

## **Contrato de "leasing" – Nueva ley N° 25.248 – Aspectos legales e impositivos – 9 agosto 2000**

El Congreso de la Nación, por ley sancionada el 10 de mayo del año 2000, promulgada parcialmente el 8 de junio de igual año (Decreto N° 459/2000), publicada el 14 de junio de 2000 y que lleva el N° 25.248, aprobó un nuevo régimen en relación con el contrato de "leasing".

Su artículo 27 deroga el régimen anterior, contenido en los artículos 27 a 34, ambos inclusive – Título II – de la Ley N° 24.441, sancionada el 22 de diciembre de 1994 y con vigencia desde el 25 de enero de 1995.

No obstante mantenerse algunas disposiciones de esta última ley, el nuevo ordenamiento ofrece carácter global, que merece aprobación.

El presente análisis tiene por finalidad mostrar las principales modificaciones que introduce la reciente ley dictada respecto de la anterior, mejorándola visiblemente y describir sus disposiciones esenciales. Asimismo, se examina la incidencia de los diversos gravámenes en los contratos de leasing que se celebren a la luz de las disposiciones de la nueva ley que los regula.

### **I. FAZ LEGAL.**

La mira principal que ha guiado la reforma que estudiamos está expresada en el Mensaje del Poder Ejecutivo Nacional al Congreso, remitiéndole el proyecto de ley que dio origen a la finalmente dictada, donde entre otros propósitos expresa el de "otorgar mayor alcance a este instrumento y permitir así la celebración de contratos de leasing en gran escala". Es que, en efecto, una de las críticas hechas a la ley anterior, ahora derogada, era su acotación – inconveniente- de la figura reglamentada, contraria a los fines que su adopción suponía, enderezada a su multiplicación y no a su poquedad. Ello se aprecia tanto con respecto a las personas que pueden concertar el contrato de leasing, como de los bienes que constituyen su objeto, como se apreciará en lo que sigue.

#### **1. Concepto.**

El art. 1° de la ley 25.248 trae el concepto del contrato, más extenso que el consignado por el art. 27 de la ley 24.441. El texto de dicho artículo 1° dice: "En el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio". La disposición da independencia y autonomía al contrato, no aludiendo al "contrato de locación de cosas", como lo hacía el art. 27 de la ley 24.441, y sí –con un sentido mas amplio- habla de "uso y goce" de un bien cierto y determinado, cuya "tenencia" transfiere el dador al tomador, los que siguen siendo parte del contrato, manteniéndose igualmente, como elemento del acto, la "opción de compra" a favor del tomador, del bien objeto del convenio.

#### **2. Unidad del contrato.**

El sistema anterior (ley 24.441) permitía distinguir dos clases de leasing, que la doctrina denominaba como "leasing financiero" y "leasing operativo" (arts. 27 y 28, respectivamente), con requisitos distintos.

En cambio la nueva ley, no da lugar a esa distinción manteniendo la unidad de la figura contractual de que se trata, convalidando su tipicidad, con variaciones de sentido menor, a las que mas adelante nos referimos.

#### **3. Personas que pueden otorgar el leasing, sea como dadoras o tomadoras.**

El régimen anterior era muy limitativo al respecto. Así, del **leasing financiero** solo podían ser dadores una entidad financiera o una sociedad que tuviera por objeto la realización de este tipo de contratos (art. 27, inciso a), ley 24.441); y del **leasing** llamado **operativo**, solo podían serlo "los fabricantes e importadores de cosas muebles destinadas al equipamiento de industrias, comercios, empresas de servicios, agropecuarias o actividades profesionales que el tomador utilice exclusivamente con esa finalidad", requisitos estos últimos que suponían limitaciones para ser "Tomador" del contrato, sumándose, de tal modo, las acotaciones. En vez, la ley 25.248 suprimió tales restricciones. Al respecto, se ha incurrido en un "lapsus", que no llega a ser trascendente.

En efecto, en el Mensaje antes aludido, que acompañó el proyecto de ley remitido al Congreso de la Nación por el Poder Ejecutivo, se lee que:

"Con el fin de flexibilizar la figura de modo tal que el leasing sea una respuesta concreta a las necesidades reales existentes en la actualidad, el proyecto habilita a cualquier persona con capacidad suficiente a ser tomador o dador". Pero una disposición de tal alcance no se incluyó en dicho proyecto, omisión que, inadvertida, pasó al texto definitivo de la ley dictada, que nada prescribe al respecto. De todas maneras, al no contener el texto aprobado incapacidades para la referida titularidad, ni prohibiciones, debe interpretarse la normativa con el alcance amplio

expuesto. Es decir, por lo tanto, que cualquier persona, física o jurídica, puede ser dador o tomador, en un contrato de leasing, ajustándose solamente a los recaudos comunes y generales que regulan la capacidad de derecho y de hecho de las personas para ser titulares o poder ejercer por sí mismas sus respectivos derechos.

Dicho Mensaje agrega que "La norma proyectada ha seguido la experiencia de los ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, país donde más se ha desarrollado esta figura, con miras a una utilización generalizada y masiva del leasing como herramienta de financiamiento".

#### **4. Objeto.**

También aquí se ha extendido el marco legal al permitir que el leasing puede comprender "marcas, patentes o modelos industriales y software", y en general "cosas muebles e inmuebles", notándose particularmente, que en la ley anterior los arts. 27 y 28 (ley 24.441) tenían alcance restringido, ausente de la ley 25.248, que inclusive admite el contrato con relación a bienes de "propiedad del dador", y también "sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing", frase la última cuyo alcance no se precisa, pero muestra la amplitud del criterio aplicado por el legislador.

#### **5. Canon.**

La nueva ley no habla de "alquiler" sino de "canon", término no ajeno a la ley 24.441 (art. 27, inciso c), pero sin asignar al término la amplitud que en el caso le es propia, mayor que el de simple precio de locación o alquiler. Además, el monto y la periodicidad de ese canon se determinan "convencionalmente" (art. 3º, ley 25.248), con clara diferencia sobre el régimen anterior, que para fijar el canon se remitía a la "amortización del valor de la cosa, conforme a criterios de contabilidad generalmente aceptados, en el plazo de duración del contrato" (art. 27, inc. c), redacción oscura pero evidentemente restringida, que en la práctica dio motivo a serios inconvenientes y reparos. Tal limitación ya no existe y rige la libertad de las partes, como es lo conveniente.

#### **6. Opción de compra y su precio.**

Como se expresó, en ambos regímenes es común y propio del contrato de leasing, que el tomador tuviere la opción de comprar el bien objeto del mismo. Pero se observan diferencias: a) En el sistema de la ley anterior, la facultad de compra podía ser ejercida por el tomador que hubiere pagado "la mitad de los periodos de alquiler estipulados, o antes, si así lo convinieron las partes (art. 27, inc. d) y 28, ley 24.441); en cambio, por el art. 14 de la ley 25.248, tal opción la puede ejercer el tomador "una vez que haya pagado tres cuartas (3/4) partes del canon total estipulado", pero agregando: "o antes si así lo convinieran las partes", coincidiendo en cuanto a la salvedad, con el texto derogado, con lo que queda minimizada la relevancia normativa del porcentaje diferencial expresado (3/4 en lugar del 50%); b) El precio de la cosa a pagar por el tomador, en caso de opción afirmativa o positiva, debía "estar fijado en el contrato, que responda al valor residual de aquélla", en frase no del todo clara que contenía el art. 27 d) de la ley 24.441, al que remitía el art. 28, lo que mereció críticas de la doctrina, por la falta de flexibilidad de la pauta elegida por la norma. También en el punto resulta acertada la reforma, al establecer el art. 4º de la ley 25.248 que el precio de ejercicio de la opción de compra por el tomador debe estar fijado en el contrato "o ser determinable según procedimientos o pautas pactadas", que constituía la solución aconsejada por la doctrina especializada, siendo evidente que el precio residual aludido debe ajustarse al valor del bien objeto de la opción, conforme a los indicadores del mercado.

#### **7. Modalidades en la elección del bien objeto del contrato.**

El art. 5º de la ley 25.248 prevé las distintas formas de proveer al tomador, por el dador, los bienes objeto del contrato de leasing. Ya sea: a) "Comprarse por el dador a la persona indicada por el tomador"; b) "Comprarse por el dador según especificaciones del tomador o según catálogos, folletos o descripciones identificadas por éste"; c) "Comprarse por el dador, quien sustituye al tomador, al efecto, en un contrato de compraventa que éste haya celebrado"; d) "Ser de propiedad del dador con anterioridad a su vinculación contractual con el tomador"; "Adquirirse (el texto publicado usa por evidente error la voz "Adquiere", pero en el proyecto de origen se lee correctamente: "Adquirirse") por el dador al tomador por el mismo contrato o habérselo adquirido con anterioridad"; f) "Estar a disposición jurídica del dador por título que le permita constituir leasing sobre él".

#### **8. Responsabilidades, acciones y garantías en la adquisición del bien.**

El art. 6º de la ley 25.248, resuelve los puntos indicados en el rótulo, siguiendo las pautas de la ley anterior, con miras, sobre todo, de proteger al tomador. Así, en los casos de los tres primeros incisos del artículo anterior, el dador cumple el contrato adquiriendo los bienes que le indicó el tomador, quien puede reclamar del vendedor, los derechos que emergen del contrato

de compraventa "sin necesidad de cesión", por parte del dador, pudiendo éste "liberarse convencionalmente de las responsabilidades de entrega y de las garantías de evicción y vicios redhibitorios", y de las que tampoco responde en los casos del inciso e) "salvo pacto en contrario". En los supuestos del inciso d) "el dador no puede liberarse de esas obligaciones" (entrega y garantías de evicción y vicios redhibitorios), como tampoco en los casos en que el mismo (dador) es "fabricante, importador, vendedor o constructor del bien dado en leasing". Finalmente, en los casos del inciso f) del art. 5° se aplicarán las reglas indicadas, con ajuste a la situación concreta. Con menos precisión era lo que resultaba del régimen anterior (art. 28 ley 24.441).

#### **9. Forma e inscripción.**

El art. 8° de la ley 25.248 se refiere a la forma en que debe documentarse el contrato de leasing, que no contemplaba en forma expresa el texto anterior. Dispone que la instrumentación debe hacerse "en escritura pública si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves". En los demás casos "puede celebrarse por instrumento público o privado", a elección de las partes.

#### **10. Oponibilidad frente a terceros.**

Aquí la nueva norma reitera lo prescripto por el régimen sustituido (art. 30), con más amplitud. La segunda parte del citado art. 8°, establece que para que se produzca tal oponibilidad "el contrato debe inscribirse en el registro que corresponda según la naturaleza de la cosa que constituya su objeto. Esa inscripción "podrá efectuarse a partir de la fecha de celebración del contrato de leasing, y con prescindencia de la fecha en que corresponda hacer entrega de la cosa objeto de la prestación comprometida. Para que produzca efectos contra terceros desde la fecha de la entrega del bien objeto del leasing, la inscripción debe solicitarse dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores". Pasado ese término tal efecto se producirá "desde que el contrato se presente para su registración". En caso de muebles no registrables o software, la inscripción debe hacerse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde se encuentren las cosas o, en su caso, donde la cosa o software se deba poner a disposición del tomador". Agrega que si se trata de inmuebles "la inscripción se mantiene por veinte (20) años" y en los demás bienes "por diez (10) años. En ambos casos puede renovarse antes de su vencimiento, por rogatoria del dador u orden judicial". El art. 9°, aclara que: "A los efectos de la registración del contrato de leasing son aplicables las normas legales y reglamentarias que correspondan según la naturaleza de los bienes". Si se trata de cosas muebles no registrables o software "se aplican las normas registrables de la Ley de Prenda con Registro (texto ordenado por decreto 897 del 11 de diciembre de 1995) y las demás que rigen el funcionamiento del Registro de Créditos Prendarios", repitiendo lo dispuesto por el art. 30 de la ley 24.441. Agrega el mismo art. 9° que: "Cuando el leasing comprenda a cosas muebles situadas en distintas jurisdicciones se aplica el art. 12 de la Ley de Prenda con Registro", según el texto ordenado referido. La parte final de ese art. 9° (ley 25.248) dispone: "El registro debe expedir certificados e informaciones, aplicándole (en realidad debería decirse "aplicándose", como se lee en el proyecto original) el artículo 19 de la Ley citada. El certificado que indique que sobre determinados bienes no aparece inscripto ningún contrato de leasing, tiene eficacia legal hasta veinticuatro (24) horas de expedido".

#### **11. Traslado de los bienes.**

El art. 10 de la nueva ley dispone al respecto, con claridad: "El tomador no puede sustraer los bienes muebles del lugar en que deben encontrarse de acuerdo a lo estipulado en el contrato inscripto. Sólo puede trasladarlos con conformidad expresa del dador, otorgada en el contrato o por acto escrito posterior, y después de haberse inscripto el traslado y la conformidad del dador en los registros correspondientes. Se aplican los párrafos primero, segundo, quinto, sexto y séptimo del artículo 13 de la Ley de Prenda con Registro (texto ordenado por decreto 897 del 11 de diciembre de 1995)".

#### **12. Oponibilidad. Quiebra.**

El art. 11, sigue las directivas básicas del art. 31 de la ley 24.441, incluyendo el concurso preventivo además del supuesto de quiebra de cualquiera de las partes del contrato de leasing (dador y tomador). Dispone, con más amplitud que el texto que reemplaza: " Son oponibles a los acreedores de las partes los del contrato debidamente inscripto. Los acreedores del tomador pueden subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra. En caso de concurso o quiebra del dador, el contrato continúa por el plazo convenido, pudiendo el tomador ejercer la opción de compra en el tiempo previsto.

En caso de quiebra del tomador, dentro de los sesenta (60) días de decretada, el síndico puede optar entre continuar el contrato en las condiciones pactadas , o resolverlo. En el concurso

preventivo, el deudor puede optar por continuar el contrato o resolverlo, en los plazos y mediante los trámites previstos en el artículo 20 de la Ley 24.522. Pasados esos plazos si que haya ejercido la opción, en contrato se considera resuelto de pleno derecho, debiéndose restituir inmediatamente el bien al dador por el juez del concurso o de la quiebra, a simple petición del dador, con la sola exhibición del contrato inscripto y sin necesidad de trámite o verificación previa. Sin perjuicio de ello el dador puede reclamar en el concurso o en la quiebra el canon devengado hasta la devolución del bien, en el concurso preventivo o hasta la sentencia declarativa de la quiebra, y los demás créditos que resulten del contrato".

### **13. Uso y goce del bien.**

El art. 12, de la Ley 25.248, dispone que: "El tomador puede usar y gozar del bien objeto del leasing conforme a su destino, pero no puede venderlo, gravarlo ni disponer de él". También como innovación, ante el silencio del régimen anterior, el artículo agrega que: "Los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación y uso, incluyendo seguros, impuestos y tasas que recaigan sobre los bienes y las sanciones ocasionadas por su uso, son a cargo del tomador, salvo convención en contrario. El tomador puede arrendar el bien objeto del leasing, salvo pacto en contrario. En ningún caso el locatario o arrendatario puede pretender derechos sobre el bien que impidan o limiten en modo alguno los derechos del dador".

### **14. Acción reivindicatoria.**

En concordancia y como complemento del texto anterior, el artículo 13 de la nueva ley, establece que: "La venta o gravamen consentido por el tomador es inoponible al dador", quien: "... tiene acción reivindicatoria sobre la cosa mueble que se encuentre en poder de cualquier tercero, pudiendo hacer aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 21 inciso a) de la presente ley, sin perjuicio de la responsabilidad del tomador" –conforme al citado art. 21, inciso a), en el caso que prevé, para los inmuebles, el dador puede demandar judicialmente el desalojo-. El artículo agrega que: "Las cosas muebles que se incorporen por accesión a un inmueble después de haber sido registrado el leasing, pueden separarse del inmueble para el ejercicio de los derechos del dador" –tema éste de la accesión, propio de la ley de fondo (arts. 2571 y ss. del Código Civil), cuyo análisis no se hace en la ocasión-.

### **15. Prórroga del contrato.**

El art. 29 de la ley 24.441, acordaba a las partes la posibilidad de convenir que, junto con la opción de compra, el tomador "opte por renovar el contrato sustituyéndose las cosas que constituyen su objeto por otras nuevas en las condiciones que se hubiesen pactado". El art. 15 de la ley 25.248 contempla también la prórroga del contrato, pero con mas precisión y generalidad dice que: "El contrato puede prever su prórroga a opción del tomador y condiciones de su ejercicio", prórroga que, por lo tanto, puede ser la del mismo contrario, sin ser necesario que las cosas que constituyen su objeto, se sustituyan "por otras nuevas".

### **16. Responsabilidad objetiva.**

Aquí existe un importante cambio. En efecto, según el art. 33, segundo párrafo, de la ley 24.441: "La responsabilidad objetiva del dador emergente del art. 1113 del Código Civil, se limita al valor de la cosa entregada en leasing cuyo riesgo o vicio fuere la causa del daño si el dador o el tomador no hubieran podido razonablemente haberse asegurado y sin perjuicio de la responsabilidad del tomador". Como se aprecia esa norma atribuía la responsabilidad del citado art. 1113, al dador lo que frenó la expansión del contrato. Por ello la nueva Ley 25.248, rectificando aquel criterio, establece en su art. 17 que: "La responsabilidad objetiva emergente del artículo 1113 del Código Civil recae exclusivamente sobre el tomador o guardián de las cosas dadas en leasing". Es decir, excluye la responsabilidad del dador.

### **17. Cesión de contratos o de créditos del dador.**

La Ley 25.248, en su artículo 19, se ocupa del tema indicado, no considerado por la ley anterior. Lo hace en términos simples y de fácil interpretación. Expresa: "El dador siempre puede ceder los créditos actuales o futuros por canon o precio de ejercicio de la opción de compra. A los fines de su titulización puede hacerlo en los términos de los artículos 70, 71 y 72 de la Ley 24.441. Esta cesión no perjudica los derechos del tomador respecto del ejercicio o no ejercicio de la opción de compra o, en su caso, a la cancelación anticipada de los cánones, todo ello según lo pactado en el contrato inscripto". La amplia facultad incluye obviamente, la posibilidad de que el dador ofrezca y dé esos créditos en garantía, con ajuste a las respectivas disposiciones legales que resulten aplicables.

### **18. Opción de compra y transmisión del dominio.**

El art. 16 de la Ley 25.248, repite, con algunas variantes que lo precisan, el artículo 32 de la Ley 24.441. Dispone aquél: "El derecho del tomador a la transmisión del dominio nace con el ejercicio de la opción de compra y el pago del precio del ejercicio de la opción, conforme a lo

determinado en el contrato. El dominio se adquiere cumplidos esos requisitos, salvo que la ley exija otros de acuerdo con la naturaleza del bien de que se trate, a cuyo efecto las partes deben otorgar la documentación y efectuar los demás actos necesarios". En suma, el contenido de ambos textos es similar.

### **19. Cancelación de la inscripción del leasing sobre cosas muebles no registrables y software.**

Constituye el art. 18 de la Ley ahora dictada, otra innovación con respecto al texto anterior, que no trataba en tema. Esa cancelación puede concretarse, dice el citado artículo 18:

"a) Cuando así lo disponga una resolución judicial firme dictada en proceso en el que el dador tuvo oportunidad de tomar la debida participación: b) Cuando lo solicite el dador o su cesionario; c) Cuando lo solicite el tomador después del plazo y en las condiciones en que, según el contrato inscripto, puede ejercer la opción de compra. Para este fin debe acompañar constancia de depósito en el banco oficial o el que corresponde a la jurisdicción del registro de la inscripción, del monto de los cánones totales no pagados y del precio de ejercicio de la opción, con sus accesorios, en su caso. Debe acreditar haber interpelado fehacientemente al dador ofreciéndole los pagos y solicitándoles la cancelación de la inscripción, concediéndole un plazo mínimo de quince (15) días hábiles, y haber satisfecho las demás obligaciones contractuales.

El encargado del registro debe notificar el dador por carta certificada dirigida al domicilio constituido en el contrato. Si el notificado manifiesta conformidad se cancela la inscripción. Si el dador no formula observaciones dentro de los quince (15) días hábiles desde la notificación, el encargado procede a la cancelación si estima que el depósito se ajusta al contrato, de lo que debe notificar al dador y al tomador. En caso de existir observaciones del dador en el término indicado o estimarse insuficiente el depósito, el encargado lo debe comunicar al tomador, quien tiene expeditas las acciones pertinentes".

### **20. Incumplimiento del tomador en caso de inmuebles.**

El artículo 20 de la Ley 25.248, mantiene – con algunas variantes que lo mejoran- el régimen al respecto contenido en el artículo 34 de la Ley 24.441, con las alternativas que contempla ante el incumplimiento del tomador en el leasing inmobiliario. Su texto dice: "Cuando el objeto del leasing son cosas inmuebles el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el canon dá lugar a los siguientes efectos: a) Si el tomador ha pagado menos de un cuarto (1/4) del monto del canon total convenido, la mora es automática y el dador puede demandar judicialmente el desalojo.

Se debe dar vista por cinco (5) días al tomador, quien puede probar documentalmente el pago de los periodos que se le reclaman o paralizar el trámite, por única vez, mediante el pago de lo adeudado, con más sus intereses y costas. Caso contrario, el juez debe disponer el lanzamiento sin más trámite. b) Si el tomador ha pagado un cuarto (1/4) o más pero menos de tres cuartas partes (3/4) del canon convenido, la mora es automática; el dador debe intimarlo al pago del o de los periodos adeudados con más sus intereses y el tomador dispone por única vez de un plazo no menor de sesenta (60) días, contados a partir de la recepción de la notificación para el pago del o de los periodos adeudados con más sus intereses. Pasado ese plazo sin que el pago se verifique, el dador puede demandar el desalojo, de lo que se debe dar vista por cinco (5) días al tomador. Dentro de ese plazo, el tomador puede demostrar el pago de lo reclamado, o paralizar el procedimiento mediante el pago de lo adeudado con más sus intereses y costas, si antes no hubiese recurrido a este procedimiento. Si, según el contrato, el tomador puede hacer ejercicio de la opción de compra, en el mismo plazo puede pagar, además, el precio de ejercicio de esa opción, con sus accesorios contractuales y legales. En caso contrario, el juez debe disponer el lanzamiento sin más trámite.

c) Si el incumplimiento se produce después de haber pagado las tres cuartas (3/4) partes del canon, la mora es automática, el dador debe intimarlo al pago y el tomador tendrá la opción de pagar dentro de los noventa (90) días, contados a partir de la recepción lo adeudado reclamado más sus intereses si antes no hubiere recurrido a ese procedimiento o el precio de ejercicio de la opción de compra que resulte de la aplicación del contrato, a la fecha de la mora, con sus intereses. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado, el dador puede demandar el desalojo, de lo que debe darse vista al tomador por cinco (5) días, quien sólo puede paralizarlo ejerciendo algunas de las opciones previstas en este inciso, agregándole las costas del proceso. d) Producido el desalojo, el dador puede reclamar el pago de los periodos de canon adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses y costas, por la vía ejecutiva. El dador puede también reclamar los daños y perjuicios que resultaren del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador por dolo, culpa o negligencia por la vía procesal pertinente".

Como se aprecia, cotejando ambos artículos en el inciso b) se ha incluido el supuesto de que el tomador haya pagado un cuarto (1/4) justo del canon convenido, omitido en el texto derogado (el nuevo dice: "un cuarto o más" y el anterior establecía: "mas de un cuarto", silenciando el caso de un cuarto exacto).

### **21. Secuestro y ejecución en caso de muebles.**

El art. 21 de la nueva Ley, contempla el supuesto del título, soslayado en la ley 24.441. La Memoria ya citada, que acompañó a su proyecto el Poder Ejecutivo Nacional, alude al tema y justifica la innovación como "norma imprescindible para el mayor número de operaciones de leasing, que son precisamente sobre cosas muebles", agregando que "sin ellas, quedaba librada a la interpretación la verdadera extensión y efectivo ejercicio de los derechos de las partes". El artículo 21, referido antes, dispone: "Cuando el objeto de leasing fuere una cosa mueble, ante la mora del tomador en el pago del canon, el dador puede: a) Obtener el inmediato secuestro del bien con la sola presentación del contrato inscripto, y demostrando haber interpelado al tomador otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para la regularización. Producido el secuestro, queda resuelto el contrato. El dador puede promover ejecución por el cobro del canon que se hubiera devengado ordinariamente hasta el período íntegro en que se produjo el secuestro, la cláusula penal pactada en el contrato y sus intereses; todo ello sin perjuicio de la acción del dador por los daños y perjuicios, y la acción del tomador si correspondieren ; o b) Accionar por vía ejecutiva por el cobro del canon no pagado, incluyendo la totalidad del canon pendiente; si así se hubiere convenido, con la sola presentación del contrato inscripto y sus accesorios. En este caso sólo procede el secuestro cuando ha vencido el plazo ordinario del leasing sin haberse pagado el canon íntegro y el precio de la opción de compra, o cuando se demuestre sumariamente el peligro en la conservación del bien, debiendo el dador otorgar caución suficiente.

En el juicio ejecutivo previsto en ambos incisos, puede incluirse la ejecución contra los fiadores o garantes del tomador. El domicilio constituido será el fijado en el contrato".

### **22. Normas supletorias.**

El art. 26 de la Ley 25.248, reitera el criterio de la Ley 24.441, arts. 27, inciso c) y 33, primera parte, disponiendo: "Al contrato de leasing se le aplican subsidiariamente las reglas del contrato de locación, en cuanto sean compatibles, mientras el tomador no ha pagado la totalidad del canon y ejercido la opción, con pago de su precio. No son aplicables al leasing las disposiciones relativas a plazos mínimos y máximo de la locación de cosas ni las excluidas convencionalmente. Ejercida la acción de compra y pagado su precio se le aplican subsidiariamente las normas del contrato de compraventa". Se observan algunas diferencias, ya que el art. 33, ley 24.441, dispone que las normas de la compraventa se aplican "después de ejercida la acción de compra"; en vez la Ley 25.248, art. 26, exige para ello no sólo tal ejercicio sino también el pago de la totalidad del canon y el pago del precio de la opción de compra, ejercida la misma. Ese art. 26 igualmente excluye las disposiciones del contrato de locación, que sean "excluidas convencionalmente" por las partes, sobreentendiendo que ellas no serán de orden público o atañan a las buenas costumbres (art. 21 del Código Civil).

### **23. Lease back.**

Esta especie de leasing era admitida por la Ley 24.441 para los inmuebles, no así para el leasing de cosas muebles, ya que el art. 27, inciso b) exigía que fueren compradas a un tercero. La restricción no se aplica con la nueva Ley 25.248, dada la amplitud del artículo 5º, especialmente de su inciso e) conforme al cual "el bien objeto del contrato" (acápito del artículo) puede adquirirse " por el dador al tomador por el mismo contrato o habérselo adquirido con anterioridad".

### **24. Vigencia.**

La Ley 25.248, tiene vigencia desde el 23 de junio de 2000, conforme al art. 3º del Código Civil, modificado por la Ley N° 16.504), habiendo sido publicada el 14 de junio de 2000, con excepción de los artículos 22 a 25, ambos inclusive, que entraron en vigencia el día de la publicación en el Boletín Oficial "y surtirán efectos para las operaciones que se realicen entre dicha fecha y la que fije el Poder Ejecutivo como plazo de finalización del régimen": artículo 28, segunda parte, no vetada por el Decreto de promulgación 459/2000, texto que motiva dos observaciones, con las que cerramos el presente informe legal: se crea una vigencia diferente para la reforma impositiva, lo que no deja de ser una anomalía, debiendo haberse unificado la vigencia de toda la Ley; y, como segunda observación, se prevé un "plazo de finalización del régimen", lo que supone otra anomalía, pues la regulación del leasing debe tener carácter permanente, como es lo propio de toda ley, en miras de su naturaleza, que hace al derecho de fondo de la Nación.

## II FAZ IMPOSITIVA

Previo al análisis particular que efectuaremos mas adelante sobre la incidencia de los diversos gravámenes en los contratos de leasing que se celebren a la luz de las disposiciones de la nueva ley que los regula, es menester efectuar algunas aclaraciones con relación a la normativa impositiva que les resultará aplicable.

En primer término es de destacar que la Ley N° 25.248, solo se ocupa parcialmente del tratamiento de los contratos frente al Impuesto al Valor Agregado. Ello, por sí sólo, ya representa un avance, aunque modesto, con relación a la anterior ley de leasing, ya que ésta no hacía ninguna mención a los aspectos impositivos.

La regulación de los temas tributarios resultantes de una operatoria tan particular y, a partir de la Ley 24.441, plenamente tipificada, había quedado en manos del Poder Ejecutivo Nacional, quien dictó al efecto los Decretos N° 627/96 y N° 873/97, estableciendo las pautas a las que debía ceñirse el tratamiento de los contratos de leasing –incluyendo al "lease back"- frente al Impuesto a las Ganancias y al Valor Agregado.

Los decretos aludidos hacían referencia y estaban basados en las disposiciones particulares de los contratos previstos en la Ley 24.441, la cual fue derogada por la actual ley de leasing N° 25.248. Por su parte, el Poder Ejecutivo al promulgar esta última ley, aclaró que "los aspectos tributarios del nuevo régimen deben ser objeto de una próxima reglamentación". Dicha reglamentación, a la fecha, aún no ha sido dictada. Todo ello nos lleva a la conclusión que –en principio- tales decretos han perdido vigencia.

El resto de las normas impositivas a nivel nacional y dentro del ámbito de la Ciudad de Buenos Aires (Impuesto al Endeudamiento Empresario, Código Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires, etc.) han ido incorporando gradualmente dicho instituto, pero siempre han hecho referencia expresa a los contratos de leasing tipificados en la anterior Ley N° 24.441.

Sobre la base de lo expuesto, y ante la ausencia actual de toda reglamentación impositiva para los nuevos contratos de leasing que se celebren bajo la vigencia de la Ley 25248 (excepto por la alusión al I.V.A.), consideramos que continuará resultando aplicable a ellos la existente con anterioridad al dictado de la nueva ley, con las adecuaciones que resulten necesarias, atendiendo a las características de los contratos que se celebren bajo su amparo, a fin de evitar que su aplicación no signifique desvirtuar la figura del leasing con el alcance que le imprime ahora la Ley 25248.

En resumen, en nuestro análisis, hemos considerado de aplicación las reglamentaciones impositivas dictadas sobre el anterior régimen del leasing, en tanto se verifique la compatibilidad antes mencionada, advirtiendo al lector que las conclusiones arribadas pueden verse modificadas –aunque no sustancialmente- por la normativa específica que se dicte en el futuro.

### 25. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El Capítulo II de la Ley 25.248 titulado "Aspectos impositivos de bienes destinados a leasing. Impuesto al Valor Agregado", se ocupa exclusivamente de éste gravamen y, en forma parcial, según veremos, ya que, de los cuatro artículos involucrados en el Capítulo, uno de ellos (art. 23) fue vetado por el Poder Ejecutivo.

#### 25.1 Contratos de leasing que tengan como objeto bienes muebles

El perfeccionamiento del hecho imponible (generación del débito fiscal) se verifica en el momento de devengarse el pago o en el de la percepción, el que fuera anterior, del canon y de la opción de compra. (art. 22)

El legislador ha utilizado, siguiendo a la ley del I. V.A. en lo referido a la locación de cosas, una expresión vaga e imprecisa: "momento de devengarse el pago". En efecto, cabe preguntarse cuál es ése momento, ya que el término "devengamiento" conlleva asociado el transcurso del tiempo y no un momento preciso. Parecería que la norma ha querido aludir al momento en que finaliza un determinado período de devengamiento del canon: por ejemplo, si el canon abarca desde el día 1° a fin de mes, aquel "momento" sería el último día del mes. Sin embargo, la expresión hace alusión a "devengarse el pago", pudiendo ello interpretarse como el momento en que dicho pago resulta exigible, es decir, la fecha fijada para su pago.

En definitiva, consideramos que por "momento de devengarse el pago", debe entenderse el plazo fijado (vencimiento) para el pago del canon o, el establecido para el caso de ejercerse la opción de compra.

#### 25.2 Categorización del tomador del leasing frente al I.V.A. Régimen de percepción

Dentro del marco de las nuevas disposiciones, en todos los contratos de leasing,

independientemente de la categorización del tomador frente al I.V.A. (inscripto, no inscripto, consumidor final, exento, no alcanzado), el hecho imponible se perfeccionará en cada canon y en la opción de compra.

Resta que la futura reglamentación, aclare, como lo hizo la anterior, que en el caso de responsables no inscriptos, no corresponderá aplicar el acrecentamiento del gravamen, asimilando la operación a la adquisición de bienes de uso por parte de aquellos.

En los casos que resulte procedente, corresponderá aplicar el régimen de percepción del I.V.A. previsto en la R.G. (DGI) N° 3337.

### **25.3 Compuo de crédito fiscal IVA en los contratos de leasing de automóviles**

La ley del I.V.A. no permite el cómputo de crédito fiscal proveniente de *"compras, importaciones definitivas y locaciones (incluidas las derivadas de contratos de leasing) de automóviles que no tengan para el adquirente el carácter de bienes de cambio, excepto que la explotación de dichos bienes constituya el objetivo principal de la actividad gravada (alquiler, taxis, remises, viajantes de comercios y similares)"*<sup>(1)</sup>. En palabras más simples, para un "responsable inscripto" en I.V.A., no resulta computable el IVA Crédito Fiscal de las compras de automóviles, aún cuando los mismos sean afectados a la actividad de la empresa, excepto en los casos indicados (objeto exclusivo).

La nueva ley de leasing, incursiona en el tema, inclinándose por favorecer el tratamiento impositivo si el automóvil se adquiere a través de un contrato de leasing. En efecto, establece que la restricción aludida (el no-cómputo del crédito fiscal) *"...solo será de aplicación respecto de sus cánones y opciones de compra, en la medida que excedan los importes que correspondería computar con relación a automóviles cuyo costo de importación o valor de plaza fuera de veinte mil pesos (\$ 20.000) –neto del I.V.A.- al momento de suscripción del respectivo contrato"* (art. 24).

Es decir, el tomador en un contrato de leasing de automóvil, si reviste frente al I.V.A como responsable inscripto, podrá computar el crédito fiscal IVA:

- En forma total, si el valor de plaza o importación del automóvil, al momento de suscribir el respectivo contrato de leasing, fuera de \$ 20.000 o menor.
- Hasta el importe que surja de aplicar la alícuota de impuesto sobre \$ 20.000, si al momento de suscribir el respectivo contrato de leasing, el valor de plaza o importación del automóvil fuese mayor a \$ 20.000.

De este modo, se efectúa una clara diferenciación en el tratamiento frente al I.V.A., a favor del leasing, basada en la modalidad de adquisición de un automóvil: si se adquiere mediante una operación de "compra", no puede computarse el crédito fiscal, en tanto que, si se suscribe un contrato de leasing, podrá computarse –con las limitaciones apuntadas- el crédito fiscal IVA.

### **25.4 Régimen de Financiamiento del I.V.A. Ley 24.402**

El artículo 25 de la nueva ley de leasing, faculta al Poder Ejecutivo a hacer extensivos los beneficios de la Ley 24.402, al IVA que grave la compra o importación definitiva de bienes destinados a operaciones de leasing.

Recordamos, brevemente, que la Ley 24.402, instituyó un régimen de financiamiento destinado al pago del IVA, mediante el cual las entidades financieras pueden otorgar préstamos a los adquirentes e importadores de bienes de capital (actividad exportadora) y a los inversores en la actividad minera, para pagar dicho impuesto. El costo de la financiación es tomad a cargo por el Estado Nacional, permitiendo a las entidades computar como crédito fiscal IVA el importe de los respectivos intereses.

### **25.5 Contratos de leasing que tengan por objeto inmuebles**

El proyecto de la nueva ley bajo comentario contenía un artículo (art. 23) que fue vetado por el Poder Ejecutivo, el cual agregaba una nueva exención a la ley del I.V.A, en los siguientes términos: "El contrato de leasing que tenga por objeto inmuebles destinados a vivienda única y permanente". En consecuencia, la actual ley de leasing no contempla ninguna norma referida al tratamiento de los contratos que tengan por objeto inmuebles.

Por aplicación de las disposiciones generales de la ley del I.V.A, el alquiler de inmuebles destinados a vivienda o comerciales se hallan exentos del gravamen; por tanto, resultaría aplicable tal dispensa a los contratos de leasing, en el tramo correspondiente a los cánones. No ocurre lo mismo con relación a la opción de compra, ya que aquí, si estamos ante un inmueble "usado", tampoco se aplica el I.V.A, pero sí puede corresponder si la opción se ejerce sobre un inmueble "nuevo".

En este último aspecto, la reglamentación de la anterior ley de leasing, había aclarado que en los contratos de leasing, que tengan por objeto inmuebles, se considerarán en todos los casos como operaciones de locación, no revistiendo los dados el carácter de sujetos del impuesto, en oportunidad de ejercerse la opción de compra.<sup>(2)</sup>

Es dable esperar que la nueva reglamentación impositiva del contrato de leasing contemple la situación de los inmuebles y mantenga las disposiciones previas.

## **26. IMPUESTO SOBRE LOS INTERESES PAGADOS Y EL COSTO FINANCIERO DEL ENDEUDAMIENTO EMPRESARIO. LEY 25063 Título IV.**

Este impuesto grava los intereses y el costo financiero de los préstamos otorgados por entidades financieras, los originados en ciertas Obligaciones Negociables y los correspondientes a préstamos efectuados por personas físicas a empresas.

A través de su decreto reglamentario, el Poder Ejecutivo definió que al solo efecto de este impuesto, las contraprestaciones de un contrato de leasing, deben ser consideradas reintegros de capital.<sup>(3)</sup>

En definitiva, los contratos de leasing no están incididos por el Impuesto sobre los Intereses.

## **27. IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS**

El Código Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires contempla el tratamiento de las operaciones de leasing según las previsiones de la Ley 24.441, diferenciando su tratamiento en función de las características del dador. Aceptando que las disposiciones resultan aplicables a los contratos que se celebren bajo la nueva ley de leasing, la determinación del tributo se efectúa de la siguiente manera:

### **Dador: entidad financiera regida por la Ley 21526**

La base imponible se determina aplicando los principios generales previstos para las entidades financieras, es decir, la diferencia entre el total de la suma del haber de las cuentas de resultados y los intereses y actualizaciones pasivas<sup>(4)</sup>. Es decir, se considera deducible el "costo" del bien, quedando gravado el interés implícito de la operación.

### **Dador: Sociedades de leasing (no entidades financieras)**

El Código Fiscal remite para la determinación de la base imponible a la dispuesta para "Sujetos no comprendidos en la ley nacional 21526" (entidades financieras). En este caso, la norma respectiva establece que la base imponible es el monto de los intereses y ajustes por desvalorización monetaria, cuando correspondiere ésta.

### **Dador: Otros (fabricantes, importadores, etc.)**

La base imponible está conformada por el valor de los cánones y por el precio de la opción de compra, cuando esta sea ejercida.

En el resto de las jurisdicciones del país, no existen normas tan precisas como en la Ciudad de Buenos Aires con relación a los contratos de leasing; por lo tanto deberán aplicarse las normas generales de determinación del tributo contenida en los distintos Códigos Fiscales. De todos modos, consideramos que el tratamiento descrito anteriormente resultará aplicable al resto de las jurisdicciones.

## **28. IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

La nueva ley de leasing no efectúa distinciones –como si lo hacía su antecesora- entre contratos de leasing "financiero" (otorgados por entidades financieras o sociedades de leasing) y "operativo" (otorgados por fabricantes e importadores). Dichas caracterizaciones habían sido recogidas por la reglamentación impositiva, diferenciando su tratamiento frente al impuesto a las ganancias, atendiendo al dador y a las condiciones contractuales pactadas (plazos y formas de determinar el precio para el ejercicio de la opción de compra).

Si bien en la actualidad la ley no contempla tal diferenciación, en los hechos la misma se mantendrá, dado que los objetivos de los dados de contratos de leasing se mantendrán inalterados: las entidades financieras y las sociedades de leasing privilegiarán la operación financiera subyacente, en tanto que el resto de dados (fabricantes, importadores, otros) buscarán en el contrato de leasing nuevas modalidades de alquiler o comercialización de sus productos.

Bajo tales premisas y ante la ausencia de una reglamentación impositiva específica que contemple las diferentes situaciones que puedan verificarse, consideramos que deberían seguirse los lineamientos establecidos en la reglamentación dictada oportunamente sobre los contratos de leasing definidos en la Ley 24.441, en la medida que resulten compatibles con las características de los nuevos contratos de leasing.<sup>(5)</sup>

En términos generales, los contratos de leasing quedarían calificados en: asimilados a Operaciones Financieras (otorgados por entidades financieras y sociedades de leasing), a Operaciones de Locación o, a Operaciones de Compraventa (en estos últimos dos casos con

intervención de fabricantes, importadores y otros).

A los fines de encuadrar el contrato de leasing como asimilado a una operación financiera debería verificarse:

- Que la duración del contrato medida en función de la vida útil del bien objeto del mismo, sea superior a determinar porcentajes, atendiendo al tipo de bien. Por ejemplo, en la anterior reglamentación se habían establecido los siguientes:

Bienes Muebles	+ 50% de la vida útil	(vida útil: 60 meses)
Inmuebles no destinados a vivienda	+ 20% de la vida útil	(vida útil: 120 meses)
Inmuebles destinados a vivienda	+ 10% de la vida útil	(vida útil: 120 meses)
Equipos de computación	+ 50% de la vida útil	(vida útil: 36 meses)

- Que el precio de la opción de compra fijado en el contrato sea cierto y determinado.

Cumplidos los requisitos anunciados, el contrato será tratado impositivamente como una operación financiera, constituyendo el valor de costo del bien importe del "capital" prestado, el cual se recuperará proporcionando en cada canon y en el precio de venta al ejercerse la opción de compra.

La diferencia entre el importe del canon mensual más el precio de venta y el recupero del capital, constituirá para el dador la ganancia gravada por el impuesto.

Respecto a los contratos otorgados por otros dadores, deberá analizarse cuidadosamente el valor de la opción de compra asignado en el contrato, ya que si éste fuera inferior al valor residual impositivo del bien al momento de ejercerse la opción, el contrato deberá considerarse desde el comienzo como de compraventa. De no verificarse tal circunstancia, el dador deducirá contra los cánones la amortización impositiva de los bienes y contra el precio de la opción de compra, el valor residual impositivo.

Cabe remarcar que las apreciaciones vertidas están basadas en los lineamientos de las reglamentaciones impositivas correspondientes a la anterior versión del contrato de leasing (Ley 24.441) y, en consecuencia, las mismas podrían sufrir modificaciones ante la nueva reglamentación que dictará el Poder Ejecutivo.

## **29. CONTRIBUCIÓN ESPECIAL SOBRE EL CAPITAL DE LAS COOPERATIVAS. LEY 24.427. Titulo II**

Para el dador, el valor residual impositivo de los bienes dados en leasing, integra el activo computable a los fines de la determinación de la contribución. La alícuota a aplicar sobre el capital imponible es del 2% (dos por ciento).

## **30. IMPUESTO A LA GANANCIA MINIMA PRESUNTA**

Para el dador, el valor residual impositivo de los bienes dados en leasing, integra el activo computable a los fines de la determinación del impuesto. La alícuota a aplicar sobre la base imponible que corresponda, es del 1% (uno por ciento).

## **31. CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS PARA EL TOMADOR EN UN CONTRATO DE LEASING**

En tanto el tomador de un leasing sea una persona física que revista frente al I.V.A. como consumidor final, la adquisición de un bien a través de un contrato de leasing o uno de compraventa, le resultará indiferente desde el punto de vista impositivo.

No ocurrirá lo mismo si el sujeto despliega una actividad económica y, por lo tanto, es contribuyente de los diversos tributos. Analizaremos a continuación las consecuencias impositivas para el tomador de un bien en leasing, asumiendo que se halla inscripto en el Impuesto a las Ganancias y en el I.V.A.

### **Impuesto al Valor Agregado**

El IVA es abonado con cada canon y con el ejercicio de la opción de compra, generándose en cada oportunidad el crédito fiscal respectivo.

### **Impuesto a las Ganancias**

Se deducen de la base imponible el valor total de los cánones. Al ejercerse la opción de compra, se computan las amortizaciones impositivas sobre dicho valor.

### **Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta**

Los bienes en leasing, durante el período de locación, no integran el activo sujeto al impuesto, dado que no le pertenecen al tomador. Al ejercerse la opción de compra, los bienes se incorporan al activo por dicho valor.

### **Impuesto sobre los Intereses y el Costo Financiero del Endeudamiento Empresarial**

Los cánones, aún cuando el dador sea una entidad financiera, no están alcanzados por este impuesto.

(1) Art. 12, inciso a) punto 1, ley del IVA

(2) Decreto 873/97, art. 3º, modificatorio del decreto N° 627/96

(3) Decreto 290/2000 (B.O. 3/4/2000), Título III, artículo 3, inciso a). Si bien la norma está referida a "contratos de leasing regidos por la Ley 24.441", vigente ésta al momento del dictado del decreto, consideramos que sus disposiciones son plenamente aplicables a los contratos celebrados bajo la nueva ley de leasing.

(4) Artículos 150 y 151 del Código Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires

(5) Decretos N° 627/96 y N° 873/97