

## RESOLUCIÓN EJERCICIO N° 9.01.IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLE. TEÓRICO.

**NORMATIVA APLICABLE:** Arts. 7, 10, 14, 12, 00 Ley N° 23.905 ; arts. 2315, 00 Código Civil

### DATOS DEL EJERCICIO:

1. OPCIÓN c. Según lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley N° 23.905, el objeto del Impuesto a la Transferencia de Inmueble grava a toda transferencia de dominio a título oneroso de aquellos inmuebles ubicados en el país, salvo expropiación. El Código Civil en su artículo 2315 incluye a los "inmuebles por accesión" dentro de los inmuebles. Es decir, aquellas cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física perpetua al suelo, como es el caso del molino de viento.
2. OPCIÓN c. Según lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley N° 23.905, existen dos grupos sujetos al beneficio de la exclusión de la ley: los miembros de misiones diplomáticas y consulares extranjeras, el personal técnico y administrativo de las mismas y sus familiares; y los miembros de las representaciones y agentes internacionales de los que la Nación sea parte y sus familiares. En ambos grupos, esto se encuentra supeditado a lo que se establezca en los convenios internacionales aplicados.
3. OPCIÓN b. De acuerdo al artículo 14 de la Ley N° 23.905, si un contribuyente realiza la venta de su única vivienda que destina a casa-habitación (que no es lo mismo que "única propiedad") con el fin de adquirir otra destinada a su propia casa habitación, el vendedor tendrá la opción de no ingresar el impuesto, realizando el procedimiento establecido por la R.G. A.F.I.P. 2141, siempre y cuando ambas operaciones sucedan en el plazo de 1 año desde que el primer hecho ha ocurrido.
4. OPCIÓN d. Por lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 23.905, en ninguno de los casos mencionados el escibano se encuentra obligado a retener.
5. OPCIÓN a. El artículo 7 de la Ley N° 23.905 establece para que la transferencia del dominio del inmueble sea objeto del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, dichos inmuebles deben estar ubicados en el país.

Fuente:

Cátedra de Legislación y Técnica Fiscal I (UNC). "CAPITULO XV: Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas." Impuesto a las Ganancias. 5ta Edición. ed. Facultad de Ciencias Económicas. UNC., 2010. pp. 645-658.



## RESOLUCIÓN EJERCICIO Nº 9.02.IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLE. PRÁCTICO.

**NORMATIVA APLICABLE:** Arts. 2, 49 LIG; Art. 7 RG (AFIP) 2.139; Arts. 13 Ley N° 23.905

### DATOS DEL EJERCICIO:

Precio Real de la Operación \$ 850.000,00

a. S.R.L.

b. Persona Física.

a. En el caso que la venta la realice una S.R.L., dicha operación se encontrará sujeta al Impuesto a las Ganancias, ya que es una actividad gravada por el inciso 2 del artículo 2 de la LIG. Es ganancia de Tercera Categoría, ya que el sujeto que obtiene la renta es un responsable del artículo 49 LIG. El escribano, sujeto que deberá realizar la retención del impuesto, deberá retener el 3% sobre el valor de la transferencia en concepto de Impuesto a las Ganancias. (RG AFIP 2.139, art. 7)

$\$850.000,00 \times 3\% =$             **\$ 25.500,00**

b. Distinto sería el caso en el que la venta la realice una persona física, ya que en ese caso la operación no se encontraría alcanzada por el Impuesto a las Ganancias. No se cumplen los requisitos de periodicidad (habitualidad) ni permanencia de la fuente (pues se extingue con la venta del inmueble) que establece el artículo 2 de la LIG. Por lo tanto la operación no es objeto del impuesto a las ganancias, sino que esta gravado por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles. El artículo 13 de la Ley N° 23.905 establece para este impuesto una alícuota del 15% sobre la base imponible, que es el precio de venta real, es decir el determinado en el boleto de compra-venta + posesión o el precio determinado en la escritura. La determinación de la Base Imponible se encuentra regulada por el artículo 5 de la RG (AFIP) 2.141.

$\$850.000,00 \times 15\% =$             **\$ 12.750,00**

Fuente:

Cátedra de Legislación y Técnica Fiscal I (UNC). "CAPITULO XV: Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas." Impuesto a las Ganancias. 5ta Edición. ed. Facultad de Ciencias Económicas. UNC., 2010. pp. 645-658.

