes personales, la reducción de la presión tributaria estimada sería de 10,53 puntos porcentuales, cayendo el nivel de presión tributaria obtenido desde el 48,92% del precio final al 38,39%.

Cuadro 13
Construcción de vivienda residencial. Caso sin aportes personales ni fondo de desempleo
Costo impositivo previsional contenido en el precio del m2
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar

COMPOSICIÓN POR IMPUESTO Y RÉGIMEN			
PRECIO TOTAL M2 IVA INCLUIDO		1.940.454	
COSTO IMPOSITIVO TOTAL POR M2		744.961	38,39%
REGIMEN PREVISIONAL		313.727	16,17%
IMPUESTOS NACIONALES		299.688	15,44%
Impuesto al Valor Agregado		191.205	9,9%
Impuesto a las Ganancias		82.259	4,2%
Impuesto al Cheque		18.866	1,0%
Régimen Simplificado		7.358	0,4%
IMPUESTOS SUBNACIONALES		131.546	6,78%
Ingresos Brutos		94.163	4,9%
Tasa Municipal sobre Ventas		23.239	1,2%
Derechos de Construcción		14.144	0,7%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 6
Construcción de vivienda residencial. Caso sin aportes personales ni fondo de desempleo
Participación de cada tributo en el costo impositivo previsional contenido en el precio del m2
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

La última adecuación de la estimación que corresponde mencionar es aquella en la que la construcción no corresponde a una vivienda familiar sino a una que será destinada a actividad comercial y, en consecuencia, quedaría alcanzada por la alícuota general de IVA del 21%. A los efectos de exponer los valores obtenidos, se va a considerar al IVA dentro de los costos tributarios de la construcción, aun cuando al ser una construcción de carácter comercial dicho tributo no va a constituir un costo para el comprador de la unidad, sino un crédito fiscal a detracer de los futuros resultados de explotación o reventa de la unidad.

Los valores obtenidos para una construcción que quede alcanzada por la alícuota general de IVA se resumen seguidamente e implican 4.48 puntos porcentuales adicionales de presión tributaria, llevándola al 53,40%, en el ejemplo en que se considera dentro del mismo tanto el fondo de desempleo como los aportes personales del personal dependiente. Este porcentaje de incremento de presión tributaria, medida en base a su impacto sobre el precio final de la obra, es inferior al incremento verificado en el IVA, toda vez que el porcentual de todo el resto de los impuestos y regímenes se ve reducido al impactar su carga, que permanece constante, sobre un precio final de obra superior.

Cuadro 14

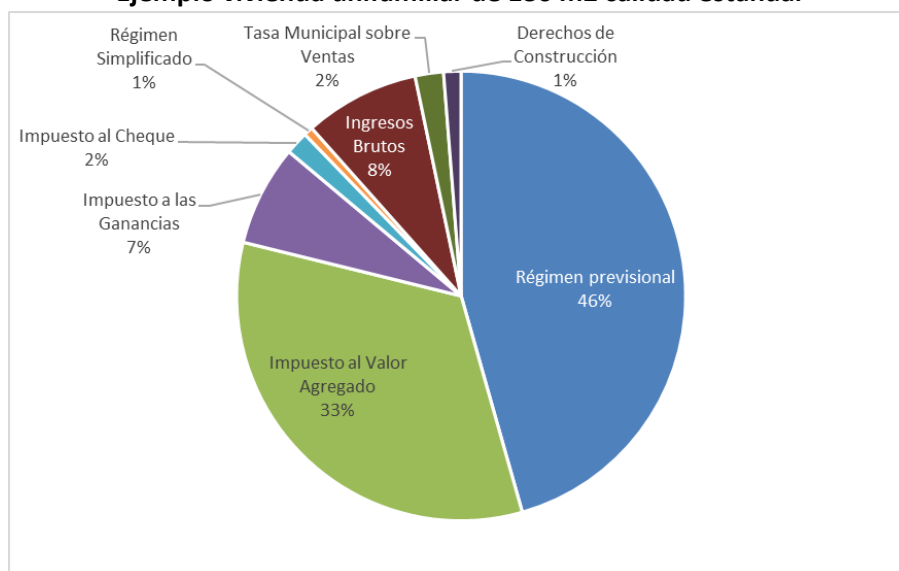
Construcción de vivienda residencial. Caso con alícuota de IVA del 21%
Costo impositivo previsional contenido en el precio del m2
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar

COMPOSICIÓN POR IMPUESTO Y RÉGIMEN			
PRECIO TOTAL M2 IVA INCLUIDO		2.126.834	
COSTO IMPOSITIVO TOTAL POR M2		1.135.738	53,40%
RÉGIMEN PREVISIONAL		518.125	24,36%
IMPUESTOS NACIONALES		486.068	22,85%
Impuesto al Valor Agregado		377.585	17,8%
Impuesto a las Ganancias		82.259	3,9%
Impuesto al Cheque		18.866	0,9%
Régimen Simplificado		7.358	0,4%
IMPUESTOS SUBNACIONALES		131.546	6,19%
Ingresos Brutos		94.163	4,4%
Tasa Municipal sobre Ventas		23.239	1,1%
Derechos de Construcción		14.144	0,7%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 7

Construcción de vivienda residencial. Caso con alícuota de IVA del 21%
Participación de cada tributo en el costo impositivo previsional contenido en el precio del m2
Ejemplo vivienda unifamiliar de 130 m2 calidad estándar



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

V. Costos tributarios y previsionales de la tenencia y comercialización de inmuebles

En el apartado final de esta etapa del estudio se va a estimar el costo tributario previsional contenido dentro de los gastos inherentes a la comercialización de inmuebles, tanto lo relativo a la adquisición y tenencia del terreno en el cual se materializa la obra analizada en apartados precedentes, como los correspondientes a la comercialización posterior del inmueble construido, conforme alguna de las dos alternativas oportunamente mencionadas:

- a) Venta por parte del propietario persona física no habitualista, del inmueble construido bajo el régimen de obra sobre inmueble propio destino vivienda por una empresa constructora contratada para la realización de la tarea.
- b) Venta por parte de la empresa desarrolladora – constructora del inmueble construido bajo la modalidad obra sobre inmueble propio por parte de una persona jurídica dedicada a esta actividad y con destino vivienda.

Obra sobre Inmueble de Terceros

Compra del terreno

El primer caso por analizar es el correspondiente al punto a), contemplando en primer término la compra del lote que se supone realizada a USD 50.000, equivalentes a los fines del presente a \$ 70.000.000, lo que representa aproximadamente un 28% del valor de la obra y un 22% del costo total invertido en el inmueble.

Los costos tributarios a tener en cuenta son los relacionados al proceso de escrituración, comisiones inmobiliarias y tenencia del lote por el año que se supone demanda la construcción y comprende los específicos del comprador más los contenidos en el monto facturado por los intervinientes en la operación, escribanos y agentes inmobiliarios

Los parámetros que se han tenido en cuenta para desarrollar este análisis son los siguientes (están en general relacionados a los valores vigentes o de plaza correspondientes a la Provincia de Córdoba):

- a) Las comisiones inmobiliarias para compra de lotes se suponen del 5% para cada interviniente y para la comercialización del inmueble construido del 3%.
- b) Se considera que las operaciones se escrituran al valor real de la transacción.
- c) Los gastos de escrituración se suponen soportados en el 30% por el vendedor y el 70% por el comprador.
- d) Respecto a los gastos de escrituración, se han modelado conforme un relevamiento efectuado de escrituras correspondiente a la Provincia de Córdoba, obteniéndose los siguientes valores:
 - a. Los honorarios de los escribanos relevados resultaron decrecientes en porcentaje a medida que la operación fuese de mayor valor, procediendo a utilizarse, conforme la experiencia recolectada, el 1,22% para el caso de la compra del lote y el 0,70% cuando se analiza la venta posterior de la propiedad construida.

- b. El impuesto a los sellos se ubica en el 0,70% del valor de escrituración.
 - c. El resto de los gastos de escrituración se estimó en el 0,97% del valor de la operación e incluye aportes jubilatorios a la caja notarial, tasa de anotación en el registro de la provincia, diligenciamientos de certificados e inscripciones, expedición de testimonios y protocolos y demás gastos operativos.
- e) Dentro de los costos impositivos de tenencia del terreno se consideran:
 - a. El impuesto a los bienes personales que debe abonar el propietario, al cual se lo contempla alcanzado por el tributo, estando el terreno gravado por la alícuota marginal intermedia del 0,75%, mismo porcentaje que se considera para los montos invertidos en obra. Debe destacarse que el terreno no entra en la exención vigente para la casa habitación.
 - b. El impuesto municipal que en concepto de alumbrado, barrido y limpieza es de práctica en la mayor parte de los gobiernos locales, siendo sujetos pasivos los titulares de inmuebles. La base imponible normalmente se fija en relación con diversos parámetros relacionados a éstos como ser valuación fiscal, metros cuadrados de terreno y/o de construcción, metros lineales de frente, etc. Para el presente estudio se contempló una cuantía anual para este tributo del 0,12% del valor de plaza del inmueble, a partir de valores relevados en una muestra de inmuebles localizados en la jurisdicción de la Ciudad de Córdoba.
 - c. El impuesto inmobiliario o predial que cobran la totalidad de las Provincias Argentinas a los sujetos poseedores de inmuebles y que, en base al mismo relevamiento mencionado en el ítem anterior, se estimó en el 0.15% anual del valor de mercado de la propiedad.
- f) Escribanos y agentes inmobiliarios se los considera personas físicas encuadradas en el régimen general, con similares estructuras de costos que la modelada para el caso de los arquitectos que confeccionan los planos y realizan la ejecución de obra.
- g) Los agentes inmobiliarios se los incluye como sujetos pasivos del impuesto municipal sobre las ventas (a la tasa promedio ponderado de 1,37%) e ingresos brutos (tasa promedio ponderado 4,90%) por ejercer la actividad en forma de empresa, en tanto que los honorarios facturados por los escribanos entran en la exención dispuesta en muchas jurisdicciones para la actividad profesional, razón por la cual no se contempla en ese caso este tributo.
- h) La alícuota que grava la actividad de escribanos y agentes inmobiliarios en IVA es la general del 21%, en tanto que se los supone a ambos encuadrados en la categoría pequeña empresa razón por la cual no representa el impuesto a los débitos y créditos un costo, por permitirse el cómputo del total retenido a cuenta del impuesto a las ganancias.
- i) En lo que respecta al impuesto a las ganancias, se utiliza la tasa efectiva sobre ventas netas del 17,49% obtenida al modelar la estructura de costos, alícuota que es perfectamente compatible con una actividad de prestación de servicios
- j) Finalmente, en materia de seguridad social, el agente inmobiliario está comprendido dentro del Régimen de Trabajadores autónomos que conforme los lineamientos establecidos al modelar la estructura correspondiente implica un costo estimado del 1.08% del valor de su facturación neta. En tanto que el escribano interviniente en la escrituración en el ámbito de la Provincia de Córdoba aporta al

régimen jubilatorio especial de la Caja Notarial que implica un aporte equivalente al 0,5% del valor de escrituración.

En base a estas consideraciones, el costo impositivo previsional involucrado en la compra y escrituración de un terreno, operación efectuada entre personas físicas no habitualistas, se presenta resumidamente en el siguiente cuadro:

Cuadro 15
Costo impositivo - previsional contenido en la compra del terreno

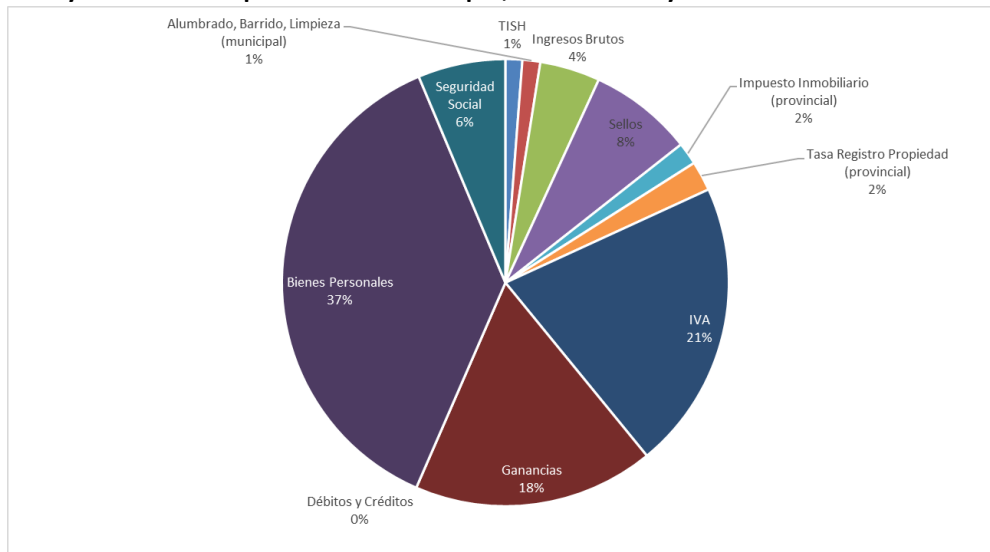
Incluye costos correspondientes a la compra, escrituración y tenencia anual del inmueble

Valor de Compra y Escrituración		70.000.000,00				
	Vendedor	Comprador	Escribano	Inmobiliaria	Total	
IMPUESTOS MUNICIPALES	0	84.000	0	79.166	163.166	0,23%
Sobre Ventas	0	0	0	79.166	79.166	0,11%
Alumbrado, Barrido, Limpieza	0	84.000	0	0	84.000	0,12%
IMPUESTOS PROVINCIALES	189.000	546.000	0	283.509	1.018.509	1,46%
Ingresos Brutos	0	0	0	283.509	283.509	0,41%
Sellos	147.000	343.000	0	0	490.000	0,70%
Impuesto Inmobiliario	0	105.000	0	0	105.000	0,15%
Tasa Registro Propiedad	42.000	98.000	0	0	140.000	0,20%
IMPUESTOS NACIONALES	0	2.416.943	271.640	2.226.556	4.915.138	7,02%
IVA	0	0	148.215	1.214.876	1.363.091	1,95%
Ganancias	0	0	123.425	1.011.680	1.135.104	1,62%
Débitos y Créditos	0	0	0	0	0	0,00%
Bienes Personales	0	2.416.943	0	0	2.416.943	3,45%
Seguridad Social	0	0	350.000	62.717	412.717	0,59%
TOTAL	189.000	3.046.943	621.640	2.651.948	6.509.530	9,30%
	0,27%	4,35%	0,89%	3,79%	9,30%	

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 8

Participación de cada tributo en el costo impositivo - previsional contenido en la compra del terreno
Incluye costos correspondientes a la compra, escrituración y tenencia anual del inmueble



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

El resultado de la estimación efectuada muestra que el costo tributario previsional vinculado a la compra y escrituración de un terreno y su tenencia para posterior construcción asciende al equivalente al 9,3% del valor de compra del bien en cuestión.

Considerando los diferentes actores involucrados, y asignándole la proporción del IVA correspondiente al débito fiscal contenido en la obligación de facturación de cada sujeto, la mayor proporción de este, 4,35 puntos porcentuales (el 46,8% del total) recae en el comprador, mientras que el agente inmobiliario, impulsado por el impacto del IVA contenido en sus comisiones (10% del valor de la operación) es el segundo sujeto impactado con 3,79 puntos porcentuales (40,75% del total).

Si analizamos los niveles jurisdiccionales y los impuestos y regímenes en sí, son los impuestos nacionales con algo más de 7 puntos porcentuales el componente más significativo de la mano de bienes personales que, considerando el valor del terreno y la construcción posterior representa anualmente 3,45% del valor de escrituración, mientras IVA y ganancias resultaron con porcentuales de 1,95% y 1,62% respectivamente.

La segunda jurisdicción en importancia son las provincias, que participan en la recaudación con 1,47 puntos porcentuales del valor del terreno, sobresaliendo en este caso, por encima de ingresos brutos, el impuesto a los sellos que se debe abonarse al escriturar.

Cabe destacar que el impacto del sistema previsional en esta operación es muy bajo toda vez que los profesionales intervinientes son trabajadores independientes, por lo que no están sometidos a las elevadas alícuotas que caracterizan a los sistemas de seguridad social vigentes para empleados en relación de dependencia.

Venta posterior de la unidad construida

La siguiente estimación hace referencia a una venta posterior del inmueble construido por parte de la persona física que lo utilizaba como casa habitación, para lo cual se han efectuado los siguientes supuestos adicionales a los enumerados en el caso de compra del terreno:

- a) La venta se efectúa a un valor aproximadamente un 5% superior a la suma del costo del terreno y la construcción, siempre debiendo tenerse en cuenta que se supone la inexistencia de proceso inflacionario. De esta manera, el valor de venta y escrituración del inmueble construido asciende a \$ 338.000.000
- b) En el caso de venta de inmuebles, las comisiones inmobiliarias se reducen al 3% para comprador y vendedor, totalizando un 6% del valor de la operación.
- c) Es de práctica que los honorarios de los escribanos reduzcan su importancia relativa a medida que el monto de la operación se incrementa, por lo cual en esta operación se considera que ascienden al 0,82% del monto escriturado.
- d) Finalmente, dada la derogación del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles y la reciente eliminación del impuesto cedular que gravaba con un 15% a la utilidad de venta de inmuebles de personas físicas, no existe exacción impositiva actualmente que afecte la utilidad de venta en estas operaciones

Los resultados obtenidos se presentan en el siguiente cuadro:

Cuadro 16

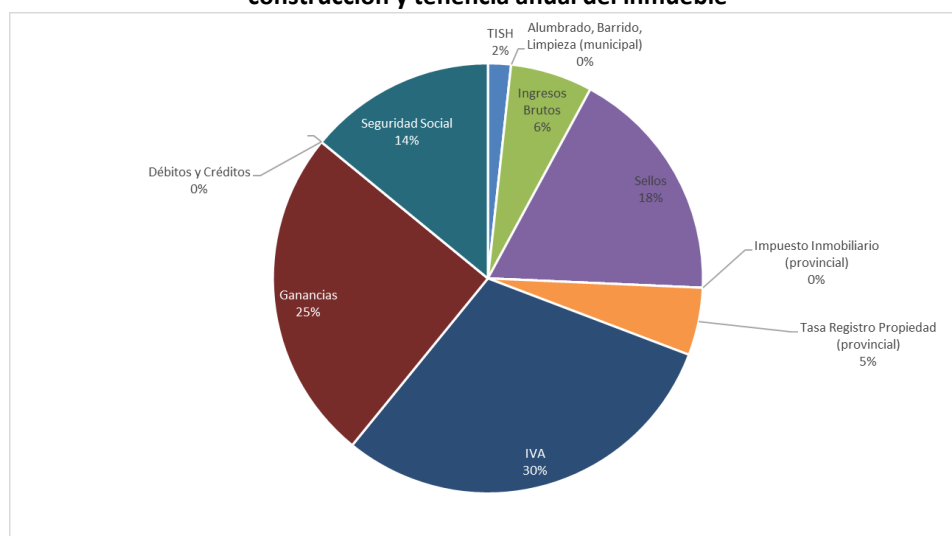
Costo impositivo - previsional contenido en el precio de venta (Persona Física no Habitualista). Incluye costos correspondientes a la compra, escrituración, construcción y tenencia anual del inmueble

Valor de Compra y Escrituración		338.000.000				
	Vendedor	Comprador	Escribano	Inmobiliaria	Total	
IMPUESTOS MUNICIPALES	0	0	0	229.355	229.355	0,07%
Sobre Ventas	0	0	0	229.355	229.355	0,07%
Alumbrado, Barrido, Limpieza	0	0	0	0	0	0,00%
IMPUESTOS PROVINCIALES	912.600	2.129.400	0	821.367	3.863.367	1,14%
Ingresos Brutos	0	0	0	821.367	821.367	0,24%
Sellos	709.800	1.656.200	0	0	2.366.000	0,70%
Impuesto Inmobiliario	0	0	0	0	0	0,00%
Tasa Registro Propiedad	202.800	473.200	0	0	676.000	0,20%
IMPUESTOS NACIONALES	0	0	6.450.650	881.589	7.332.238	2,17%
IVA	0	0	3.519.669	481.021	4.000.691	1,18%
Ganancias	0	0	2.930.980	400.567	3.331.547	0,99%
Débitos y Créditos	0	0	0	0	0	0,00%
Bienes Personales	0	0	0	0	0	0,00%
Seguridad Social	0	0	1.690.000	181.700	1.871.700	0,55%
TOTAL	912.600	2.129.400	8.140.650	2.114.011	13.296.660	3,93%
	0,27%	0,63%	2,41%	0,63%	3,93%	

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 9

Participación de cada tributo en el costo impositivo - previsional contenido en el precio de venta (Persona Física no Habitualista). Incluye costos correspondientes a la compra, escrituración, construcción y tenencia anual del inmueble



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

El costo impositivo – previsional correspondiente a la operación de venta ejemplificada no incluye, a diferencia del estimado para la compra del terreno, los costos de tenencia. En el caso de los impuestos inmobiliarios porque no se especifica el momento del año en que se produce la transacción, mientras que en el caso de bienes personales no corresponde toda vez que el vendedor no lo tendrá en su activo al bien a fin de año y al haberse contemplado ya en el caso de la compra implicaría una suerte de duplicación de su incidencia.

La estimación en este caso arrojó un resultado de 3,93%, correspondiendo el 55% del mismo a los impuestos nacionales y el 29% a los provinciales, en tanto que mantienen su baja incidencia los correspondientes al nivel municipal y de seguridad social.

Obra sobre Inmueble Propio

La última estimación de costo tributario – previsional incluida en el estudio se refiere a los aspectos comerciales involucrados en el supuesto de obra sobre inmueble propio efectuada por una empresa constructora – desarrolladora, que adquiere un terreno para ejecutar una obra sobre el mismo y proceder luego a su comercialización.

Dado que el costo específico de obra ya fue estimado, se van a analizar en este apartado exclusivamente los costos relacionados a la compra y tenencia del terreno sobre el cual se ejecuta la obra y los correspondientes a la posterior venta del inmueble construido a una persona física que lo utiliza para vivienda. Esta forma de estimar el costo que se utiliza en este apartado equivaldría a considerar que la empresa desarrolladora compra el inmueble y encarga la construcción a una empresa constructora, procediendo luego a comercializar las unidades.

Los parámetros y supuestos adicionales a los mencionados en el caso de obra sobre inmueble de terceros son los siguientes:

- a) Los aspectos relacionados a la compra del terreno no presentan mayores diferencias con respecto al caso analizado en el apartado anterior, salvo en lo referido al costo de tenencia originado en bienes personales. Como la empresa desarrolladora se considera que es una persona jurídica, está alcanzada por Bienes Personales Acciones y Participaciones con una alícuota del 0,5% del valor del terreno y del costo (sin utilidad) de la construcción.
- b) Un aspecto fundamental es la división teórica que se supone del margen bruto de la empresa desarrolladora entre margen de construcción y de comercialización. La utilidad bruta de construcción es la que se consideró cuando se estimó el costo tributario previsional específico de la actividad de construcción y a los efectos de la estimación presente no se lo considera para no duplicar el efecto. En este apartado se considera que la empresa desarrolladora le carga al costo de obra con su correspondiente utilidad, un margen bruto adicional del 9% de manera tal que el margen bruto total acumulado entre las dos actividades se ubique en el 25%.
- c) En lo referido al IVA, se adopta un criterio similar al impuesto a las ganancias computando en este apartado solo el saldo adicional resultante de la incorporación de la actividad comercial.
- d) En lo relacionado a impuestos que se calculan sobre las ventas (tasa municipal, ingresos brutos débitos y créditos bancarios) también corresponde considerar en este apartado su incidencia sobre el diferencial de precios y no sobre el total, dado que es un mismo eslabón de la cadena y el efecto de estos tributos sobre el precio neto de la construcción ya forma parte de dicha estimación

El resultado de la estimación del componente impositivo – previsional en el costo de compra del terreno es similar al obtenido en el caso del apartado precedente, pero con una presión

tributaria 1.5 puntos porcentuales inferior por la menor alícuota de bienes personales. Se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro 17

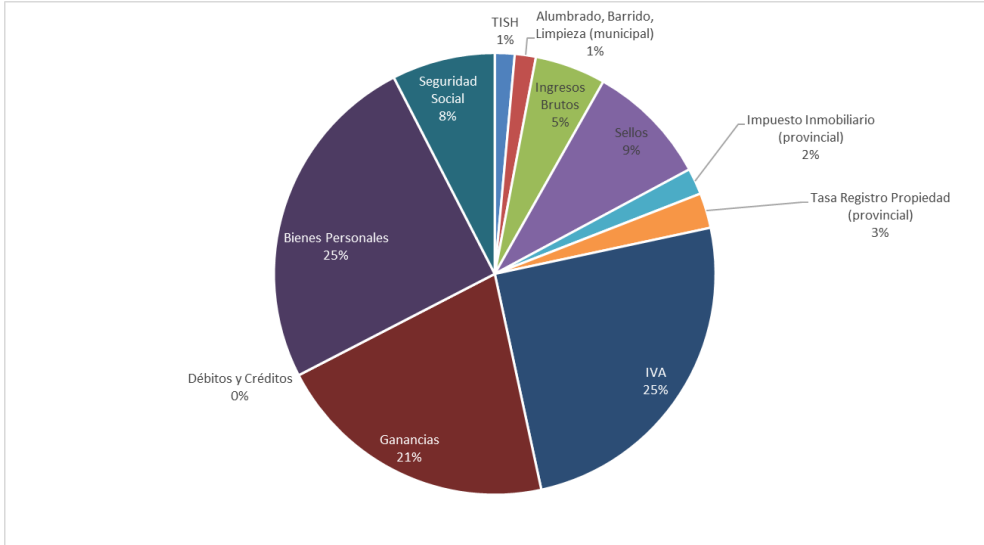
Costo impositivo - previsional contenido en la compra del terreno. Obra sobre inmueble propio. Incluye costos correspondientes a la compra, escrituración y tenencia anual del inmueble

Valor de Compra y Escrituración		70.000.000				
	Vendedor	Comprador	Escribano	Inmobiliaria	Total	
IMPUESTOS MUNICIPALES	0	84.000	0	79.166	163.166	0,23%
Sobre Ventas	0	0	0	79.166	79.166	0,11%
Alumbrado, Barrido, Limpieza	0	84.000	0	0	84.000	0,12%
IMPUESTOS PROVINCIALES	189.000	546.000	0	283.509	1.018.509	1,46%
Ingresos Brutos	0	0	0	283.509	283.509	0,41%
Sellos	147.000	343.000	0	0	490.000	0,70%
Impuesto Inmobiliario	0	105.000	0	0	105.000	0,15%
Tasa Registro Propiedad	42.000	98.000			140.000	0,20%
IMPUESTOS NACIONALES	0	1.366.431	271.640	2.226.556	3.864.626	5,52%
IVA	0	0	148.215	1.214.876	1.363.091	1,95%
Ganancias	0	0	123.425	1.011.680	1.135.104	1,62%
Débitos y Créditos	0	0	0	0	0	0,00%
Bienes Personales	0	1.366.431	0	0	1.366.431	1,95%
Seguridad Social	0	0	350.000	62.717	412.717	0,59%
TOTAL	189.000	1.996.431	621.640	2.651.948	5.459.019	7,80%
	0,27%	2,85%	0,89%	3,79%	7,80%	

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 10

Participación de cada tributo en el costo impositivo - previsional contenido en la compra del terreno Obra sobre inmueble propio. Incluye costos correspondientes a la compra, escrituración y tenencia anual del inmueble



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

El segundo aspecto a considerar es el costo impositivo previsional contenido en la posterior venta de la unidad construida, el cual se lo muestra en el siguiente cuadro en valores absolutos

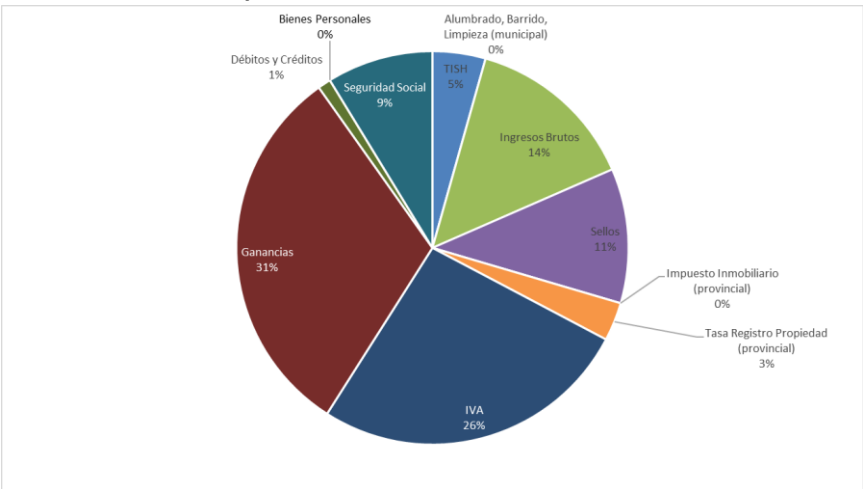
y porcentuales, en relación el precio final de venta y facturación que asciende a \$348.465.695,73. Se vuelve a remarcar que los costos que se exponen en el cuadro surgen de considerar solo el impacto de impuestos y regímenes sobre la facturación adicional vinculada a la actividad de comercialización (que neto de IVA es en el ejemplo de \$26.587.581,56).

Cuadro 18
Costo impositivo - previsional contenido en la comercialización de la unidad - obra sobre inmueble propio. Incluye costos correspondientes a la venta y escrituración de la unidad construida

Valor de venta y escrituración	348.465.696	(incluye IVA por \$ 26.460.541,22)		(adicional actividad comercial \$ 26.587.581,56)		
	Vendedor	Comprador	Escribano	Inmobiliaria	Total	
IMPUESTOS MUNICIPALES	726.843	0	0	236.456	963.300	0,28%
Sobre Ventas	726.843	0	0	236.456	963.300	0,28%
Alumbrado, Barrido, Limpieza	0	0	0	0	0	0,00%
IMPUESTOS PROVINCIALES	3.197.812	2.195.334	0	846.800	6.239.946	1,79%
Ingresos Brutos	2.256.955	0	0	846.800	3.103.755	0,89%
Sellos	731.778	1.707.482	0	0	2.439.260	0,70%
Impuesto Inmobiliario	0	0	0	0	0	0,00%
Tasa Registro Propiedad	209.079	487.852	0	0	696.931	0,20%
IMPUESTOS NACIONALES	5.331.518	0	908.886	6.650.385	12.890.789	3,70%
IVA	1.672.881	0	495.916	3.628.651	5.797.448	1,66%
Ganancias	3.422.428	0	412.970	3.021.734	6.857.132	1,97%
Débitos y Créditos	236.209	0	0	0	236.209	0,07%
Bienes Personales	0	0	0	0	0	0,00%
Seguridad Social	0	0	1.742.328	187.326	1.929.655	0,55%
TOTAL	9.256.174	2.195.334	2.651.214	7.920.967	22.023.689	6,32%
	2,66%	0,63%	0,76%	2,27%	6,32%	

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 11
Costo impositivo - previsional contenido en la comercialización de la unidad - obra sobre inmueble propio. Incluye costos correspondientes a la venta y escrituración de la unidad construida. Participación de cada tributo en el costo tributario total



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

El resultado obtenido muestra que el costo tributario previsional global que deben afrontar los diversos actores involucrados en la venta y escrituración de la vivienda construida ascienden al 6,32% del valor de escrituración de la operación. Al igual que lo que se viene observando, en este apartado el componente más importante son los impuestos nacionales con un impacto de 3,70 puntos porcentuales (ganancias 1,97% e IVA 1,66%), seguidos de los tributos provinciales que representan el 1,79% (ingresos brutos 0,8%, sellos 0,7% y Tasa Registro de la Propiedad 0,2%), mientras que el componente previsional se mantiene en niveles reducidos.

Costo impositivo – previsional global consolidado de construcción y comercialización

El último apartado de la estimación tiene por objetivo consolidar el costo tributario – previsional global ejercido por todos los niveles de gobierno en el caso de una obra sobre inmueble propio, ejecutada por una empresa constructora – desarrollista, expresando el mismo como un porcentaje del valor final de venta y escrituración de la unidad.

El primer paso implica desagregar y exponer los componentes de ese precio final tal como se observa en el siguiente cuadro, cuyos valores responden al ejemplo modelo que venimos desarrollando en el estudio, eliminando los gastos correspondientes a arquitecto y dirección de obra, actividad que se considera absorbida por la empresa constructora – desarrolladora.

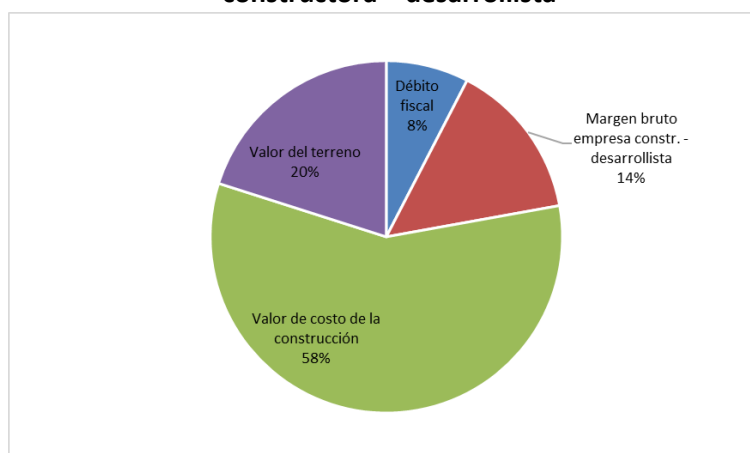
Cuadro 19
Costo impositivo - previsional consolidado - obra sobre inmueble propio
Construcción y venta de vivienda por parte de empresa constructora – desarrollista
Composición del precio final de la obra

	Monto en \$	Participación %
Valor de venta escrituración	348.465.696	
Débito fiscal	26.460.541	7,59%
Valor neto del inmueble	322.005.155	
Margen bruto empresa constr. - desarrollista	50.748.422	14,56%
Valor de costo de la construcción	201.256.733	57,76%
Valor del terreno	70.000.000	20,09%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 12

Participación de cada eslabón en costo impositivo - previsional consolidado de obra sobre inmueble propio. Construcción y venta de vivienda por parte de empresa constructora – desarrollista



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

La construcción y venta de viviendas está alcanzada por la alícuota diferencial del 10,5%. El porcentaje que muestra el cuadro es inferior, por un parte porque se expresa en relación al precio final IVA incluido y por la otra porque la proporción del valor de venta que representa el terreno (en este caso 20%) no está alcanzado por este impuesto.

El margen bruto total de la empresa constructora desarrollista considerado es del 25% sobre el costo de construcción, tal como se utilizó en las estimaciones precedentes de este capítulo, en el que se lo consideró “dividido” entre un 15% correspondiente a utilidad bruta por la actividad de construcción y un 9% acumulativo por la utilidad de la actividad comercial – desarrollista. Este valor termina representando un 14,56% del precio final de la unidad que incluye el valor del terreno y el IVA.

Finalmente, el costo de la construcción consignado surge de detraer del valor total del cuadro 1 los valores correspondientes a utilidad específica de obra e IVA, que en este cuadro se consideran aparte, y de los honorarios de arquitecto por confección de plano y dirección técnica, que eran servicios contratados por fuera de la empresa constructora por el propietario que encargaba la obra sobre inmueble de terceros y en esta estimación se consideran absorbidos por la empresa.

El resultado final de la estimación se muestra seguidamente:

Cuadro 20

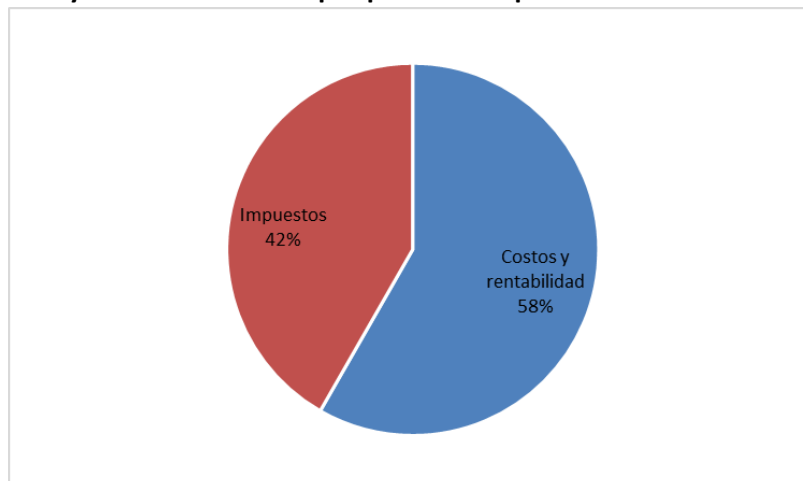
**Costo impositivo - previsional consolidado - obra sobre inmueble propio
Construcción y Venta de Vivienda por parte de Empresa Constructora - Desarrollista**

COMPOSICIÓN DEL COSTO TRIBUTARIO - PREVISIONAL		
VALOR DE VENTA ESCRITURACIÓN	348.465.696	100,00%
IMPUESTOS NACIONALES	50.158.178	14,39%
Impuesto al Valor Agregado	26.460.541	7,59%
Impuesto a las Ganancias	18.685.900	5,36%
Impuesto a los Débitos y Créditos	2.688.788	0,77%
Régimen Simplificado	956.518	0,27%
Bienes Personales	1.366.431	0,39%
IMPUESTOS PROVINCIALES	19.499.629	5,60%
Ingresos Brutos	15.628.437	4,48%
Sellos	2.929.260	0,84%
Impuesto Inmobiliario	105.000	0,03%
Tasa Inscripción Registro de la Propiedad	836.931	0,24%
IMPUESTOS MUNICIPALES	5.986.278,51	1,72%
Tasa Municipal sobre Ventas	4.063.560	1,17%
Derechos de Construcción	1.838.719	0,53%
Alumbrado, Barrido y Limpieza	84.000	0,02%
REGÍMENES PREVISIONALES Y SEGURIDAD SOCIAL	69.698.570,23	20,00%
TOTAL COSTO TRIBUTARIO PREVISIONAL	145.342.655,56	41,71%

Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 13

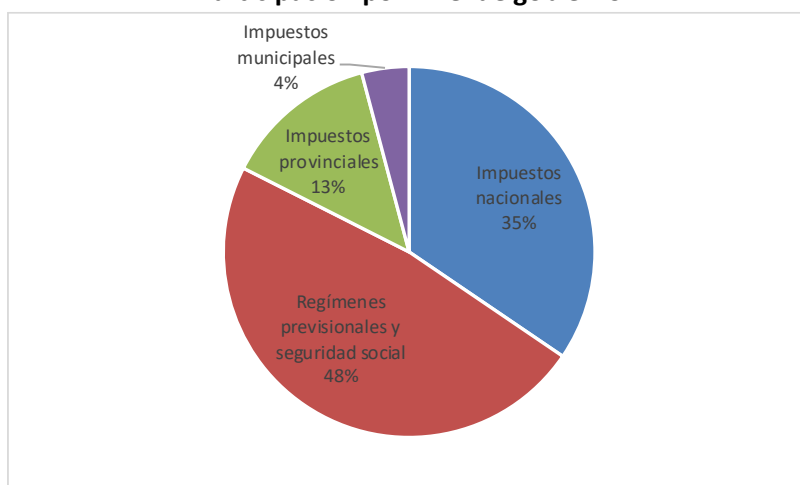
**Costo impositivo - previsional consolidado contenido en obra sobre inmueble propio
Construcción y Venta de Vivienda por parte de Empresa Constructora - Desarrollista**



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 14

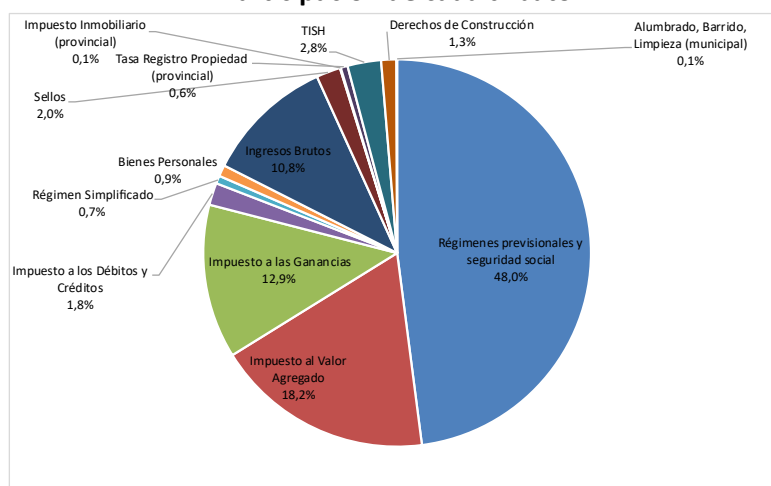
**Costo impositivo - previsional consolidado contenido en obra sobre inmueble propio
Construcción y Venta de Vivienda por parte de Empresa Constructora – Desarrollista**
Participación por nivel de gobierno



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Gráfico 15

**Costo impositivo - previsional consolidado contenido en obra sobre inmueble propio
Construcción y Venta de Vivienda por parte de Empresa Constructora – Desarrollista**
Participación de cada tributo



Fuente: Nadin Argañaraz y Andrés Mir en base a legislación nacional, provincial, municipal e información contable del sector.

Los valores del cuadro precedente han sido obtenidos sumando los costos tributarios y previsionales contenidos en las operaciones de compra del terreno, realización de la obra de construcción y venta posterior de la unidad, bajo el supuesto que la misma sea destinada a vivienda y considerando dentro de los mismos al fondo de desempleo y los aportes personales del personal en relación de dependencia.

Para el ejemplo desarrollado, del total del precio que paga el comprador por la unidad, el 41,71% se explica por el cumplimiento de los diversos impuestos y regímenes previsionales de los que son sujetos pasivos todos los actores de la cadena analizada.

Este porcentaje es lógicamente inferior al obtenido cuando se analizó específicamente la construcción, toda vez que al incorporar el terreno y la actividad comercial los porcentajes que en el mencionado caso se calculaban sobre el valor final de obra ahora se refieren a un valor superior que es al valor total de la unidad y la menor presión tributaria correspondiente a la compra del terreno que genera una parcial licuación de la importancia de todos los tributos considerados.

El componente previsional y de seguridad social (que en este ejemplo incluye tanto fondo de desempleo como aportes personales) se mantiene, al igual que en el caso específico de la construcción, como el más importante, al representar el 20% del precio final, lo que equivale al 48% del costo impositivo-previsional total relevado.

Los impuestos de recaudación nacional lo siguen en importancia con un 14,39% de impacto, siendo el más significativo el IVA que, a pesar de su alícuota reducida, representa el 7,59% del precio final, seguido del impuesto a las ganancias con una participación del 5,36%.

Los tributos provinciales explican un 5,60% del precio final, en gran parte originado por ingresos brutos que, con una incidencia de 4,48 puntos porcentuales, registra valores de presión fiscal sobre la cadena muy cercanos a los del impuesto a las ganancias. El impuesto a los sellos, por su parte, impacta con un 0,84%.

La presión tributaria que ejercen los municipios se estimó en 1,72% del precio final, dentro de la cual, además de la tasa sobre ventas (1,17 puntos porcentuales), se destacan los derechos de construcción.