

## RESOLUCIÓN EJERCICIO Nº 9.01 IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS

**NORMATIVA APLICABLE:** Art. 7, art. 8, art. 9, art. 10, art. 11, art. 12, art. 13 Ley 23.905, art. 6, art. 9, art. 25 RG. 2,141

1) Opción f) Opción b) y d) son correctas. El art. 7 de la Ley 23.905 establece el objeto del impuesto: "establécese en todo el territorio de la Nación un impuesto que se aplicará sobre las transferencias de dominio a Título oneroso de inmuebles ubicados en el país". Se determina entonces, que dichas operaciones se encuentran determinadas por el principio de fuente. A su vez, el art. 9 de Ley define el concepto de transferencia a título oneroso como "la venta, permuta, cambio, dación en pago, aporte a sociedades y todo acto de disposición, excepto la expropiación, por el que se transmita el dominio a título oneroso, incluso cuando tales transferencias se realicen por orden judicial o con motivo de concursos civiles". Por último en el art. 8 de la ley, se encuentra establecido que serán sujetos de este impuesto "las personas físicas y sucesiones indivisas, que revistan tal carácter para el impuesto a las ganancias, que transfieran inmuebles en la medida que dicha transferencia no se encuentre alcanzada por el mencionado impuesto. Dicho art. también realiza una aclaración sobre el caso específico de los cambios y permutas, estableciendo que serán sujetos del impuestos todas las partes intervinientes en la operación, siempre y cuando uno o ambas partes realicen la transferencia de un inmueble y no estén alcanzadas por el Impuesto a las Ganancias.

2) Opción f) Opción a) y c) son correctas. El art. 11 de la ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles determina que el impuesto "se aplicará sobre el valor de transferencia de cada operación". Al especificar que el impuesto se determina sobre cada operación, se puede decir que se abonará el mismo por cada venta realizada. Por otra parte, si se desconoce el valor al momento de llevar a cabo la transacción el mencionada artículo también establece que se tomará "el precio de plaza en el momento de perfeccionarse la transferencia de dominio". En caso que el precio de plaza no fuera conocido, el vendedor debe solicitar con 20 días de anticipación a la fecha de concreción de la operación una constancia de valuación en AFIP. Esto último, se encuentra determinado en el art. 6 de la RG 2.141.

3) Opción e) Opción a) y c) son correctas. En el artículo 3 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Inmuebles se encuentra determinado que el nacimiento del hecho imponible será según lo que ocurra primero : Una vez suscripto el boleto compra - venta , se otorgue posesión o el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Esto demuestra que la sola entrega del boleto de compra - venta genera únicamente un crédito para el comprador por lo que no se encuentra dentro del alcance del Impuesto.

4) Opción b) Impuesto a la Transferencia de Inmuebles para la persona física. El impuesto a pagar es de \$9.750. El caso presentado, es una venta realizada por una persona física que reconocida como tal por el Imp. a las Ganancias pero la operación realizada no se encuentra alcanzada por dicho impuesto (no existe habitualidad ni permanencia en la fuente). Es por esto, que la transacción se gravará para el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles. Es importante destacar



