

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PAMPA
Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas
IMPUESTOS - 2022

Solución Trabajo Práctico Nº 2: Impuesto a las Ganancias
Renta de Inmuebles Urbanos

EJERCICIO Nº 1

INGRESOS			\$
Ingresos Devengados	125.000,00	12,00	1.500.000,00
Tasas Municipales	4.500,00	12,00	54.000,00
Obra de Gas	500.000,00	2,00	250.000,00
Total Ganancia Bruta			1.804.000,00
DEDUCCIONES			\$
Tasas Municipales	-4.500,00	12,00	-54.000,00
Gastos Presuntos 5 % s/1804000	-90.200,00		-90.200,00
Amortizaciones			
Edificio			-157.004,24
Mejora (obra de gas)			-52.364,74
Total Deduciones			-353.568,98
UTILIDAD NETA			1.450.431,02

Cálculos Auxiliares

Valuación Fiscal del Inmueble

Terreno	10,00	25,00%
Edificio	30,00	75,00%
Total	40,00	100,00%

Edificios:		157.004,24
Valor compra Inmueble	1.000,00	
Coefficiente de Actualización	feb-87	10.466,95
% Edificio		75,00%
Vida Util restante al Inicio 2021 (trimestres)	(50-34)x4	64,00
Trimestres a amortizar 2021		4,00

Mejora:		52.364,74
Valor	500.000,00	
Coefficiente de Actualización	ago-20	1.7280
Vida Util Mejora	(50-33)x4-2	66,00
Trimestres a amortizar 2021		4,00

EJERCICIO Nº 2

	m2	%	%
Superficie Dto A	80,00	20,00	
Superficie Dto B	40,00	10,00	30,00
Superficie Dto C	280,00	70,00	70,00
Superficie Total	400,00	100,00	100,00

INGRESOS	Departamento A		Departamento B	
		20,00%		10,00%
Alquileres		216.000,00		168.800,00
Incobrables		20.500,00		
Impuestos y Tasas a cargo inquilino				13.810,00
Incobrables				-32.600,00
Mejora				12.666,67
Total de Ingresos		236.500,00		162.676,67
DEDUCCIONES				
Gastos Presuntos 5 % s/		11.825,00		8.133,83
Tasas Municipales		4.490,00		2.245,00
Impuesto Inmobiliario		1.864,00		932,00
Amort. Edificio		8.884,47		4.442,23
Amort. Mejora				10.909,54
Total Deduciones		27.063,47		26.662,61
GANANCIA NETA		209.436,53		136.014,05

Cálculos Auxiliares

Amortizaciones			
Edificio x 100 % del Edificio			44.422,34
Valor compra Inmueble		330,00	
Coefficiente de Actualización	sep-87	6.730,66	
% Edificio		100,00%	
Vida Util restante al Inicio 2021 (trimestres)	(50-33)*4-2	66,00	
Trimestres a amortizar 2021		4,00	

Mejora x 100 % de la Mejora			10.909,54
Valor		95.000,00	
Coefficiente de Actualización	ene-20	2,01	
Vida Util Mejora	(50-32)*4-2	70,00	
Trimestres a amortizar 2021		4,00	