

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

**NORMATIVA APLICABLE:** Arts. 7, 8, 12, 14 LEY N° 23.905; Dictamen N° 80/1996 DAT (19/07/1996).

**DATOS DEL EJERCICIO:**

1. **Verdadero.** El Artículo 7 de la Ley N° 23.905 establece que se aplicará en todo el territorio de la Nación un impuesto sobre las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país, por lo que podemos decir que el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles sigue el Principio de Territorialidad o Fuente.
2. **Falso.** El Artículo 12 de la Ley N° 23.905 determina que el impuesto es adeudado desde el momento en que se perfecciona la transferencia gravada, que se considerará configurada cuando se produzca el primero de los siguientes hechos: a) Cuando suscripto el respectivo boleto de compraventa o documento equivalente, se otorgue posesión; b) Otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. En los actos de ventas judiciales por subasta pública, si es correcto que la transferencia se considerará efectuada en el momento en que quede firme el auto de aprobación del remate.
3. **Falso.** El hecho de que Ismael y su familia hayan vivido en ese inmueble por muchos años, es prueba suficiente para interpretar que no fue construido con fines de venta, por lo que la operación sí debería estar alcanzada por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles. (Dictamen N° 80/1996 DAT (19/07/1996)).
4. **Verdadero.** A pesar de ser un local comercial, el hecho de que lo haya tenido alquilado ayuda a interpretar que actúa impositivamente como una persona física, y corresponderá retener en concepto por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles. (Artículo 8 y 9 Ley N° 23.905).
5. **Falso.** Si bien es correcto que el impuesto lo abona el sujeto que vende, en el caso de permutas serán sujetos contribuyentes del impuesto cada una de ellas, en el valor de los bienes que transfieran. (Artículo 8 Ley N° 23.905).
6. **Falso.** Mariano realizó la venta del único bien inmueble que poseía, por lo que podría haber sido beneficiado por la opción de no pagar el impuesto que resultó de la transferencia. Pero como el plazo entre la compra del departamento (04/05/2014) y el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del mismo (hecho que determinó el nacimiento del hecho imponible del impuesto) fueron mayores a un año, no corresponde formular la opción de no retención. (Artículo 14 Ley N° 23.905).



**RESOLUCIÓN EJERCICIO Nº 14.02. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES.**

**NORMATIVA APLICABLE:** LEY N° 23.905. Resolución General (AFIP) 3026/1989

**DATOS DEL EJERCICIO:**

1. Base imponible en el Impuesto Inmobiliario: \$ 539.000,00  
 Precio de venta expresado en el boleto de compra-venta: \$ **950.000,00**  
 Fecha del hecho: **28/02/2015**  
 Precio de venta expresado en la escritura: \$ 780.000,00  
 Fecha del hecho: 06/03/2015

<b>Monto del Impuesto determinado</b>	<b>\$ 14.250,00</b>
Alícuota	0,01500
Base Imponible	\$ 950.000,00

**Monto del Impuesto a retener por el Escribano \$ 14.250,00**

2. A raíz del lugar donde Enrique trabaja, se encuentra exento del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, según el Artículo 10 de la Ley N°23.905.

3. Base imponible en el Impuesto Inmobiliario: \$ 850.000,00  
 Precio de venta expresado en el boleto de compra-venta: \$ 1.050.700,00  
 Fecha del hecho: 13/12/2014  
 Precio de venta expresado en la escritura: \$ **930.000,00**  
 Fecha del hecho: **28/01/2015**

<b>Monto del Impuesto determinado</b>	<b>\$ 13.950,00</b>
Alícuota	0,01500
Base Imponible	\$ 930.000,00

Retención ingresada \$ 13.950,00 (RG (AFIP) 3026/1989)

**Monto del Impuesto a retener \$ -**



**RESOLUCIÓN EJERCICIO Nº 14.03. BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES. SITUACIONES PARTICULARES.**

<b>NORMATIVA APLICABLE:</b> Art. 6 Resolución General (AFIP) N° 2141.
---

**DATOS DEL EJERCICIO:**

1. En este caso, al no conocerse el valor de transacción de la operación ni el precio de plaza del inmueble, Candela deberá solicitar en la AFIP una constancia de valuación, y deberá efectuar esto con una antelación mínima de 20 días corridos de la celebración del acto que dé origen al deber de retener.

2.

Precio de plaza de la operación: \$ 263.000,00

<b>Monto del Impuesto determinado</b>	<b>\$ 3.945,00</b>
---------------------------------------	--------------------

Alícuota 0,015

Base Imponible \$ 263.000,00

<b>Monto del Impuesto a retener por el Escribano</b>	<b>\$ 3.945,00</b>
--	--------------------

En este caso, aunque se conozca el precio de plaza de la operación, será recomendable realizar la tasación privada por parte de alguna administradora de bienes raíces u organismo competente.

