

**Facultad de Ciencias  
Económicas y de  
Administración**



**Universidad Católica de Córdoba**

**IMPUESTOS I – Cátedra “B”**

**Trabajo de Investigación  
Guía de Trabajos Prácticos  
Unidad XIV**

**Alumno: Marina Soledad Beltramo**

**Tutor: Cra. Eleonora RodriguezRaffo**

**Co-tutor: Cr. Hugo Pérego de la Torre**

**Res. Decanal N°:108/15**



**Fecha de entrega: 28/07/2016**

**14.01. CONCEPTOS GENERALES SOBRE EL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS. VERDADEROS – FALSOS.**

Se presentan 6 casos VERDADERO – FALSO sobre conceptos generales del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles. Resuelva y justifique con la normativa correspondiente, si corresponde, su respuesta. En caso de estar incompleta, debe considerarse FALSO.

1. El Impuesto a la Transferencia de Inmuebles se basa en el Principio de Territorialidad o Fuente, ya que el hecho imponible del mismo se refiere a transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país, sin tener en cuenta si la persona física o sucesión indivisa es residente o no del mismo.
2. El nacimiento del hecho imponible se genera con la transferencia del inmueble, que se perfecciona cuando suceden los siguientes hechos:
  - ✓ Al suscribirse el boleto de compra-venta o documento equivalente y se otorgue la posesión,
  - ✓ Al otorgarse la escritura traslativa del dominio.
 Para el caso de venta judicial, cuando se firme el auto de aprobación del remate.
3. Ismael tiene 40 años y es contribuyente al Impuesto a las Ganancias, reside en la Ciudad de Córdoba. Luego de 24 años de vivir con su familia en una propiedad construida por él decide venderla y mudarse a una vivienda más chica, ya que había quedado sólo con su mujer. El resultado de esa venta estará alcanzado por el Impuesto a las Ganancias de Rentas de Tercera Categoría, en lugar de estar alcanzada por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.
4. Una persona física, contribuyente al Impuesto a las Ganancias y residente en el país, posee un local comercial en el micro-centro porteño que se encontraba alquilado y decide venderlo. El escribano involucrado en la operación deberá retener por la misma el 15% sobre el valor de la transferencia en concepto de Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.
5. En el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, la obligación tributaria siempre recae sobre el sujeto que vende (transfiere) el inmueble, pero en el caso de cambio o permuta, en donde en un mismo acto se transfieren dos inmuebles y las dos partes reciben dinero por la operación, el sujeto del impuesto será la persona física o sucesión indivisa que reciba el mayor monto de dinero por la operación.
6. Mariano Recalde vive en un departamento alquilado con su mujer desde hace dos años. En Abril de 2014 decide poner a la venta un terreno de su propiedad (el único bien inmueble que posee), ubicado a las afueras de la Ciudad de Córdoba, con intenciones de recuperar un poco de los ahorros que invertirán en la compra de un departamento en un importante complejo en la misma ciudad. Luego de varias ofertas, el 04/05/2014 Mariano y Fabiana, logran adquirir el departamento. Tiempo después de este hecho, Mariano vende el terreno que había puesto a la venta, entregando el día 10 de Abril de 2015 el boleto de compra-venta al nuevo dueño del mismo. Dos meses después (el 10/06/2015) se le otorga al comprador la escritura traslativa de dominio. Considerando la situación y los plazos de las operaciones antes descriptas, Mariano podrá beneficiarse con el certificado de no retención que prevé la Resolución General del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.

**14.02. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES.**

A continuación se presentan tres casos teórico - práctico sobre el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles:

1. José Francisco es dueño de una casa ubicada en Barrio Alberdi, y decide venderla de manera particular por intermedio de un Escribano Público de Registro de la Provincia de Córdoba. Los detalles de la operación fueron los siguientes:
  - a) Base imponible en el Impuesto Inmobiliario: \$539.000,00
  - b) Suscripción del boleto de compra-venta y entrega de posesión del inmueble (en el mismo día). Fecha del hecho: 28/02/2015. Precio de venta expresado en el boleto de compra-venta: \$ 950.000,00.
  - c) Otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Fecha del hecho: 06/03/2015. Precio de venta expresado en la escritura: \$ 780.000,00.
  
2. Enrique Solís es Administrador, y trabaja en la Embajada de Argentina ubicada en la Ciudad de Santiago, Chile, en el Departamento de Administración. En Agosto del año 2015 decidió vender dos terrenos que tiene en Provincia de Buenos Aires por medio de un Escribano Público de Registro de la Provincia de Buenos Aires a un mismo comprador. De la operación surgieron los siguientes datos:
  - a) Base imponible en el Impuesto Inmobiliario: Terreno (A): \$174.000,00 Terreno (B): \$98.000,00.
  - b) Otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Fecha del hecho: 27/11/2015. Precio de venta expresado en la escritura: Terreno (A): \$340.000,00 Terreno (B): \$ 290.000,00.
  
3. Martín Giménez es abogado en la Ciudad de Córdoba. Decide realizar la venta de una casa quinta que posee en Villa Yacanto a un primo hermano de su novia. Ha realizado el pago del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles con anterioridad a la operación, por un monto de \$ 13.950,00, presentando el mismo ante el Escribano Público de Registro de la Provincia de Córdoba. Los datos de la operación fueron los siguientes:
  - a) Base imponible en el Impuesto Inmobiliario: \$850.000,00.
  - b) Suscripción del boleto de compra-venta. Fecha del hecho: 13/12/2014. Precio de venta expresado en el boleto de compra-venta: \$1.050.700,00.
  - c) Otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Se realizó el día 28/01/2015. Precio de venta expresado en la escritura: \$ 930.000,00.

Para todos los casos, responda:

- ✓ Monto del Impuesto Determinado a la Transferencia de Inmuebles, si corresponde.
- ✓ Sujeto obligado a actuar como Agente de Retención del Impuesto, si corresponde.
- ✓ Monto de la Retención a realizar, si corresponde.

**14.03. IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES. BASE IMPONIBLE. SITUACIONES PARTICULARES.**

A continuación se presentan dos casos prácticos sobre algunas situaciones especiales que pueden encontrarse al momento de determinar la Base Imponible del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles:

1. Candela Sánchez vive en la Ciudad de Río Segundo. En Junio del año 2015 decidió vender un terreno ubicado en las afueras de esa ciudad, pero al momento de realizar la transacción de la operación el

monto de la misma no se conocía, y tampoco se tenía conocimiento del precio de plaza. ¿Qué deberá hacer Candela para obtener el monto que permita determinar el Impuesto que se le deberá retener por parte del Escribano?

2. Natalia Morell es residente del país y en Septiembre de 2015 vende un inmueble ubicado en el centro de la Ciudad de Mendoza por medio de un Escribano Público de Registro. En la fecha donde se realizó la transacción, las partes no pudieron acordar un monto de transacción., pero se conoce que su precio de plaza era de \$ 263.000,00. ¿Cuál es el Importe Determinado del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles y el monto de la retención de la operación?