

RESOLUCIÓN EJERCICIO N° 9.01. Reemplazo de Vivienda

NORMATIVA APLICABLE: Arts. 14 L.23.905; Ley 13.512

DATOS DEL EJERCICIO:

Las situaciones en las cuales se puede aplicar el instituto de reemplazo de vivienda, y por lo tanto el vendedor tendrá la opción de no ingresar el impuesto son:

1) Cuando el contribuyente realiza la venta de una única vivienda con el fin de adquirir otra destinada a casa-habitación propia, siempre que ambas operaciones se efectuen dentro del termino de un año:



VENTA CASA

COMPRA CASA

Ejemplo: Una persona física, residente en el país, es propietario de una casa ubicada en Nueva Córdoba en la cual vive. El día 01/09/2013 decide venderla por \$2.000.000. El día 01/12/2013 realiza la compra de otra casa ubicada en Villa Belgrano para vivir con su familia por un importe de \$1.850.000

2) Cuando el contribuyente realiza la venta de uno ó mas terrenos del cual es propietario para la posterior compra de otro inmueble, siempre que ambas operaciones se efectuen dentro del termino de un año:



VENTA TERRENO

COMPRA CASA



VENTA TERRENOS

COMPRA CASA

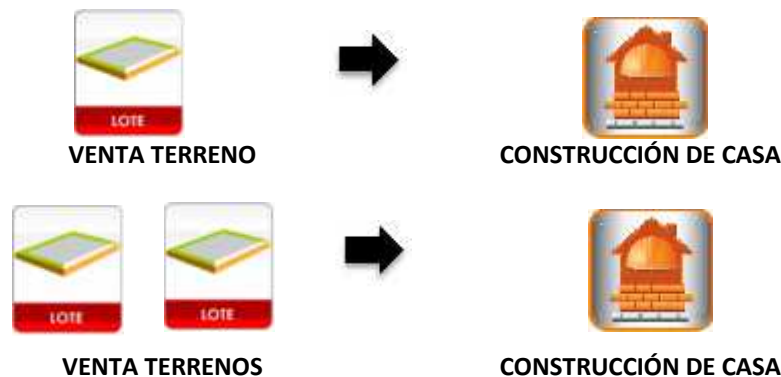
Ejemplo: Una persona que es residente en el país posee al 01/01/2013 un terreno ubicado en Villa Allende. El día 01/03/2014 decidió colocarlo a la venta para así poder comprar una casa para que esta ubicada en Villa Belgrano. El día 15/07/2014 vende el terreno por \$3.090.000 y el día 20/11/2014 compra una casa por \$1.900.000

3) Cuando se realiza la venta de una única vivienda del contribuyente con el fin de construir otra destinada a casa-habitación propia, siempre que ambas operaciones se efectuen dentro del termino de un año :



Ejemplo: Una persona física, residente en el país, es propietario de una casa ubicada en Nueva Córdoba en la cual vive. El día 01/09/2013 decide venderla por \$2.000.000. El día 01/12/2013 comenzó a construir en un terreno ubicado en Villa Belgrano. El día 01/03/2015 termina la obra y el día 15/04/2015 se muda con su familia.

4) Cuando un contribuyente realiza la venta de uno ó mas terrenos a su nombre para la construcción de su casa-habitación propia en otro terreno, siempre que ambas operaciones se efectuen dentro del termino de un año:



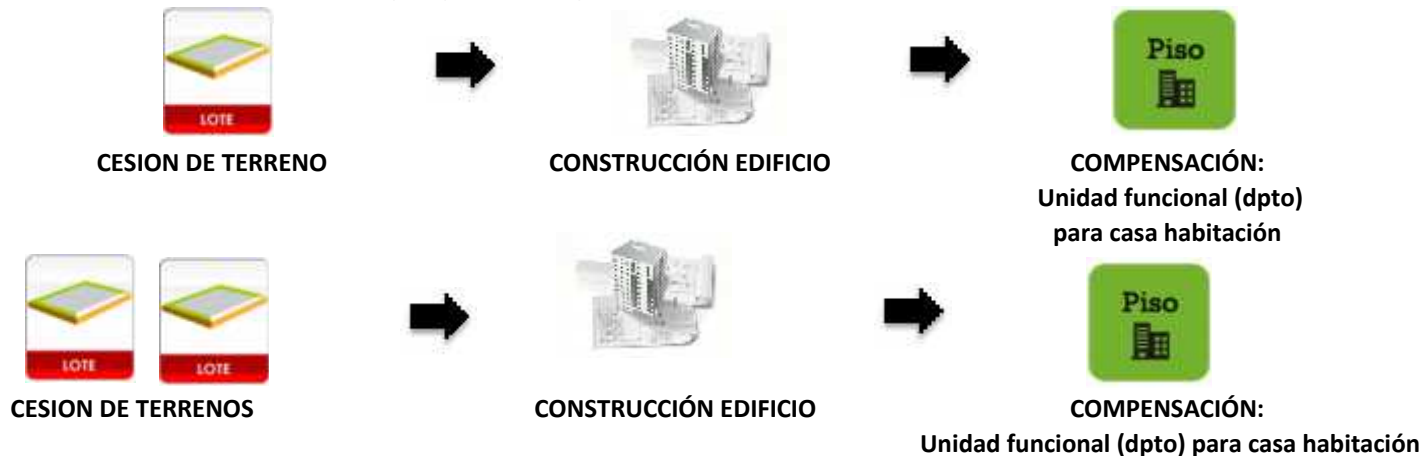
Ejemplo: Una persona residente en el país decide vender el 20/11/2013 dos terrenos del cual es propietario obteniendo por venta total un importe de \$5.500.000. El 01/02/2014 comenzó a construir su casa en un terreno ubicado en Barrio Jardín. El día 01/04/2015 termina la obra y el día 17/05/2015 se muda con su familia.

5) Cuando se produce la cesión de la única vivienda con el propósito de destinarlo a la construcción de un edificio bajo el régimen de la Ley 13.512 (Ley de Propiedad Horizontal) y sus modificaciones, y se recibe como compensación por el bien cedido hasta un máximo de UNA unidad funcional de la nueva propiedad destinada a casa habitación, siempre que ambas operaciones se efectuen dentro del termino de un año:



Ejemplo: Una persona física, residente en el país, cede su casa ubicada en la Ciudad de Córdoba el día 10/05/2013. La misma fue derribada para aprovechar el terreno y construir un complejo con dos torres con 6 departamentos cada una. Como medio de pago, el día 29/04/2014 se le entregó un departamento en el ultimo piso ubicado en la segunda torre del complejo. El contribuyente lo utilizara como su única vivienda.

6) Cuando se produce la cesión de un o mas terrenos con el propósito de destinarlo a la construcción de un edificio bajo el régimen de la Ley 13.512 (Ley de Propiedad Horizontal) y sus modificaciones, y se recibe como compensación por el bien cedido hasta un máximo de UNA unidad funcional de la nueva propiedad destinada a casa habitación, siempre que ambas operaciones se efectuen dentro del termino de un año:



Ejemplo: Una persona física, residente en el país, cede el día 01/08/2013 dos terrenos ubicados en la Ciudad de Córdoba, para construir un complejo con dos torres con 6 departamentos cada una. Como medio de pago, el día 29/04/2014 se le entregara un departamento en el ultimo piso ubicado en la segunda torre del complejo. El contribuyente lo utilizara como su única vivienda.



RESOLUCIÓN EJERCICIO Nº 9.02. Impuesto a la transferencia de Inmuebles

NORMATIVA APLICABLE: Arts.3 L.I.G; Arts. 8, 11, 12, 13, 17 L.23.905; Arts. 2314, 2315, 2316, 2317 Codigo Civil; Arts 2, 5, 10 R.G. 2141 (AFIP)

DATOS DEL EJERCICIO:

Alicuota Imp. Transf de Inmueble 0,015 (15 por mil)

Venta de:	Importede Venta	Valuacion fiscal (compra)
Campo	\$ 2.800.600,00	\$ 2.700.000,00
Galpón	\$ 770.000,00	\$ 7.300.000,00

Pagos	Cantidad de cuotas
Campo	4
Galpón	6

RESOLUCIÓN

A) Impuesto a la Transferencia de Inmuebles

Pagos	BASE IMPONIBLE	Impuesto total
Campo	\$ 2.800.600,00	\$ 42.009,00
Galpón	\$ 770.000,00	\$ 11.550,00

La base imponible se aplica sobre cada operación de la venta de un inmueble. En el caso del campo, el Sr. Rodriguez debera pagar un impuesto sobre el valor del venta del campo (\$2.800.600) y en el caso del galpón pagará un impuesto sobre el valor de venta del galpon (\$770.000).

B) El sujeto pagador sera Lorenzo Rodriguez ya que es la persona quien vende (transfiere) los inmuebles.



C) El agente de retención para el campo es la Escribanía Velez Funes y para el galpon es el adquiriente (Sr. Santiago Roca) cuando se otorgó posesión luego de la suscripción del boleto de compraventa.

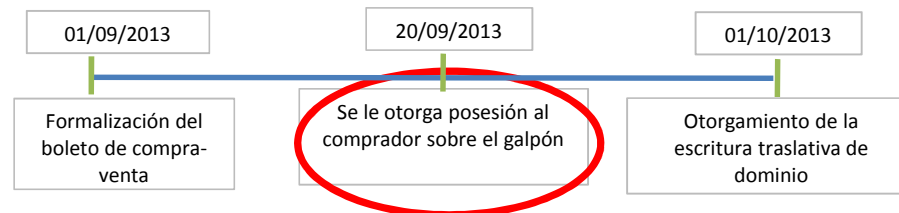
D) El hecho imponible según los casos nace cuando:

1) VENTA DEL CAMPO



En este caso, el hecho imponible nace cuando se realiza la escritura de la venta del campo (20/08/2013) ya que así lo dispone la Ley 23.095 en su artículo 12.

2) VENTA DEL GALPÓN



Para el segundo caso, el hecho imponible nace cuando se le otorga la posesión sobre el inmueble. Si bien también se otorga la escritura traslativa de dominio, la Ley 23.095 en su artículo 12 dispone que el impuesto es adeudado cuando se produzca el primero de ambos hechos.

