

**Fondos Comunes de Inversión y Fideicomisos constituidos  
en el país en el Impuesto a las Ganancias, a partir de la  
Reforma Tributaria de la Ley N° 27.430 y de la Ley de  
Financiamiento Productivo N° 27.440**

## Índice

- I. Introducción
- II. Tratamiento en el Impuesto a las Ganancias
- III. Tratamiento en la Ley de Financiamiento Productivo
- IV. Principales aspectos del Decreto 382/19
- V. Cuadro comparativo Art. 205 vs 206

## Referencias normativas

- Ley del Impuesto a las Ganancias (texto vigente, incluye modificaciones de la Reforma Tributaria): [link](#)
- Decreto reglamentario general: [link](#)
- Ley de Financiamiento Productivo. [link](#)
- Decreto 382/19 reglamentario de los Arts. 205 y 206 de la Ley Financiamiento Productivo: [link](#)
- Decreto 279/2018, Impuesto a las Ganancias, Renta Financiera: [link](#)
- Resolución General AFIP 4498/19: [link](#)
- Resolución General AFIP 4631/19: [link](#)

## I. Introducción

El presente reporte tiene como objetivo exteriorizar el tratamiento en el impuesto a las ganancias de los **fideicomisos** constituidos en el país conforme las disposiciones del Código Civil y Comercial y de los **fondos comunes de inversión** (FCI) comprendidos en el artículo 1° de la Ley N° 24.083, haciendo hincapié en las reformas introducidas por la Ley N° 27.430 a la ley del tributo (LIG) y las dispuestas por los artículos 205 y 206 de la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo (LFP).

La LFP introdujo cambios significativos en el tratamiento en el impuesto de los **fideicomisos financieros** y de los **FCI cerrados** (segundo párrafo del artículo 1° de la Ley N° 24.083). Por un lado, bajo ciertas condiciones se transparenta el tratamiento impositivo vigente para estos vehículos de inversión, ya que en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotapartes que emitieran hubieran sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV), no tributarán el impuesto a las ganancias en cabeza propia, sino que los inversores perceptores deberán incorporar las ganancias en su propia declaración jurada. En segundo lugar, con el fin de incentivar el desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, los inversores que fueran personas humanas o sucesiones indivisas residentes y beneficiarios del exterior, sobre las ganancias que provengan de fideicomisos financieros y FCI cerrados que cumplan ciertos requisitos, tributarán a una alícuota del 15%.

El **fideicomiso financiero** se encuentra definido por el Art. 1690 del Código Civil y Comercial de la Nación, como un contrato de fideicomiso en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por el organismo de contralor de los mercados de valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiarios son los titulares de los títulos valores garantizados con los bienes transmitidos. Los fideicomisos financieros pueden emitir dos clases de títulos, los títulos de deuda que otorgan al tenedor el derecho de devolución del capital con más un interés, y los certificados de participación que otorgan la posibilidad de participar en los resultados del fideicomiso.

Los **FCI cerrados**, definidos en el segundo párrafo del Art. 1 de la Ley 24.083, deben constituirse con una cantidad máxima de cuotapartes, la cual podrá aumentarse y tienen un plazo determinado de duración. Las cuotapartes no pueden ser rescatadas y deben tener oferta pública autorizada por la Comisión Nacional de Valores y estar admitida su negociación en un mercado autorizado por dicho organismo. Pueden emitir distintas

clases de cuotas partes con diferentes derechos. Las cuotas partes pueden dar derechos de copropiedad, en cuyo caso los suscriptores gozarán del derecho a la distribución de las utilidades y también podrán emitirse cuotas partes de renta con valor nominal determinado y una renta calculada sobre dicho valor cuyo pago estará sujeto al rendimiento de los bienes que integren el haber del fondo.

Los FCI cerrados pueden tener como activos subyacentes: los mismos activos autorizados para los fondos comunes de inversión abiertos (valores negociables con oferta pública y títulos públicos que se negocien en mercados autorizados por la Comisión Nacional de Valores, metales preciosos o certificados que representen los mismos, moneda nacional y extranjera, instrumentos financieros derivados, instrumentos emitidos por entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina, incluyendo depósitos bancarios, cartera de activos que repliquen índices bursátiles y/o financieros o de una canasta de activos y aquellos otros activos, contratos e inversiones de naturaleza financiera que disponga la reglamentación de la Comisión Nacional de Valores), pero también pueden poseer: bienes muebles o inmuebles, títulos valores que no tengan oferta pública, derechos creditorios de cualquier naturaleza, y/o cualquier otro activo, contrato o inversión que disponga la reglamentación de la Comisión Nacional de Valores.

La dirección y administración del FCI está a cargo de una sociedad anónima denominada “sociedad gerente”. La custodia de los activos del fondo está a cargo de una entidad financiera denominada “sociedad depositaria”.

## II. Tratamiento general en el Impuesto a las Ganancias



## Notas aclaratorias:

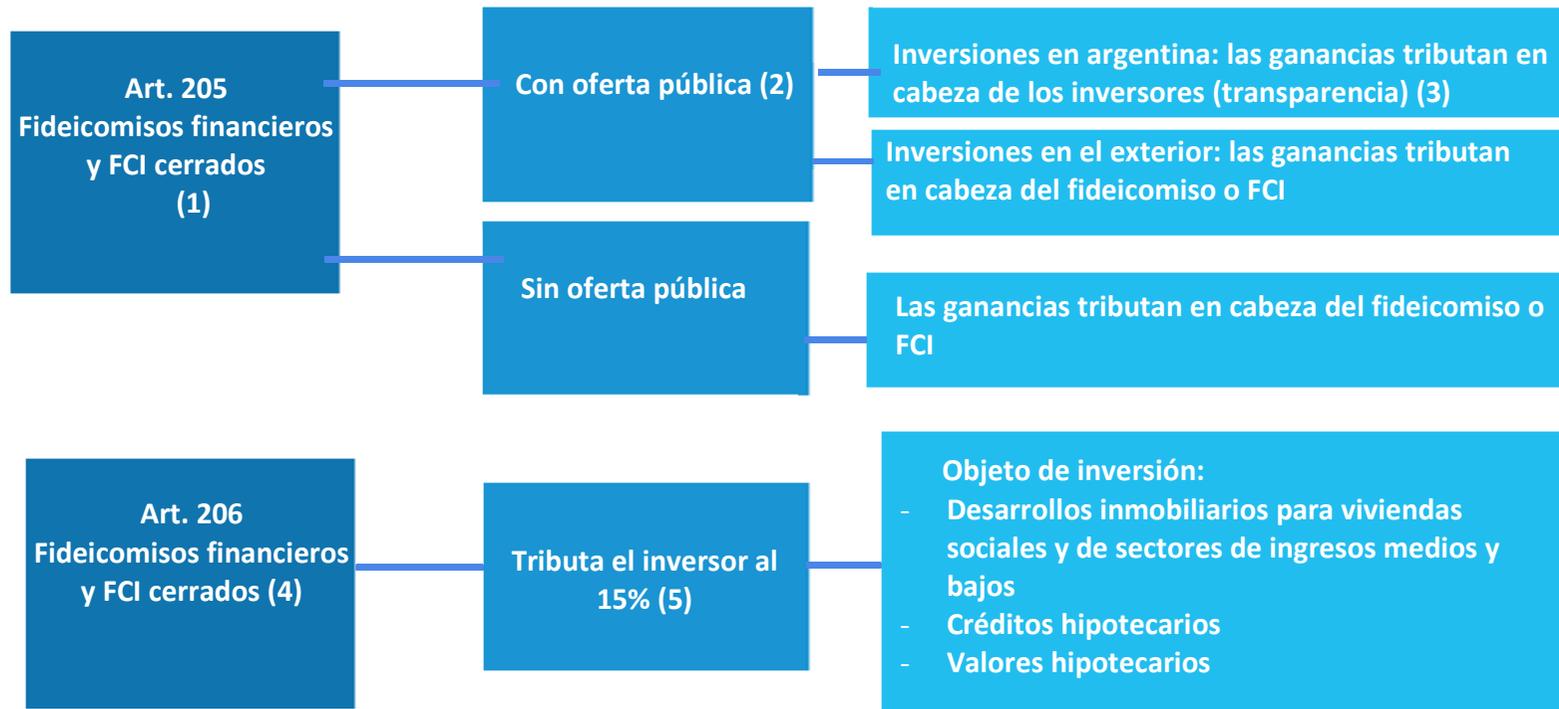
- (1) La opción de tributar en cabeza del fideicomiso podrá ejercerse cuando se lleven registros contables que permitan confeccionar balances comerciales. La opción deberá mantenerse por el término de 5 años (Art. 69 LIG)
- (2) Los resultados obtenidos serán atribuidos a los fiduciantes/beneficiarios en la proporción que corresponda y estarán sujetos a las alícuotas progresivas del 5% - 35% o las proporcionales, aplicables según los sujetos (Arts. 50, 90 y 69 LIG).
- (3) El fideicomiso y los FCI cerrados tributarán a la alícuota del 30% en los períodos iniciados entre el 1/1/2018 y el 31/12/2019, y el 25% a partir de aquellos iniciados desde el 1/1/2020. Respecto a las distribución de utilidades que realicen en favor de los inversores, las mismas quedarán gravadas a través del impuesto cedular\* (Arts. 46 y 90.3 de la LIG).
- (4) Se trata de los FCI del primer párrafo del artículo 1° de la Ley 24.083. Los resultados estarán sujetos al impuesto cedular\* (Arts. 46, 90.1, 90.3<sup>1</sup> y 90.4 de la LIG).

---

\* **Impuesto cedular:** para profundizar se recomienda el informe sobre “renta financiera” publicado por la Secretaría de Ingresos Públicos (<https://www.argentina.gob.ar/hacienda/ingresospublicos>)

<sup>1</sup> El impuesto es retenido por las entidades pagadoras. Dicha retención tiene carácter de pago único y definitivo en los casos de residentes no inscriptos y de beneficiarios del exterior.

### III. Tratamiento en la Ley de Financiamiento Productivo



## Notas aclaratorias:

### Artículo 205

- (1) Que tengan como objeto lo dispuesto en el Art. 1 del Decreto 382/2019 (explicado en el punto III del presente reporte)  
De aplicación para las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018.
- (2) Debe tratarse de certificados de participación y/o títulos de deuda o de cuotapartes, colocados por oferta pública con la autorización de la Comisión Nacional de Valores.
- (3) El inversor debe incorporar las ganancias en su propia declaración jurada aplicando las normas generales de la LIG. Si el inversor es un beneficiario del exterior, el fiduciario, la sociedad gerente o el agente del mercado que intervenga actuará como agente de retención en la medida que las ganancias se encuentren gravadas para dichos beneficiarios.

### Artículo 206

#### (4)

- Objeto: fomentar el desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, a través de inversiones cuyo objeto sean:
  - a) Desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos
  - b) Créditos hipotecarios
  - c) Valores hipotecarios
- Sujetos: desarrollados por FCI cerrados o fideicomisos financieros que encuadren en el Art. 205

#### (5)

Las ganancias originadas en la actividad del vehículo que se distribuyan tributarán a una alícuota del 15% siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

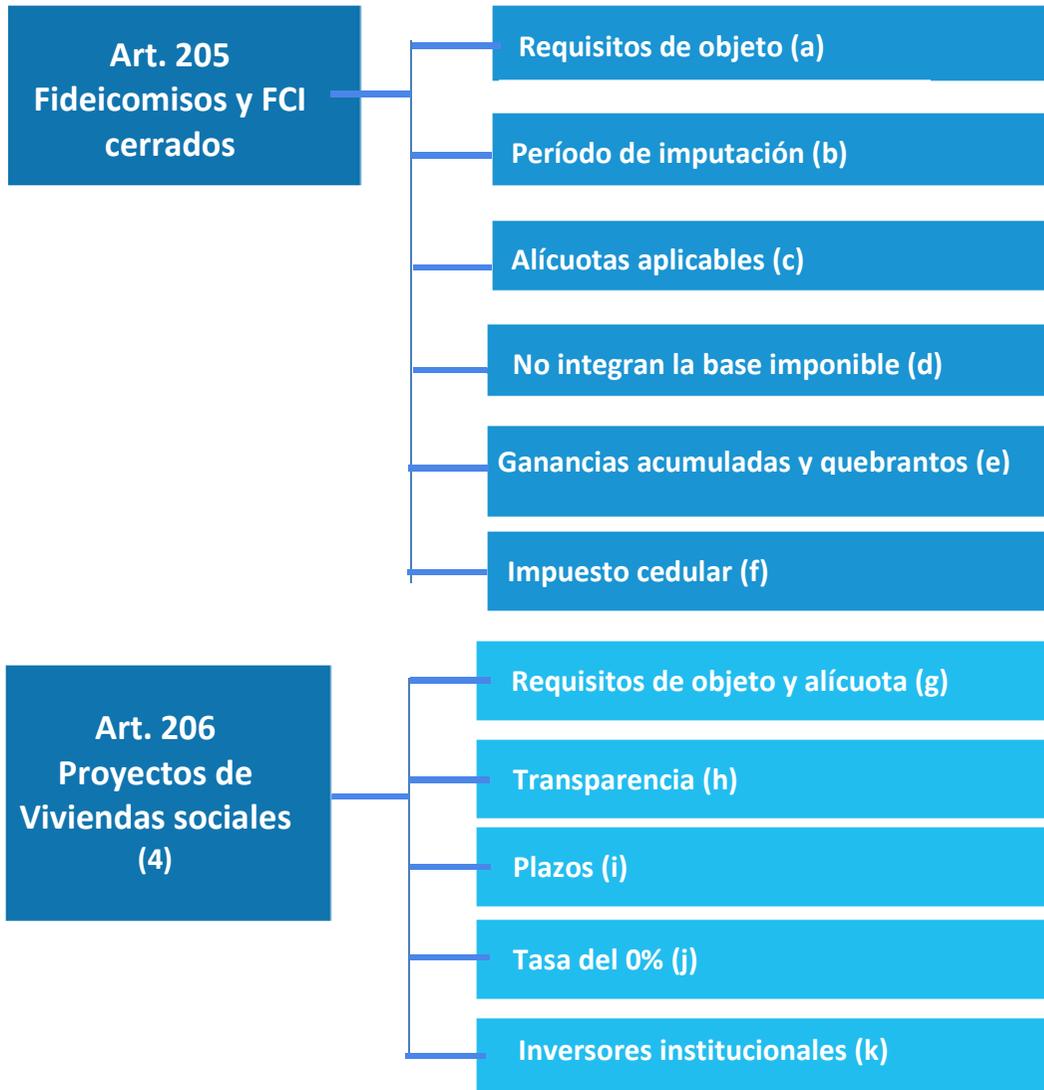
- Los beneficiarios de dichas distribuciones sean personas humanas o sucesiones indivisas residentes o beneficiarios del exterior.

- Que el FCI cerrado o fideicomiso financiero haya sido colocado por oferta pública con autorización de la CNV con un plazo de vida no inferior a 5 años y distribuido entre una cantidad de inversores no inferior a 20.
- Ningún inversor o cuotapartista tenga una participación mayor al 25% del total de la emisión.
- En el caso de rescate por liquidación final<sup>2</sup>, que hayan transcurrido un mínimo de 5 años. En caso de no cumplir con este plazo se aplicará la alícuota general que corresponda para el sujeto beneficiario.
- Que el FCI o Fideicomiso Financiero cumpla desde su emisión y durante toda su vida del mismo con los requisitos que exija la Comisión Nacional de Valores.
- A las ganancias distribuidas por los FCI o Fidecomisos Financieros en una fecha posterior al décimo aniversario de la suscripción, asociada con su emisión original, se les aplicará una alícuota del 0% para los beneficiarios personas humanas o sucesiones indivisas residentes o para beneficiarios del exterior, y también a los inversores institucionales que defina la reglamentación.

---

<sup>2</sup> Para la determinación de la ganancia final por rescate o liquidación, las diferencias de cambio o las actualizaciones según cláusulas de emisión, no formarán parte de la ganancia bruta sujeta a impuesto. Si la emisión se hubiera realizado en moneda nacional sin cláusula de ajuste, el costo de adquisición o suscripción podrá ser actualizado por IPC.

## IV. Principales aspectos del Decreto 382/2019



## Notas aclaratorias:

**(a)** Los fideicomisos y FCI comprendidos son aquellos cuyo objeto sea:

- el desarrollo de y/o inversión directa en proyectos inmobiliarios, agropecuarios, forestales y/o de infraestructura; y/o
- el financiamiento o la inversión en cualquier tipo de proyecto, empresa o activos a través de valores negociables o cualquier otro tipo de instrumento, certificado, contrato de derivados, participación o asociación, en cualquiera de sus variantes y/o combinaciones.

**(b)** - Las personas humanas residentes y los beneficiarios del exterior que deban tributar los resultados en cabeza propia deberán imputarla en el período fiscal en que sean percibidas en los términos del Art. 18 de la LIG.

- Si los inversores fueren sujetos empresas del Art. 69 de la LIG las ganancias se imputarán en el ejercicio anual de percepción. Para el resto de las sociedades y empresas unipersonales la ganancia percibida en el ejercicio anual será imputada por el socio o el dueño en el año fiscal en el que cerrase ese ejercicio.

**(c)** - Las personas humanas residentes tributan a la alícuota que hubiera resultado aplicable a las ganancias que le son distribuidas por el fideicomiso o el FCI, del mismo modo en que hubieran sido obtenidas de forma directa. De tratarse de beneficiarios del exterior estos tributarán vía retención en la fuente.

- Las personas humanas o sucesiones indivisas residentes y los beneficiarios del exterior, en su carácter de inversores, tributarán por las ganancias comprendidas en el inciso f) del artículo 49 de la LIG, generadas por el fideicomiso o el fondo común de inversión en su carácter de desarrolladores y ejecutores de las actividades inmobiliarias a que se refiere ese inciso, a través del impuesto cedular dispuesto en el Art. 90.5) de la LIG.

- Las ganancias derivadas de la enajenación de cuotapartes y certificados de participación emitidos por los FCI y fideicomisos, así como los intereses y/o rendimientos por la tenencia de cuotapartes de renta o títulos de deuda por aquellos emitidos, recibirán el tratamiento dispuesto por la LIG.

**(d)** Los titulares de los certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito y de las cuotapartes de condominio, de los fideicomisos y de los FCI no deberán incluir en la base imponible los siguientes conceptos:

- El incremento del valor patrimonial proporcional o cualquier otro reconocimiento contable del incremento de valor en las participaciones en el respectivo fideicomiso o fondo común de inversión.
- Las utilidades en la parte que se encuentren integradas por ganancias acumuladas generadas en ejercicios iniciados por el respectivo fideicomiso o fondo común de inversión con anterioridad al 1° de enero de 2018.
- Las utilidades que hubieren tributado el impuesto conforme la normativa aplicable y lo previsto en el artículo 205 de la Ley N° 27.440.
- Las distribuciones de utilidades que se hubieran capitalizado en el marco de lo previsto en el último párrafo del artículo 2° de este decreto.

**(e)** - De no distribuirse la totalidad de las ganancias, éstas se acumularán. En este caso, en la fecha de cada distribución posterior se considerará, sin admitir prueba en contrario, que las ganancias que se distribuyen corresponden, en primer término, a las de mayor antigüedad acumulada al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de la distribución.

- Cuando las declaraciones del Impuesto a las Ganancias por ejercicios iniciados antes del 1° de enero de 2018 de los fideicomisos o de los FCI a los que se refiere el artículo 1° del Decreto 382/19, hubieran arrojado quebrantos que tuvieran su origen en ganancias de fuente argentina y que estuvieran pendientes de compensación, éstos podrán ser considerados conforme las disposiciones del artículo 19 de la LIG disminuyendo las ganancias a computar por los inversores.

**(f)** Las ganancias que distribuyan esos fideicomisos y FCI no estarán sujetas al impuesto cedular de dividendos y utilidades asimilables del Art. 90.3 de la LIG.

**(g)** Los fideicomisos y FCI comprendidos son aquellos cuyas inversiones totales estén integradas, al menos en un 75%, por activos relacionados con alguno de los siguientes objetos de inversión: (a) desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos; y/o (b) créditos hipotecarios; y/o (c) valores hipotecarios; conforme y en los términos establecidos en la normativa dictada por la CNV.

- No será de aplicación para los sujetos del Art. 206 el impuesto cedular del Impuesto a las Ganancias.
- Las personas humanas o sucesiones indivisas, residentes en el país, titulares de las cuotapartes de condominio o de los certificados de participación, colocados por oferta pública con autorización de la CNV, emitidos por los FCI o los fideicomisos son quienes deberán tributar el impuesto, al momento de la distribución de la ganancia que perciban por esos instrumentos, a la alícuota del 15% cualquiera fuere su origen (intereses, alquileres, resultados por enajenación, etcétera). Los beneficiarios del exterior tributan el impuesto vía retención en la fuente aplicando la presunción del inciso h) del artículo 93 de la LIG. De tratarse de sujetos empresa (artículo 49 de la LIG) tributarán a las tasas generales que les corresponda.
- (h)** - Cuando los certificados de participación o cuotapartes de condominio hubiesen sido en su totalidad colocados por oferta pública con autorización de la CNV, los fideicomisos y FCI no serán sujetos del impuesto a las ganancias, siendo los titulares de los mencionados valores quienes, al momento de la distribución, deberán tributar sobre la ganancia que perciban, aplicando las tasas que correspondan dependiendo del tipo de sujeto de que se trate.
- Cuando la totalidad de las cuotapartes de condominio o certificados de participación no hayan sido colocados por oferta pública, el FCI o el fideicomiso, deberá tributar el impuesto a las ganancias en cabeza propia.
- Las ganancias derivadas de la enajenación de cuotapartes y certificados de participación emitidos por los FCI y fideicomisos, así como los intereses y/o rendimientos por la tenencia de cuotapartes de renta o títulos de deuda por aquellos emitidos, recibirán el tratamiento dispuesto por la LIG.
- (i)** - Si los FCI o fideicomisos se liquidaran antes de transcurridos 5 años desde la fecha de su constitución, las utilidades acumuladas pendientes de distribución a la fecha de la liquidación que se perciban al momento del rescate, tributarán, en el caso de personas humanas y sucesiones indivisas residentes, a la escala progresiva prevista en el primer párrafo del artículo 90 de la LIG.-, Tratándose de beneficiarios del exterior tributarán vía retención con una alícuota del 35% sobre la ganancia neta presunta del inciso h) del artículo 93 de LIG.

- Lo dispuesto en el párrafo anterior también aplicará a partir del momento del incumplimiento de alguno de los requisitos enunciados en los tres primeros incisos del artículo 206, excepto que éste se subsanara en un período de hasta 180 días, por única vez, en un año calendario.

- Los residentes argentinos y beneficiarios del exterior que hubieran percibido ganancias en ejercicios fiscales anteriores al de la liquidación efectuada o el incumplimiento, deberán ingresar la diferencia de impuesto con más los intereses correspondientes.

**(j)** - Si el FCI o el fideicomiso se liquidara habiendo transcurrido más de 10 años contados desde la fecha de constitución, la ganancia acumulada y no distribuida al cumplirse esa fecha, que se distribuyera con posterioridad, estará sujeta a la tasa del 0%, la cual será de aplicación a las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país, a los beneficiarios del exterior y a los inversores institucionales.

- Tratándose de los inversores institucionales, sólo si éstos revistieran el carácter de beneficiarios del exterior, la tasa del 15% aplica sobre las ganancias que se distribuyeran con anterioridad al cumplimiento del plazo mencionado en el párrafo anterior.

**(k)**<sup>3</sup> Se considera inversores institucionales a los siguientes:

- a. El ESTADO NACIONAL, las Provincias, la CABA y las Municipalidades, las Entidades Autárquicas, las Sociedades del Estado y las Empresas del Estado.
- b. Organismos Internacionales y personas jurídicas de derecho público.
- c. Fondos fiduciarios públicos.
- d. El FONDO DE GARANTÍA DE SUSTENTABILIDAD (FGS) – ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSeS).
- e. Las cajas previsionales.
- f. Los bancos y entidades financieras públicas y privadas.
- g. Los fondos comunes de inversión.

---

<sup>3</sup> Los inversores institucionales son coincidentes con la enumeración prevista en los incisos a) a k) e inciso m) -en este último caso, circunscripto a las personas jurídicas- del artículo 12 del Capítulo VI del Título II de las NORMAS CNV (N.T. 2013 y modificaciones), según la Resolución General (CNV) 761/2018.

- h. Los fideicomisos financieros con oferta pública.
- i. Las compañías de seguros, de reaseguros y aseguradoras de riesgos de trabajo.
- j. Las sociedades de garantía recíproca.
- k. Las personas jurídicas registradas por la CNV como agentes, cuando actúen por cuenta propia.
- l. Las personas jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a 350.000 UVA.

## V. Cuadro comparativo Art. 205 vs. 206<sup>4</sup>

Producto	Art. 205	Art. 206
	Fondos Cerrados y Fideicomisos Financieros	Fondos Cerrados y Fideicomisos Financieros
<b>Objeto</b>	Desarrollo e inversión en proyecto inmobiliarios, agropecuarios, forestales y de infraestructura; y financiamiento de otras empresas y proyectos	Desarrollos inmobiliarios destinados, al menos, en un 75% a poblaciones de ingresos medios y bajos
<b>Exigencia especial</b>	Colocación por Oferta pública autorizada por CNV	Colocación por Oferta pública autorizada por CNV
<b>Restricción especial</b>	Inversiones en Argentina	Inversiones en Argentina
<b>Tipología fiscal</b>	Vehículo transparente para IG. Es decir, el sujeto de impuesto es el inversor y no el fondo ni el fideicomiso	Vehículo transparente para IG. Es decir, el sujeto de impuesto es el inversor y no el fondo ni el fideicomiso
<b>Exigencia plazos</b>	No hay	5 años mínimo
<b>Impuesto a la venta de cuota-parte y certificado de participación</b>	15%	15%
<b>Base aplicable para la venta</b>	Diferencia entre precio de venta y precio de compra actualizado por IPC	Diferencia entre precio de venta y precio de compra actualizado por IPC
<b>IG sobre intereses y rendimientos de títulos de renta o títulos de deuda (paga el inversor)</b>	5% en pesos, o 15% en moneda extranjera o con cláusula de ajuste. Extranjeros exentos <sup>5</sup> .	5% en pesos, o 15% en moneda extranjera o con cláusula de ajuste. Extranjeros exentos <sup>5</sup> .
<b>IG sobre la distribución (paga el inversor)</b>	Paga el inversor lo que hubiera pagado de no mediar el vehículo	Para cualquier distribución entre el año 5 y el 10, 15% de la utilidad.
<b>Distribución/percepción</b>	El inversor declara en el período de distribución	El inversor declara en el período de distribución
<b>Exención especial</b>		Distribuciones luego de los 10 años no pagan IG
<b>Mínimo de inversores</b>	5 inversores en caso del FCI	20 inversores en ambos productos
<b>Máximo tenencia grupo económico</b>	51% en caso de FCI	
<b>Máximo tenencia por inversor</b>	51% de la emisión en caso de FCI	25% de la emisión

<sup>4</sup> Elaborado por la Comisión Nacional de Valores.

<sup>5</sup> Beneficiarios del exterior que residan en jurisdicciones cooperantes y que los fondos invertidos provengan de estas jurisdicciones.