

EJERCICIO N° 1:

Determinar el resultado impositivo obtenido por Jose M. García, correspondiente al ejercicio fiscal 2021, según los siguientes datos:

Posee un local comercial adquirido y afectado a locación en 2/1987 en \$ 1000. El 1/1/2019 celebra un nuevo contrato de locación por el término de tres años. Según convenio, el alquiler es pactado en \$ 125000 pagadero del 1 al 5 de cada mes.

Durante el año 2021, los alquileres fueron percibidos puntualmente, con excepción del mes de diciembre, que fue abonado por el locatario el 10/01/2022.

La valuación fiscal del inmueble, según impuesto inmobiliario del año 1987, es la siguiente: Terreno \$ 10 y Edificio \$ 30.

Según contrato de alquiler, el locatario toma a su cargo el pago de las tasas municipales, que durante el año 2021, ascendieron a \$ 4500 mensuales.

Durante el año 2021 los gastos de mantenimiento del inmueble ascendieron a \$ 136500. El propietario no lleva libros ni tiene administrador del inmueble, y deduce los gastos de conservación y mantenimiento sobre la base de gastos presuntos.

El locatario se obliga a realizar la instalación de gas natural en el inmueble, por la cual no recibe compensación alguna por parte del locador.

La instalación se concluyó y habilitó en 8/2020, siendo su costo de \$ 500000.

El contribuyente no optó por aplicar el Revaluó Impositivo (Ley 27.430).

EJERCICIO N° 2

Determinar el resultado impositivo que obtuvo S. L. Gago en el período fiscal 2021. Es propietario de un inmueble en Santa Rosa, compuesto por departamentos A de 80 m2 y B de 40 m2 cada uno, cedidos en locación y el departamento C de 280 m2 destinado a su vivienda personal. Detalle:

DEPARTAMENTO A: Alquilado a partir del 01/07/2019 por tres (3) años.- Los alquileres pactados para el año 2021 fueron de \$ 18000 mensuales.- Al 31/12/2021 estaba impago el mes 12/2021. En 09/2021 el propietario percibe \$ 20500 por incobrables declarados como tales en el año 2014.

DEPARTAMENTO B: Alquilado a partir del 01/04/2019 por el término de tres (3) años. Para el 2021 se pactaron alquileres por \$ 168800 mientras que los percibidos sumaron \$ 150000.

El inquilino introduce una mejora por valor de \$ 95000 que el propietario indemniza en el 60%.- Esta mejora se habilita el 15/01/2020 y beneficia sólo el Departamento B (entrepiso interno con escalera). El inquilino, además pagó en concepto de tasas municipales de alumbrado, barrido y limpieza calculadas para el año 2021 y en relación al departamento B, por \$ 13810. En el mes de 8/2021 finaliza el juicio por desalojo del inquilino anterior, sin que el contribuyente percibiera \$ 32600 adeudados.

Los gastos pagados durante el año por todo el edificio son: Tasas Municipales por \$ 20300 (no incluye 12/2021 por \$ 2150 pagadas el 15/01/2022; Impuesto Inmobiliario \$ 9320, gastos de conservación y mantenimiento según comprobantes por \$ 18370.

El contribuyente opta, de ser posible por deducir gastos de mantenimiento presuntos.- El edificio se construyó sobre terreno adquirido en 3/1987 en \$ 20 y fue habilitado y afectado a la actividad el 9/1987, siendo su costo impositivo a esa fecha de \$ 330.

El contribuyente no optó por aplicar el Revaluó Impositivo (Ley 27430).