

Determinar el resultado impositivo para el ejercicio fiscal 2021 en los siguientes casos:

EJERCICIO N° 1:

El señor J. Pérez cedió en arrendamiento, a partir del 01-07-2020 y por el término de tres (3) años, un inmueble rural de 500 has. - El valor del arrendamiento se pactó en \$ 1.200,00 la Ha., para el primer año y \$ 1.400,00 para el resto del período, pagadero por semestre vencido, más un adicional sobre 200 hectáreas de 2 quintales de trigo y 3 quintales de girasol.

El importe correspondiente al arrendamiento del segundo semestre de 2021 fue percibido el 10-01-2022.

El contrato prevé la incorporación de mejoras consistentes en la instalación de molinos y aguadas, por parte del arrendatario, debiendo el arrendador, solventar el 40% del costo de la misma. La obra se termina de construir en noviembre de 2020, habilitándose en el mismo mes (vida útil 20 años) insumiendo un costo de \$ 300.000,00.

Para financiar la construcción de la misma, el 01-10-2020 el arrendador solicita un crédito en el Banco de La Pampa de \$ 100.000,00, a la tasa del 1 % mensual, y a doce meses de plazo. El 30-09-2021 abona el capital más los intereses. -

El contrato ha previsto, además, la locación de bienes muebles, en \$ 15.000,00 mensuales, pagaderos por mes adelantado, habiéndose percibido los montos en término, excepto el mes de julio que fue cobrado el 31-08-2021 con más \$ 1.500,00 en concepto de intereses. Los bienes cedidos en locación son: arado y sembradora adquiridos en 09-2018 en \$ 400.000,00 (vida útil 10 años) y un tractor adquirido en \$ 280.000 en 04-2014 (vida útil 5 años).

Durante el año 2021 el arrendador vendió 250 quintales de trigo en \$ 82.000,00 y 400 quintales de girasol en \$ 165.000,00.

GASTOS: Durante al año 2021 abonó, a su vencimiento, dos (2) cuotas del impuesto inmobiliario/21 por \$ 8.500,00 cada una. La tercera y cuarta cuota, también de \$ 8.500,00 cada una, fueron abonadas el 28-12-2021 más \$ 1.835,00 en concepto de intereses resarcitorios. Según facturas, los gastos de mantenimiento ascendieron a \$ 98.500,00.

OTROS: El inmueble posee una vivienda cuya construcción se finalizó en 24/01/1991, insumiendo un costo a esa fecha de \$ 20.000,00. La misma se habilitó y afectó a la actividad de arrendamientos el 18/07/1991.-

Durante el ejercicio finaliza el juicio por desalojo y cobro de pesos contra el inquilino anterior. El monto reclamado judicialmente ascendía a \$ 140.000,00 de arrendamientos reclamados, de los cuales, solamente se percibieron \$ 25.200.

EJERCICIO N° 2:

El señor Pérez cedió en arrendamiento, a partir del 01-01-2020 y por el término de tres (3) años, un inmueble rural de 300 has. El valor del arrendamiento se pactó en \$ 1.500,00 la ha., por año, pagadero por trimestre adelantado, más 1 quintal de girasol por ha. Todos los alquileres fueron percibidos en término. Al 31-12-2021 se cobró el alquiler correspondiente al primer trimestre de 2022.

Durante el año 2021 se percibieron \$ 53.500,00 producto del juicio por cobro de pesos efectuado al arrendatario anterior y que fuera considerado incobrable en el año 2017.

Según el contrato, el arrendatario abona, el impuesto inmobiliario rural, que para 2021 ascendió a \$ 22.450,00.- El contrato prevé la incorporación de una mejora por parte del arrendatario, consistente en la construcción de corrales y mangas, sin que el propietario deba realizar indemnización alguna.

La mejora insumió un costo de \$ 480.000,00 y se habilitó en marzo de 2021, (vida útil 33 años).

El propietario vende en junio de 2021 150 quintales en \$ 71.300,00 remanente del girasol recibido en 2020, por el arrendamiento correspondiente a ese año.

En noviembre de 2021 vende 200 quintales de girasol en \$ 98.200,00.

GASTOS:

Los gastos de mantenimiento en base a comprobantes ascendieron a \$ 52.500,00 de los cuales \$ 25.580,00 se abonaron en enero de 2021.

El inmueble posee una vivienda habilitada y afectada a la actividad de arrendamientos el 02/11/1986 cuyo costo de construcción ascendió a \$ 2,89.

Datos generales para ambos ejercicios:

Al 31-12-2021 la cotización del quintal de trigo ascendía a \$ 320,00 mientras que para el girasol era de \$ 495,00 el quintal.

Cotización del girasol al 31-12-2020 \$ 423,00 el quintal.