

TÍTULO:	OPERACIONES INMOBILIARIAS Y COMERCIALES CANCELADAS CON CRIPTOMONEDAS. SU ANÁLISIS FISCAL
AUTOR/ES:	Gómez, Gustavo A.
PUBLICACIÓN:	Doctrina Tributaria ERREPAR (DTE)
TOMO/BOLETÍN:	XLII
PÁGINA:	901
MES:	Setiembre
AÑO:	2021
OTROS DATOS:	-

GUSTAVO A. GÓMEZ

OPERACIONES INMOBILIARIAS Y COMERCIALES CANCELADAS CON CRIPTOMONEDAS. SU ANÁLISIS FISCAL

La colaboración pretende compartir con los lectores la opinión del autor sobre la cancelación de operaciones inmobiliarias y comerciales a través de las denominadas "criptomonedas", más allá de plantear las consecuencias fiscales derivadas de este tipo de operaciones.

I - INTRODUCCIÓN

En el mercado inmobiliario, automotor y de otros bienes durables, comienzan a aparecer operaciones en las cuales los clientes ofrecen cancelarlas con criptomonedas y/o los oferentes sugieren tal posibilidad de cancelación, como forma de promoción de ventas.

Desde el punto vista comercial, las partes ven como ventajas que el sistema evita la falsificación, que no se tiene que trasladar dinero, la transferencia es instantánea de una billetera a otra, para evitar fluctuaciones se pueden usar monedas estables que siguen la cotización del dólar (por ejemplo, DAI, entre otras); quien recibe la criptomoneda puede vender rápidamente la misma y transferir el producido, en su caso, a una cuenta bancaria en dólares.

También está la posibilidad de que intervenga una empresa *exchange* a los efectos de intermediar entre las partes.

En un mercado dolarizado como el inmobiliario, para que el sistema pueda funcionar, las partes suelen pactar que el vendedor quiera recibir una determinada cantidad de dólares o su equivalente en bitcoin al día de la escritura, y al momento de la escritura se fije el precio en bitcoin, y de esa forma evitar que la volatilidad de la crypto afecte a las partes. Suelen pactar la valuación de la operación en bitcoin, más un porcentual de seguridad (en el orden del 2%) por la volatilidad del mercado y la disparidad de precios. También puede recurrirse a las *stablecoins*, como el DAI, que mantienen su valor fijo en términos de dólar billete, tal cual mencionamos.

Ante estos eventos, los profesionales relacionados con tales incumbencias hemos tenido consultas de las partes involucradas que apuntan a que les brindemos respuestas sobre el impacto fiscal y/o comercial de las citadas operaciones.

En función de ello, decidimos humildemente aportar la presente colaboración a los efectos de compartir nuestra opinión. Plantearemos algunas de las consecuencias fiscales derivadas de operaciones comerciales que son canceladas mediante el uso de criptomonedas, en especial para quien las recibe a cambio de la transferencia de un bien.

En pos de ello, definiremos, en primera instancia, la naturaleza jurídica del activo, de acuerdo con la legislación de fondo y demás regulaciones vigentes. Seguidamente, intentaremos definir el marco contractual de las operaciones cuando se involucran criptomonedas y su encuadre fiscal. Y en el punto IV, abordaremos el tratamiento fiscal que conlleva la tenencia y posterior venta de la criptomoneda recibida por los sujetos involucrados en las operaciones citadas.

II - DEFINICIONES LEGALES SOBRE CRIPTOMONEDAS EN LA ARGENTINA

En nuestro país, los activos virtuales, criptomonedas, monedas digitales, etc. no son considerados moneda, ni nacional ni extranjera. La única autoridad con potestad para emitir moneda es el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

No implica ello que no puedan utilizarse para transacciones comerciales o como inversión.

La Argentina no tiene una regulación unificada para las criptomonedas. Aunque algunas dependencias del gobierno han ido regulándolas en forma parcial.

Así, la UIF emitió la [resolución 300/2014^{\(1\)}](#), que define a las "monedas virtuales" como la representación digital de valor que puede ser objeto de comercio digital y cuyas funciones son la de constituir un medio de intercambio, y/o una unidad de cuenta,

y/o una reserva de valor, pero que no tienen curso legal, ni se emiten, ni se encuentran garantizadas por ningún país o jurisdicción.

También, el BCRA emitió la comunicación "A" 6823⁽²⁾, disponiendo que los emisores de tarjetas de crédito, tarjetas prepagas y tarjetas de débito deben obtener la previa conformidad del BCRA para realizar pagos al exterior en relación a la adquisición de criptoactivos con dichas tarjetas.

Asimismo, de conformidad con la comunicación "A" 7030⁽³⁾, el BCRA considera a los criptoactivos como activos externos líquidos, es decir, activos que permiten obtener disponibilidad inmediata de moneda extranjera.

Hasta que no exista una definición y encuadre legal concreto para las criptomonedas, será menester adecuar los documentos relativos a su operación de la mejor forma posible a las normas vigentes.

Respecto de su naturaleza jurídica, la doctrina, mayoritariamente, opina que se trata de bienes enmarcados en la definición del artículo 16 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCo.), por ser susceptibles de valor económico, y no son "cosas" por no ser materiales; sobre dichos bienes se pueden constituir derechos y forman parte del patrimonio.

Ampliando la definición, de acuerdo con los artículos concordantes del CCyCo., pueden considerarse como *bienes muebles inmateriales*, divisibles, principales, consumibles, fungibles, capaces de generar frutos, dentro del comercio y de los particulares.

Una moneda digital no es emitida en alguna divisa en particular. Un bitcoin, por ejemplo, es emitido en bitcoin, posee un valor intrínseco, por lo general, en dólares y solo a efectos de su comercialización.

Desde el punto de vista de la definición en el ámbito fiscal, pareciera que nuestro país intenta seguir el criterio regulatorio que equipara a las operaciones en las que intervienen criptomonedas, con operaciones similares a las realizadas *con activos financieros*.

Pero no hay definiciones concretas al respecto, ello así, en el caso de verter opinión en el presente análisis, lo será en potencial o sobre una premisa antes definida, en rigor de la ausencia de reglamentación suficiente.

III - OPERACIONES COMERCIALES CANCELADAS CON CRIPTOMONEDAS

Desde el punto de vista de la naturaleza comercial del intercambio, las criptomonedas no son objeto prohibido por ley, estando entonces habilitadas en el comercio. Por esa razón puede hacerse uso de estas para intercambiar bienes o cancelar obligaciones.

Tal cual analizamos, las criptomonedas, desde el punto de vista jurídico, son consideradas bienes inmateriales. Deberíamos analizar, entonces, la operación comercial implícita en el intercambio, para saber si estamos ante la entrega de bienes por bienes, o bienes por servicios.

El Código Civil y Comercial Nacional define el contrato de permuta en el artículo 1172: "*Hay permuta si las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero*".

Si bien definimos en el punto II que las criptomonedas no son cosas, conforme el artículo 764 del CCyCo., en el caso de obligaciones de dar bienes que no son cosas (bienes inmateriales con o sin valor económico), le son aplicables a ellas las reglas de las obligaciones de dar cosas ciertas y de género. La permuta incluye, entonces, bienes materiales e inmateriales.

Por lo tanto, en el caso de que la operación comercial sea consensuada como intercambio de bienes por criptomonedas, la figura a utilizar será la *permuta*.

Si la operación ha sido consensuada para cancelarse en dinero, y luego hay consenso entre las partes para cancelarla con criptomonedas, estaremos ante un caso de *dación en pago*. El CCyCo., en su artículo 779 y siguientes, contempla la dación en pago:

Artículo 779: "*El pago queda hecho, cuando el acreedor recibe voluntariamente por pago de la deuda, alguna cosa que no sea dinero en sustitución de lo que se le debía entregar, o del hecho que se le debía prestar*".

Artículo 780: "*Si la cosa recibida por el acreedor fuese un crédito a favor del deudor, se juzgará por las reglas de la 'cesión de derechos'*".

Artículo 781: "*Si se determinase el precio por el cual el acreedor recibe la cosa en pago, sus relaciones con el deudor serán juzgadas por las reglas del contrato de compraventa*".

Ante cualquier cancelación mediante criptomonedas, la doctrina sugiere siempre documentar tanto imputaciones como recibos y tener documentos liberatorios de la deuda. Quizás lo ideal sea que la transferencia de las criptomonedas se realice a través de una empresa *exchange*. Siendo ello así, la misma podrá emitir una constancia de la transferencia y acreditación de las criptomonedas en las cuentas relacionadas de las partes.

En el caso de una venta de inmuebles, por ejemplo, el escribano podrá citar en la escritura de permuta que tiene a la vista, y en fotocopia, dicha constancia y acreditar en la misma el suficiente recibo y carta de pago en forma.

3.1. Operaciones con inmuebles en particular

Nuestro CCyCo. contiene dos formas para adquirir el dominio de un bien inmueble a título oneroso:

La compraventa (art. 1123, CCyCo.): cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero.

La permuta (art. 1172, CCyCo.): cuando las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero.

Los contratos de compraventa y permuta tienen diferencias: el contrato de permuta se define por el intercambio recíproco de un bien (ya sea material o inmaterial). En cambio, la compraventa intercambia cosa por precio.

Claramente, no se podría llevar a cabo la compraventa de un inmueble con criptomonedas, toda vez que las mismas no cumplen con el requisito de ser moneda. Cualquier obligación asumida que implique dar criptomonedas, no debe considerarse como una obligación de dar dinero. De acuerdo con el artículo 765 del CCyCo., las obligaciones de dar dinero son únicamente las pactadas en moneda de curso legal.

Para el caso de una transacción inmobiliaria con criptomoneda, el contrato pertinente para la celebración de dicha operación es la *permuta*.

Podría ocurrir también que al momento de la escritura haya saldo de precio, luego de descontar la permuta, en cuyo caso el pago de saldo en dinero no desnaturaliza la permuta si es un pago inferior al valor del bien complementario.

En el caso de que se acuerde cancelar con criptomonedas un saldo de hipoteca sobre un inmueble, que fue concebida como pago en pesos o dólares, estaremos ante la figura de la dación en pago.

También se podrán hacer operaciones en las que se reciban criptomonedas y se otorguen derechos sobre inmuebles a construir, tanto adhiriendo a fideicomisos como a otras figuras.

En el caso, se tratará de una permuta de un bien inmaterial (criptomonedas) por derechos. En este caso, en el momento de realizar la operación, es preciso indicar indubitadamente en el instrumento el precio determinado. En el caso de no hacerlo en la debida forma, el Fisco podría entender que el mismo no está determinado e intentar, a los efectos fiscales, computar el precio de plaza del bien inmueble, al momento de perfeccionarse la transferencia de dominio, toda vez que se trata de una permuta.

IV - TENENCIA Y VENTA DE CRIPTOMONEDAS

En el presente punto, analizaremos las imposiciones fiscales que implican la tenencia de la criptomoneda recibida o adquirida y su posterior transferencia de acuerdo con los impuestos vigentes.

La criptomoneda recibida como permuta en las operaciones inmobiliarias, comerciales, etc., ingresará al patrimonio de los sujetos que la reciben al valor definido en cada una de las permutas. Ese valor será el costo inicial a computar a los efectos fiscales.

4.1. Impuesto al valor agregado (IVA)

La ley de IVA⁽⁴⁾ y su decreto reglamentario no contienen menciones referidas a las criptomonedas o "monedas digitales". En los supuestos que configuran el hecho imponible, no encontramos que esté mencionada la venta de criptomonedas, razón por lo cual entendemos que la compraventa de criptomonedas no está alcanzada por el IVA.

Recordamos, además, que en el hipotético caso de que considerásemos que estamos ante una cesión de derecho, la misma se encuentra fuera del objeto del IVA.

4.2. Impuesto a las ganancias

Las empresas y las personas humanas residentes fiscales en la Argentina están sujetas a imposición bajo un sistema de renta mundial por el cual tributarán por las rentas derivadas de las operaciones con "monedas digitales" en el país y en el exterior.

Intentando definir un encuadre de las monedas digitales, miremos el último párrafo del artículo 56 de la LIG:⁽⁵⁾

"A los efectos de esta ley, las acciones, valores representativos y certificados de depósito de acciones y demás valores, cuotas y participaciones sociales -incluidas cuotapartes de fondos comunes de inversión y certificados de participación en fideicomisos financieros y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares-, monedas digitales, títulos, bonos y demás valores, no serán considerados como bienes de cambio y, en consecuencia, se regirán por las normas específicas que dispone esta ley para dichos bienes".

Al analizar el citado texto de la ley de ganancias, vemos que las monedas digitales están nombradas junto a las acciones, bonos, cuotapartes de fondos comunes de inversión y demás activos financieros. Lo cual lleva a opinar a parte de la doctrina que las monedas digitales serían *un activo financiero*. Por nuestra parte, concluimos que la interpretación de la definición es incierta y esperamos que la jurisprudencia -o eventualmente una nueva legislación- nos aporte seguridad jurídica.

4.2.1. Empresas. Tercera categoría del IG

Las empresas tributarán conforme la tasa corporativa vigente (a la fecha, 30%) por sus beneficios derivados de la enajenación de monedas digitales, encuadrando dichos rendimientos en la tercera categoría y aplicándose el criterio de imputación de devengado. Estará alcanzado el resultado por tenencia, por diferencia de valuación al cierre.

Respecto del costo computable, el [artículo 67 de la LIG](#) sostiene que cuando se enajenen monedas digitales, el costo a imputar será igual al valor impositivo que se les hubiere asignado en el inventario inicial correspondiente al ejercicio en que se realice la enajenación.

Los quebrantos originados en la enajenación de monedas digitales entendemos que tendrían el carácter de específicos.

En el punto siguiente, nos referiremos a la fuente de ganancias de las monedas digitales. Remitimos al lector al mismo, toda vez que las consideraciones son de aplicación también a la tercera categoría de la LIG.

Estando vigente el ajuste por inflación fiscal, a los efectos del mismo, si sostenemos que las criptomonedas son un activo de fuente extranjera, no lo deberíamos tomar dentro del activo computable del ajuste estático, toda vez que generarían renta de fuente extranjera. Por el contrario, si se considera que son de fuente local, será un activo computable por generar renta argentina.

En el ajuste dinámico, solo la incorporación de criptomonedas de fuente extranjera genera un ajuste positivo, si se mantienen al cierre de ejercicio.

4.2.2. Personas humanas/sucesiones indivisas

Las diferencias de cotización no están alcanzadas por el impuesto a las ganancias para las personas humanas y sucesiones indivisas. El acaecimiento del hecho imponible ocurre con la venta o transferencia de la criptomoneda, la imputación al período fiscal aplica por el principio de lo percibido de acuerdo con las definiciones de la ley para la segunda categoría del impuesto.

La ley del impuesto a las ganancias, con la modificación de la [Ley 27430](#)⁽⁶⁾ (con vigencia desde 2018, inclusive), incorporó la tributación de las monedas digitales. Lamentablemente, la misma no estableció una definición de "moneda digital" y aún no contamos con jurisprudencia al respecto que nos pueda ayudar en la definición de este concepto.

El decreto reglamentario de la ley de impuesto a las ganancias vigente tampoco contiene una definición de "monedas digitales".

Quizás la intención del legislador fue gravar a todas las monedas digitales, por ello no realizó una distinción de tipos, toda vez que el proyecto del decreto contenía una y la misma no fue considerada en el texto final.

A efectos prácticos, supondremos que las monedas digitales definidas en la ley de ganancias incluyen, por ejemplo, el bitcoin -entre otras-, e intentaremos realizar un análisis de tributación sobre el mismo.

La liquidación del impuesto a las ganancias derivada de la compraventa de monedas digitales variará dependiendo de la fuente de la ganancia (argentina o extranjera). Al respecto, la legislación (art. 7, LIG) indica que serán tratadas como de fuente argentina cuando el emisor de las monedas digitales se encuentre ubicado en el país, y serán de fuente extranjera cuando no.

Si tomamos, por ejemplo, el caso del bitcoin, veremos que es muy difícil (o directamente imposible) determinar con certeza quién es su emisor y dónde se produce esa emisión, ya que la validación de la cadena de bloques ocurre en simultáneo en distintos lugares del mundo.

Si bien la definición no es de índole fiscal, recordemos que el BCRA, por comunicación "A" 7030, considera a los criptoactivos como activos externos líquidos, es decir, activos que permiten obtener disponibilidad inmediata de moneda extranjera.

Un caso particular es cuando las inversiones son realizadas a través de un *exchange* local, en cuyo caso entendemos que debiese calificarse la renta y tenencia como de fuente argentina.

Al día de la fecha, no contamos con la respuesta legal, por lo que este aspecto fundamental del impuesto aún se encuentra controvertido.

Entendiendo que podemos considerar que existen dos fuentes posibles, que se trata de valores financieros y que están en moneda dura, avanzaremos en el punto.

Recordamos que los cambios a fines de 2019 (L. 27541⁽⁷⁾) para ciertos activos financieros en ganancias no afectaron a las monedas digitales.

Bajo el esquema de considerarlos activos financieros, los quebrantos derivados de operaciones con "monedas digitales" son considerados de naturaleza específica, por lo cual solamente pueden imputarse contra ganancias derivadas de ese mismo tipo de operaciones y también de la misma fuente.

Fuente argentina: la alícuota del impuesto será del 15% cuando se enajenen monedas digitales en pesos con cláusula de ajuste o en moneda extranjera. La forma de liquidación para estas ganancias de fuente argentina lo será bajo el esquema del impuesto cedular.

Recordemos que para el caso del esquema cedular, es computable la deducción especial definida en la LIG (para 2020, de \$ 123.861,17).

La base imponible que generará la transferencia de la moneda digital se determinará deduciendo del valor de venta el costo de adquisición y gastos relacionados en la operación. Considerándose, luego, quebrantos específicos anteriores si los hubiere y la deducción especial.

Fuente extranjera: la alícuota del impuesto será del 15%. No aplica para el cálculo del impuesto el esquema cedular, sino que debe realizarse dentro del régimen general, desapareciendo la posibilidad de cómputo de la deducción especial.

Para ambos casos, tomamos el criterio que la moneda de emisión de la moneda digital se equipara a moneda dura, por lo tanto, su costo de adquisición deberá ser tomado en dólares; y a los efectos de la baja del *stock*, tomamos la metodología primero entrada primero salida.

Costo computable especial: bajo el supuesto de que estamos ante un activo financiero, respecto de la consideración del costo computable, debe tenerse en cuenta que a tales efectos el artículo 86, inciso f), de la ley 27430 define que si la moneda digital fue adquirida antes de 2018 (estaba en *stock* al 31/12/2017), el costo a computar será el último precio de adquisición o el último valor de cotización al 31/12/2017, el que fuera mayor.

4.3. La tenencia de criptomonedas ante el impuesto sobre los bienes personales

La ley 23966⁽⁸⁾ del impuesto sobre los bienes personales y modificatoria no menciona específicamente a las monedas digitales y, por ende, no se desprende claramente del texto legal el tratamiento a aplicar a la tenencia de estos activos por parte de personas humanas y sucesiones indivisas.

Una parte de la doctrina entiende que se deben tomar como *títulos valores*, y siendo ello así, las mismas están alcanzadas por el impuesto. En ese caso, se asimila a las monedas digitales a activos financieros del artículo 22, inciso h) de la ley.

Para el caso, a los efectos de definir la base imponible, se deberá resolver sobre la forma de valuarlos, si a la cotización al 31 de diciembre (difícil de determinar por volatilidad y disparidad de mercados) o al "costo" de adquisición.

Otros doctrinarios los consideran como *activos financieros* (que no cotizan en bolsa), y siendo ello así, a los efectos de la valuación, consideran su costo "*incrementado de corresponder, en el importe de los intereses, actualizaciones y diferencias de cambio que se hubieran devengado a la fecha indicada*".

Una tercera postura es aquella que sostiene que están exentas de bienes personales, por considerar que son bienes inmateriales [exentos por art. 21, inc. d), de la ley].

Recordemos que, dependiendo de dónde estén situados (en el país o en el extranjero), variará la alícuota a tributar, de acuerdo con la modificación introducida por la ley 27541.⁽⁹⁾

Quien liquide este tributo patrimonial, deberá definir el criterio y tener presente, además, el que haya definido o va a definir, en el caso del impuesto a las ganancias.

4.4. La tenencia de criptomonedas ante el aporte solidario extraordinario

Los comentarios para el caso del aporte solidario son similares a los vertidos para bienes personales, en lo que refiere a los criterios de valuación posibles, toda vez que la ley 27605⁽¹⁰⁾ define que para la valuación debe estarse a las definiciones de la ley de bienes personales.

Si se tomase el criterio de asemejarlos a "títulos valores" a los efectos de definir la base imponible, se deberá resolver sobre la forma de valuarlos: si a la cotización al 18/12/2020 (difícil de determinar por volatilidad y disparidad de mercados) o al "costo" de adquisición.

En el caso de que se considere un bien exento para bienes personales por considerarse incluido en el artículo 21, inciso h), de la ley (bienes inmateriales), esta exención no sería procedente para el aporte solidario, formando parte de la base imponible del mismo, debiendo definirse también la forma de valuación al 18/12/2020.

4.5. La venta de la criptomoneda ante ingresos brutos

Actualmente, la única Provincia que ha incluido en su normativa a las monedas digitales y grava con el impuesto sobre los ingresos brutos las operaciones con las mismas es Córdoba.

De acuerdo con su Código Fiscal y la ley impositiva, están gravados los ingresos por la venta de las monedas digitales cuando estas hubiesen sido recibidas por el contribuyente como forma de cancelación de pago por la prestación de un servicio o venta de un bien. No incluye como gravada, en cambio, la actividad directa de compra y venta de monedas digitales.

En el caso de rendimientos obtenidos por empresas, ya sea por la tenencia y su posterior venta de criptomonedas (si bien es cierto que específicamente no las encontramos definidas en los Códigos Fiscales), de acuerdo con las definiciones del hecho imponible de los Códigos Fiscales de la mayoría de las Provincias, podría llegar a interpretarse que están alcanzadas como actividad complementaria de la principal.

V - CONCLUSIONES

Consideramos que resta dar un marco legal concreto y específico a los activos virtuales, criptomonedas, monedas digitales, etc. Claramente, estamos ante una especie de activo que el orden jurídico debe atender en su debida forma.

La operatoria comercial con criptomonedas ya es un hecho, y los actores involucrados en la misma deben analizar con extremo cuidado sus formas de implementación para evitar un impacto fiscal no deseado.

El estado actual de la normativa existente no protege a quienes la utilizan de buena fe y en operaciones exteriorizadas; no previene el lavado de activos ni brinda certeza en cuanto a la recaudación de impuestos por actividades relacionadas con el uso de criptomonedas.

Notas:

- (1) [R. \(UIF\) 300/2014](#) - BO: 10/7/2014
- (2) [Com. "A" \(BCRA\) 6823](#) - BO: 31/10/2019
- (3) [Com. "A" \(BCRA\) 7030](#) - BO: 28/5/2020
- (4) [L. 23349](#) de IVA y sus modifs. (t.o. 1997)
- (5) [L. 20628](#) de IG (t.o. 2019)
- (6) [L. 27430](#) - BO: 29/12/2017
- (7) [L. 27541](#) - BO: 23/12/2019
- (8) [L. 23966](#), Tít. VI "Bienes personales" - BO: 15/8/1991
- (9) [L. 20628](#) de IG (t.o. 2019)
- (10) Aporte solidario y extraordinario para ayudar a morigerar los efectos de la pandemia. [L. 27605](#) - BO: 18/12/2020