



CIRCULAR N° 7

OBJETO

Ley de Impuesto a las Ganancias
Decreto N° 976/2018
Ley N° 27.430. Aclaraciones
Enajenación de Inmuebles y Transferencia de Derechos sobre Inmuebles.

La Plata, noviembre de 2018.

Estimado colega:

Nos dirigimos a usted con el objeto de informarle que con fecha 1° de noviembre del corriente año se publicó en el Boletín Oficial el Decreto N° 976/2018 (1).

Con motivo de las modificaciones introducidas por la Ley N° 27.430 (2) a la Ley de Impuesto a las Ganancias, se dicta el presente decreto a efectos de reglamentar ciertos aspectos vinculados a tales modificaciones, de los cuales nos referiremos a los que resultan de interés notarial.

Cabe recordar que la Ley N° 27.430 incorporó como quinto apartado del artículo 2° de la Ley de Impuesto a las Ganancias un nuevo hecho imponible al establecer que, a los efectos de la ley, son ganancias los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, adquiridos a partir de la vigencia de la citada ley, exceptuándose a los provenientes de la venta de la casa-habitación del contribuyente. Al mismo tiempo y a fin de determinar el gravamen creó un impuesto cedular aplicable a dichos resultados.

También dispuso que las operaciones mencionadas en el párrafo anterior, tributarán Impuesto a las Ganancias en tanto el enajenante o cedente hubiera adquirido el bien a partir del 1° de enero de 2018 -en los términos que al respecto establezca la reglamentación- o, en caso de bienes recibidos por herencia, legado o donación, cuando el causante o donante lo hubiese adquirido con posterioridad a esta última fecha.

Así, el Decreto bajo análisis aclara los siguientes puntos:

- 1) La transferencia de derechos sobre inmuebles a la que se refiere la norma precitada, comprende los derechos reales que recaigan sobre esos bienes y las cesiones de boletos de compraventa u otros compromisos similares.
- 2) Se considera configurada la adquisición de inmuebles o de derechos sobre inmuebles cuando, a partir del 1° de enero de 2018 inclusive:
 - a) Se hubiere otorgado la escritura traslativa de dominio;
 - b) Se suscribiere boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se obtuviere la posesión;
 - c) Se obtuviere la posesión, aun cuando el boleto de compraventa u otro compromiso similar se hubiere celebrado con anterioridad;
 - d) Se hubiere suscripto o adquirido el boleto de compraventa u otro compromiso similar -sin que se tuviere la posesión- o de otro modo se hubiesen adquirido derechos sobre inmuebles;

- e) En caso de bienes o derechos sobre inmuebles recibidos por herencia, legado o donación, se hubiere verificado alguno de los supuestos de los puntos a) a d) indicados precedentemente respecto del causante o donante (o, en caso de herencias, legados o donaciones sucesivas, respecto del primer causante o donante).
- 3) Cuando se trate de obras en construcción sobre inmuebles propio al 1° de enero de 2018, la enajenación del inmueble construido quedará alcanzada, de corresponder, por el impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas, conforme al título VII de Ley N° 23.905 (3).
- 4) La enajenación de inmuebles respecto de la cual, al 31 de diciembre de 2017, se hubiere suscripto un boleto de compraventa u otro compromiso similar y pagado a esa fecha, como mínimo, un setenta y cinco por ciento (75%) del precio, aun cuando se verificara alguno de los supuestos contemplados en el punto 2), quedará alcanzada, de corresponder, por el impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas, conforme al título VII de Ley N° 23.905.
- 5) La Administración Federal de Ingresos Públicos establecerá la forma y los plazos en los que se acreditará la configuración de los supuestos previstos precedentemente.
- 6) A los fines de la exención del impuesto a las ganancias en la venta de inmuebles afectados a "casa-habitación", deberá entenderse como tal a aquél con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del contribuyente.
- 7) La ganancia de las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el exterior, derivada de la enajenación de inmuebles o transferencia de derechos sobre los inmuebles, situados en la República Argentina, quedará alcanzada por el impuesto cedular a la alícuota del quince por ciento (15%), pudiendo computarse únicamente los gastos relacionados con la operación realizados en el país.

En este caso, el adquirente o cesionario residente en el país deberá retener el impuesto con carácter de pago único o definitivo o, cuando ambas partes no sean residentes en el país, el impuesto deberá ser ingresado directamente por el enajenante o cedente, en forma personal o a través de su representante legal en el país.

- 8) Se faculta a la Administración Federal de Ingresos Públicos para establecer la forma, el plazo y las condiciones para el ingreso del impuesto correspondiente a las operaciones referidas en la presente.

El presente decreto entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

IMPORTANTE

No obstante las aclaraciones establecidas por el presente decreto, el escribano no se encuentra incorporado como agente de retención ni se encuentran determinadas obligaciones a su cargo.

Se adjunta "CUADRO" que ratifica el encuadre impositivo que corresponde a la transferencia onerosa de inmuebles a partir de la reforma tributaria y que fuera incluido en la circular del Cabezal 15, N° 1, SOIN 2018.

Sin otro particular, saludamos a usted muy atentamente.

Not. Federico José RODRÍGUEZ ACUÑA
Secretario de Gobierno

Not. Ignacio Javier SALVUCCI
Presidente

(1) Cabezal 13, N° 24, SOIN 2018.
(2) Cabezal 13, N° 1, SOIN 2018.
(3) Cabezal 13, N° 1, SOIN 1991.

**ENCUADRE IMPOSITIVO CORRESPONDIENTE
A LA TRANSFERENCIA ONEROSA DE INMUEBLES
A PARTIR DE LA REFORMA TRIBUTARIA**

A) TRANSMISIÓN ONEROSA DE INMUEBLES ADQUIRIDOS ANTES DEL 1° DE ENERO DE 2018 (o adquirido por herencia, legado o donación, cuando el causante o donante lo hubiese adquirido antes del 01/01/2018)

Sujeto pasible (transmitente)	Impuesto aplicable	Supuesto	Normativa aplicable	Alicuota de retención
Responsables del artículo 69 de la ley de impuesto a las ganancias * Otras sociedades, empresas y explotaciones unipersonales **	Impuesto a las Ganancias	Transferencia onerosa	Ley 20.628. R.G. (AFIP) 2139/2006	3%
Personas Humanas y Sucesiones Indivisas ***	Impuesto a la Transferencia de Inmuebles	Transferencia onerosa	Ley 23.905 R.G. (AFIP) 2141/2006	1,5%
		Reemplazo de vivienda única	Ley 23.905 R.G. (AFIP) 2141/2006	continúa el régimen actual de opción ante AFIP

B) TRANSMISIÓN ONEROSA DE INMUEBLES ADQUIRIDOS A PARTIR DEL 1° DE ENERO DE 2018

Responsables del artículo 69 de la ley de impuesto a las ganancias * Otras sociedades, empresas y explotaciones unipersonales **	Impuesto a las Ganancias	Transferencia onerosa	Ley 20.628 R.G. (AFIP) 2139/2006	3%
Personas Humanas y Sucesiones indivisas		Transferencia onerosa	Ley 20.628 Modificada por ley 27.430.	Ver Nota 1
		Venta de casa-habitación		Exenta

* Las sociedades anónimas -incluidas las sociedades anónimas unipersonales-, las sociedades en comanditas por acciones y las sociedades por acciones simplificadas.
Las sociedades de responsabilidad limitada y las sociedades en comandita simple.
Las asociaciones, fundaciones, cooperativas, entidades civiles y mutualistas.
Las sociedades de economía mixta.
Las entidades y organismos a que se refiere el artículo 1° de la ley 22.016.
Los fideicomisos constituidos conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario.

** Alcanza la enajenación de inmuebles edificados bajo el régimen de propiedad horizontal, loteos con fines de urbanización, enajenación de inmuebles sujetos a explotación, cualquiera sea el sujeto que la realice.

*** Conf. Decreto N° 976/18, quedan alcanzadas por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles -Ley 23.905-, particularmente, los siguientes casos:
- La enajenación del inmueble construido, cuando se trate de obras en construcción sobre inmueble propio al 1° de enero de 2018 (ver punto 3 de la circular).
- La enajenación de inmuebles respecto del cual, al 31 de diciembre de 2017, se hubiere suscripto un boleto de compraventa u otro compromiso similar y pagado a esa fecha, como mínimo, un setenta y cinco por ciento (75%) del precio (ver punto 4 de circular).

Nota 1: El impuesto será del 15% sobre la ganancia producto de la venta (precio menos costo actualizado). Se reitera que el escribano no es agente de retención de este impuesto.