



Proyecto de Revalúo Impositivo

Eugenio Orco

Sujetos – Período de Opción

- Personas humanas
- Sucesiones Indivisas
- Sujetos del Art.49 de la LIG

Residentes en el país al momento de la entrada en vigencia de esta ley



Período de Opción: primer ejercicio o año fiscal cuyo cierre se produzca con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la norma.

Pueden “ejercer la opción” de revaluar los bienes situados, colocados o utilizados económicamente en el país, cuya titularidad les corresponda y que estén afectados a la generación de ganancias gravadas.

Objeto: Categorías de Bienes

1. Inmuebles que no posean carácter de bienes de cambio
2. Inmuebles que posean carácter de bienes de cambio
3. Bienes muebles amortizables, excepto automóviles
4. Acciones, cuotas y participaciones sociales, emitidas por sociedades constituidas en el país
5. Minas, canteras, bosques y similares
6. Bienes intangibles, incluidos derechos de concesión y similares
7. Otras categorías que establezca la reglamentación , excepto bienes de cambio.

Adquiridos o construidos por los sujetos del art. 1, con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la norma y que se mantengan en el patrimonio a la fecha del ejercicio de la opción.

Bienes exteriorizados del Revalorado Impositivo

- a. Bienes respecto de los cuales se este aplicando amortización acelerada
- b. Bienes exteriorizados conforme a la ley 27.260
- c. Bienes que se encuentren totalmente amortizados al cierre del período de la opción.

Valor Residual Impositivo de los bienes

- a. Costo de adquisición o construcción x Factor de revalúo correspondiente
En caso de haber ejercido la opción del art. 67, no se considerará como parte del costo la ganancia que se hubiera afectado al bien de reemplazo

- b. Al valor determinado en a), se le restarán las amortizaciones por los períodos de la vida útil transcurridos incluyendo el correspondiente al Período de la Opción



No puede exceder su valor recuperable a esa fecha

los bienes (cont.)

- Inmuebles que no posean carácter de bienes de cambio
- Bienes muebles amortizables, excepto automóviles



Se puede optar por la valuación de un profesional independiente, con título habilitante

La normativa establece además:

- ✓ Las condiciones en las que se considera que NO cumple con el requisito de independencia
- ✓ Detalle del contenido del informe
- ✓ Limite del valor residual

Si el valor revaluado supera en mas de un 50% el valor calculado por el método del art.3, deberá utilizarse dicho valor multiplicado por 1,5.

No puede exceder su valor recuperable a esa fecha

Valor Residual Impositivo de los bienes (cont.)

- El revalúo debe aplicarse a todos los bienes integrantes de una categoría, exceptuando a los previstos por la normativa

$$\text{Importe del Revalúo} = \text{V.R.I. al cierre del Período de la Opción} - \text{V.O. Residual a esa fecha}$$

- Sobre dicho valor se aplicará la alícuota del impuesto especial:
 - Inmuebles que no posean carácter de bienes de cambio: **8%**
 - Inmuebles que posean carácter de bienes de cambio: **15%**
 - Acciones, cuotas y participaciones sociales, poseídas por personas humanas o sucesiones Indivisas: **5%**
 - Resto de los bienes: **10%**
- La ganancia por revalúo, se considera exenta sin prorrateo de gastos y no está sujeta al impuesto de igualación.

Impuesto Especial No deducible

Amortización

Para la determinación del Impuesto a las Ganancias en los períodos fiscales siguientes al Período de la Opción, la cuota de amortización del importe del revalúo se calculará dividiendo el mismo por:

- **Años, trimestres o valores unitarios de agotamiento, dependiendo del bien, siguiendo los métodos adoptados, remanentes al cierre del período de la opción**



Para bienes revaluados por aplicación del coeficiente (art.3)

- **Los años de vida útil restante**



Para bienes revaluados por un profesional independiente (art.4)

- ✓ En ningún caso el período de vida útil restante puede ser inferior a **5 años**.
- ✓ Para Inmuebles que no posean carácter de bienes de cambio y Bienes intangibles, la amortización puede realizarse teniendo en cuenta el 50% de la vida útil restante o 10 años, el plazo que resulte superior.

Costo Computable en caso de enajenación

En caso de enajenación de los bienes sometidos a revaluación, en cualquiera de los 2 períodos fiscales inmediatos siguientes al Periodo de la Opción, el costo computable se determinará de la siguiente forma:

- Si la enajenación se produce en el 1er año posterior



El importe del revalúo neto de amortizaciones calculadas de acuerdo al art.7, se reducirá en un 60%

- Si la enajenación se produce en el 2do año posterior



El importe del revalúo neto de amortizaciones calculadas de acuerdo al art.7, se reducirá en un 30%

✓ No Aplicable para Bs Inmuebles que revistan el carácter de bienes de cambio.

- Al importe que surja del cálculo precedente, se le adicionará el V.R.I. determinado de acuerdo a las normas del Impuesto a las Ganancias.

Disposiciones Generales

- **Los bienes revaluados serán actualizados conforme al art. 89 de la LIG, debiendo considerarse los valores que surjan del revalúo y como fecha de inicio de las actualizaciones el 1/1/2018.**
- **El importe del revalúo, neto de las amortizaciones previstas en el art.7, no serán computables a efectos del cálculo del IGMP.**
- **Prevé revaluación de inversiones realizadas a partir de ejercicios iniciados desde 1.1.18**
- **Renuncia a ajuste por inflación integral**

Disposiciones Generales

(Cont.)

- Para los ejercicios que se inicien a partir del 1/1/2018, el ajuste por inflación **INTEGRAL** será aplicable cuando se verifique una variación del índice de precios acumulado en los últimos 36 meses anteriores al período que se liquida, del 100%.
Respecto del primer y segundo ejercicio de la entrada en vigencia, el procedimiento será de aplicación en caso de que la variación acumulada sea de 1/3 y 2/3, respectivamente del % indicado en el párrafo anterior.
- El Título II de la normativa prevé un Revalúo Contable

de Revalúo

Año	Factor de revalúo
2001 y anteriores	14,57
2002	8,22
2003	6,98
2004	6,50
2005	5,99
2006	5,43
2007	4,93
2008	4,37
2009	4,08
2010	3,56
2011	3,16
2012	2,80
2013	2,46
2014	1,94
2015	1,69
2016	1,25
2017 - 1º trim.	1,13
2017 - 2º trim.	1,10
2017 - 3º trim.	1,04
2017 - 4º trim.	1,00

Ejemplo práctico

SUPUESTOS			
	2017	2018	2019
Valor de origen	10.00		
Vida útil total	10 años		
Vida útil transcurrida	6 años	7 años	8 años
Vida útil remanente	4 años		
Inflación		15%	20%
Factor de revalúo	5.0		
Impuesto especial	10%		

Conceptos	2017	2018	2019
Valor de origen	10.00		
Revaluación	40.00		
Valor total revaluado	50.00		
Valor residual histórico	4.00		
Valo residual revaluado	20.00		
Importe del revalúo	16.00		
Impuesto especial	1.60		
Valor residual año anterior		20.00	18.05
Actualización por IPIM		3.00	3.61
Valor residual año anterior - actualizado		23.00	21.66
Valor residual actual		18.05	15.51

	2018	2018	
Conceptos	Valor residual	Amortización	Diferencia
Valor residual original	4.00	1.000	
Valo residual revaluó	16.00	3.200	
Inflación 2018	3.00	0.750	
Total	23.00	4.95	18.05

	2019	2019	
Conceptos	Valor residual	Amortización	Diferencia
Valor residual original	3.00	1	
Valo residual revaluó	12.80	3.2	
Inflación 2018	2.25	0.75	
Inflación 2019	3.61	1.20	
Total	21.66	6.15	15.51



Evaluación financiera del revalúo impositivo

Gabriel Taira

Objetivo y metodología

Objetivo

Analizar, desde un punto de vista financiero, la conveniencia de ejercer la opción de revaluar los bienes de uso en el marco del proyecto de Ley de Revalúo Impositivo.

Metodología (TIR del flujo de fondos diferencial)

- 1) Definir las premisas del caso a analizar.**
- 2) Elaborar un flujo de fondos diferencial proyectado basado en las premisas definidas.**
- 3) Determinar la TIR del flujo de fondos diferencial proyectado.**
- 4) Determinar la conveniencia de ejercer la opción de revaluar los bienes de uso en base a la TIR obtenida.**

premisas

Tipo de bien	Bien Inmueble (no bc)
Alícuota del impuesto especial	8%
Año de adquisición	2008
Costo de adquisición (USD)	1,000,000
Costo de adquisición (AR\$)	3,000,000
Vida útil total (en años)	50
Vida útil remanente (en años)	40
Costo de adquisición sin revaluar (AR\$)	3,000,000
Costo de adquisición revaluado - Factor de revalúo (AR\$) - 4,36	13,080,000
Costo de adquisición revaluado - Valuador independiente (AR\$) - 50% en USD	27,000,000
Costo de adquisición revaluado - Valuador independiente (AR\$) - Tope 1.5	19,620,000
Valor residual impositivo sin revaluar	2,400,000
Valor residual impositivo revaluado	15,696,000
Importe del Revalúo	13,296,000

proyectado

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2037	2057
(1) Flujos positivos												
<i>Amortización post revaluo</i>	785,230	836,852	879,731	909,834	941,593	975,098	1,010,447	1,047,739	1,087,083	1,128,590	1,692,408	3,635,774
Deducción impositiva de la amortización	274,830	292,898	307,906	318,442	329,557	341,284	353,656	366,709	380,479	395,007	592,343	1,272,521
(2) Flujos negativos												
Impuesto especial	(1,063,680)											
<i>Amortización original</i>	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)
Deducción impositiva de la amortización	(21,000)	(21,000)	(21,000)	(21,000)	(21,000)	(21,000)	(21,000)	(21,000)	(21,000)	(21,000)	(21,000)	(21,000)
(3) = (1) - (2) = Flujo diferencial nominal	(809,850)	271,898	286,906	297,442	308,557	320,284	332,656	345,709	359,479	374,007	571,343	1,251,521
TIR nominal	37.8%											
TIR real	28.2%											

La amortización post revalúo fue proyectada considerando: (Importe del Revalúo / vida útil remanente según artículo 7 (20 años)) + (Valor residual impositivo sin revaluar / vida útil remanente (40 años)) . Ambos montos se ajustan por inflación según artículo 10, pero dicho ajuste se amortiza en función de la vida útil remanente original (40 años).

El impuesto especial fue proyectado considerando: Importe del Revalúo * Alícuota 8%

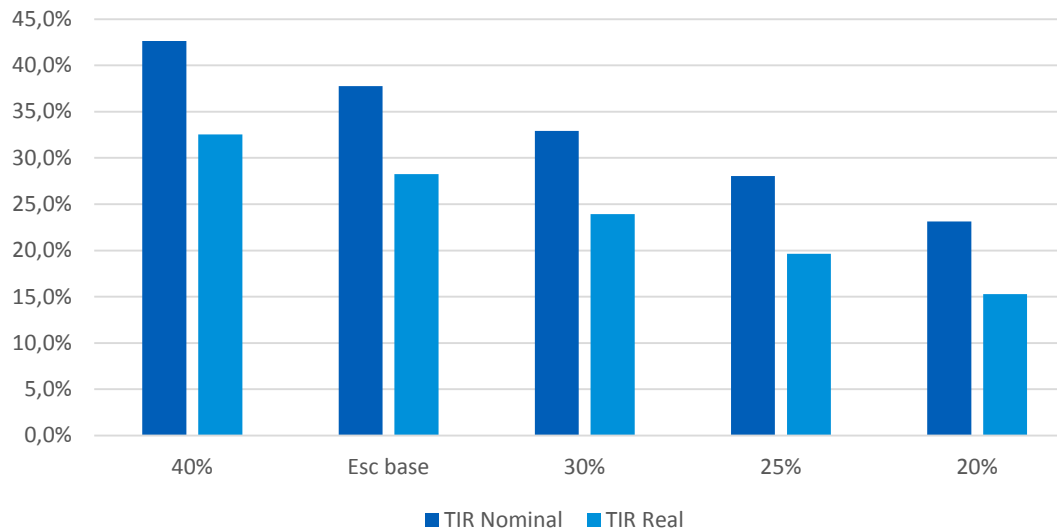
La amortización original fue proyectada considerando: Valor residual impositivo sin revaluar / vida útil remanente (40 años)

Factores que inciden en la evaluación

1. **Temas regulatorios y legales**
2. **Quebrantos fiscales acumulados y resultados fiscales proyectados**
3. **Enajenación del bien**
4. **Vida útil remanente**
5. **Inflación proyectada**
6. **Costo de oportunidad**

Factores: Regulatorios y legales

Sensibilidad al cambio de alícuota

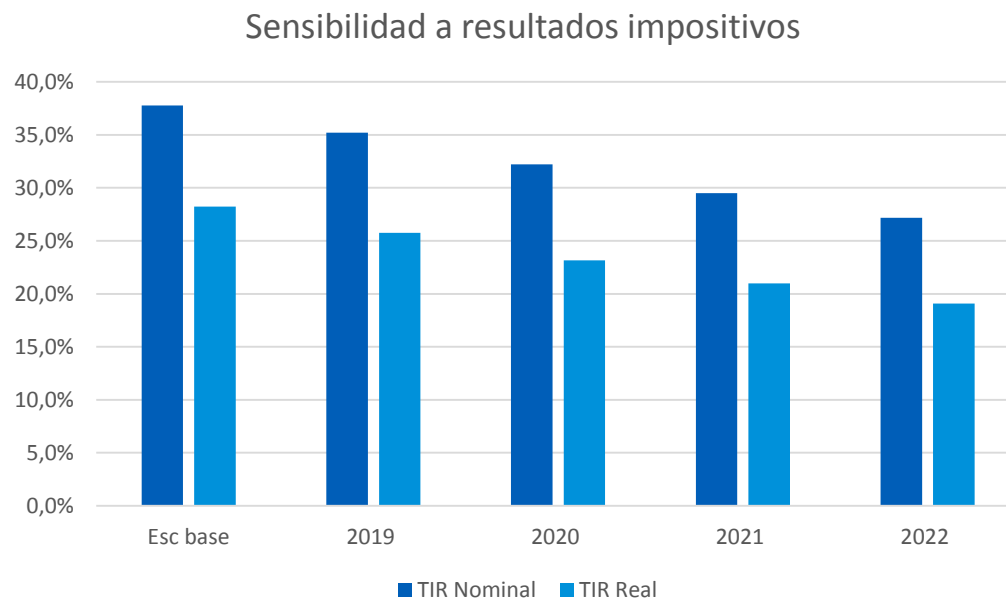


	40%	Esc base	30%	25%	20%
TIR Nominal	42.6%	37.8%	32.9%	28.0%	23.1%
TIR Real	32.5%	28.2%	23.9%	19.6%	15.3%

Escenarios modificando la alícuota del impuesto a las ganancias a partir del año 2019

Adicionalmente: Costo por renunciar a la posibilidad de litigar en el futuro respecto del ajuste por inflación integral.

Factores. Resultados impositivos



	Esc base	2019	2020	2021	2022
TIR Nominal	37.8%	35.2%	32.2%	29.5%	27.2%
TIR Real	28.2%	25.8%	23.1%	21.0%	19.1%

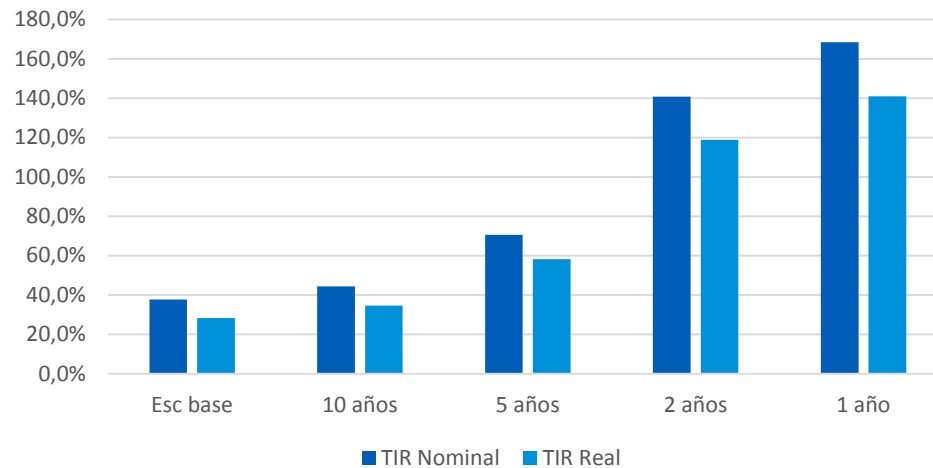
Escenarios modificando el año desde el se obtiene ganancia imponible que permita utilizar las deducciones.

Los quebrantos acumulados y los resultados proyectados negativos demoran la utilización de la mayor deducción por amortización. El mismo efecto se produce con la existencia de saldos a favor, producto de retenciones o percepciones.

Factores: Enajenación del bien

bien

Enajenación del bien



Costo: Pago de impuesto especial: AR\$ 1,1 M.
(Importe del Revalúo * Alícuota = AR\$ 13,3 * 8%)

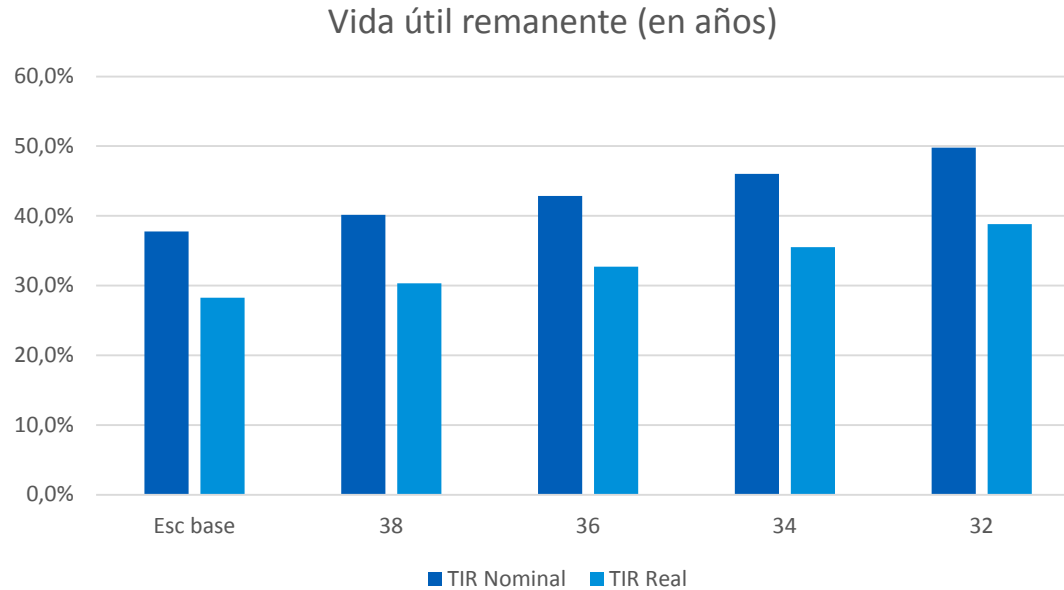
Beneficio: Revalúo de AR\$ 13.3 Millones, que genera mayores deducciones por AR\$ 4,7 (13.3 * 35%) + Ajuste por inflación.

	Esc base	10 años	5 años	2 años	1 año
TIR Nominal	37.8%	44.4%	70.5%	140.9%	168.4%
TIR Real	28.2%	34.6%	58.3%	118.9%	141.0%

Escenarios modificando el momento de enajenación del bien (se asume un valor de venta equivalente al costo de adquisición estimado por valuador independiente, ajustado por inflación al momento de la venta y multiplicado por vida útil remanente sobre vida útil original)

La reducción del revalúo computable de 60% el primer año y 30% el segundo intenta moderar el costo para el fisco del revalúo.

Factores: Vida útil remanente



	Esc base	38	36	34	32
TIR Nominal	37.8%	40.1%	42.9%	46.0%	49.8%
TIR Real	28.2%	30.3%	32.7%	35.5%	38.8%

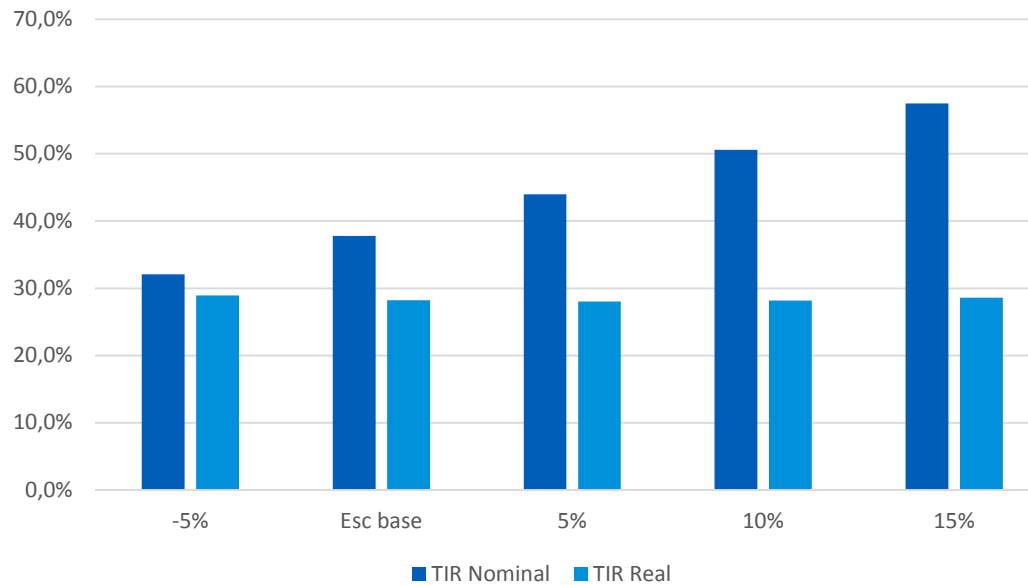
Escenarios modificando la vida útil remanente al momento de ejercer la opción de revalúo.

Un menor vida útil remanente acelera la captura del beneficio de mayor amortización computable.

Si el bien tiene una vida útil menor a cinco años, la ley obliga a extender el plazo de amortización del Importe del revalúo.

Factores: inflación proyectada

Sensibilidad a la inflación



	-5%	Esc base	5%	10%	15%
TIR Nominal	32.1%	37.8%	44.0%	50.6%	57.5%
TIR Real	28.9%	28.2%	28.0%	28.2%	28.6%

Escenarios modificando la curva de inflación utilizada en el escenario base.

El artículo 10 evita la licuación de las amortizaciones

Factores: Costo de oportunidad

- **Costo de oportunidad versus TIR**
- **WACC**
- **Factores que afectan la WACC:**
 - Tasa libre de riesgo
 - Riesgo país
 - Costo de la deuda
 - Volatilidad del mercado

Las ventajas de ejercer la opción de revalúo van disminuyendo a mayor nivel de incertidumbre y/o de inversiones alternativas de alto rendimiento.

Conclusiones

Factores	Conveniencia	
	Mayor	Menor
Incertidumbre regulatoria y legal		
Resultados impositivos		
Plazo de conservación del bien		
Vida útil remanente		
Inflación proyectada		
Costo de oportunidad		

El análisis de la conveniencia de ejercer la opción de revaluar los bienes de uso debe ser efectuado caso por caso, teniendo en cuenta los factores antedichos.



kpmg.com.ar



@KPMGArgentina



KPMG Argentina



KPMG Argentina



KPMG AR Talentos

La información aquí contenida es de naturaleza general y no tiene el propósito de abordar las circunstancias de ningún individuo o entidad en particular. Aunque procuramos proveer información correcta y oportuna, no puede haber garantía de que dicha información sea correcta en la fecha que se reciba o que continuará siendo correcta en el futuro. No se deben tomar medidas en base a dicha información sin el debido asesoramiento profesional después de un estudio detallado de la situación en particular.

© 2016 KPMG, una sociedad civil argentina y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative (“KPMG International”), una entidad suiza. Derechos reservados.