

**ATENEO DE ESTUDIOS DE INVESTIGACIONES
CIENTÍFICAS
DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS**

DIRECTORA: ESCR. CRISTINA E. FALAGAN

COORDINADORA: ESCR. MARIELA E. MIRANDA

PRIMER TRIMESTRE – PRIMER FORO

ATENEISTA: CRA. ROSSANA ARIGOSSI

**TRANSFERENCIA DE INMUEBLES Y DERECHOS SOBRE
INMUEBLES.
REFORMA TRIBUTARIA LEY 27430**

TEMARIO

- **SUJETOS DEL IMPUESTO**
- **ASPECTOS DEL IMPUESTO**
- **ENAJENACION SEGÚN LA LIG**
- **OTRAS GANANCIAS: NO GRAVADAS-EXENTAS Y NO COMPUTABLES**
- **ELEMENTOS DEL IMPUESTO: HECHO IMPONIBLE-BASE IMPONIBLE-ALICUOTAS**
- **CATEGORIAS DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS**
 - **NUEVO IMPUESTO CEDULAR**
- **NORMATIVA VIGENTE: LEY 27430-RG4190-E Y DR 976/18**
 - **ITI Y GANACIAS**

SUJETOS DEL IMPUESTO

SUJETO PASIVO: ES SUJETO PASIVO DE TODO IMPUESTO, EL CONTRIBUYENTE

SUJETO ACTIVO: ES SUJETO ACTIVO, CON SU “PODER ABSOLUTO” el fisco, quien recauda impuestos mediante sus organismos autorizados.

Sujetos pasivos

<i>Sujetos Pasivos</i>	<i>Tributan por las</i>
Residentes en el país: <ul style="list-style-type: none">• Personas físicas y sucesiones indivisas.• Sociedades de capital y sucursales de sociedades constituidas en el exterior. (se utiliza el principio de residencia)	<ul style="list-style-type: none">• Ganancias obtenidas en el país y las ganancias obtenidas en el exterior.
Residentes en el exterior: <ul style="list-style-type: none">• Personas físicas y sucesiones indivisas.• Sociedades en general. (se utiliza el principio de territorialidad)	<ul style="list-style-type: none">• Ganancias de fuente argentina.

Aspectos del impuesto:

- **Aspecto Objetivo:** es el que define el Hecho Imponible
- **Aspecto Subjetivo:** determina la persona sobre la cual recae la obligación tributaria
- **Aspecto Temporal:** se refiere al momento en que se perfecciona el hecho imponible.
- **Aspecto Espacial:** determina el lugar donde tuvo lugar el hecho imponible.

ENAJENACION SEGÚN LA LIG:

Art. 3º - A los fines indicados en esta ley se entenderá por enajenación la venta, permuta, cambio, expropiación, aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso.

Tratándose de inmuebles, se considerará configurada la enajenación o adquisición, según corresponda, cuando mediare boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se diere u obtuviere —según el caso— la posesión o, en su defecto, en el momento en que este acto tenga lugar, aun cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio. *(Párrafo sustituido por art. 3º de la [Ley N° 27.430](#) B.O. 29/12/2017. Vigencia: el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y surtirán efecto de conformidad con lo previsto en cada uno de los Títulos que la componen. Ver art. 86 de la Ley de referencia)*

OTRAS GANANCIAS:

- **NO GRAVADAS: SON AQUELLAS GANANCIAS QUE NO ESTAN EN EL OBJETO DEL IMPUESTO**
- **EXENTAS: SON AQUELLAS QUE ESTANDO EN EL OBJETO DEL IMPUESTO, LA LEY LAS EXIME EXPRESAMENTE.**
- **NO COMPUTABLES: SON AQUELLAS QUE FORMAN EL OBJETO DEL IMPUESTO, PERO NO TRIBUTARÁN PORQUE FUERON COMPUTABLES PARA EL “SUJETO SUSTITUTO”**

ELEMENTOS DEL IMPUESTO:

HECHO IMPONIBLE: El hecho imponible es un concepto utilizado en [Derecho tributario](#) que marca el nacimiento de la [obligación tributaria](#), siendo así uno de los elementos que constituyen el [tributo](#)

BASE IMPONIBLE: monto sobre el que se aplicará la alícuota del impuesto

ALICUOTA: porcentaje establecido por el Fisco, para la determinación o cálculo del impuesto.

CATEGORIAS DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS: existen cuatro categorías del impuesto a las ganancias según la LIG

ARTICULO 41.- En tanto no corresponda incluirlas en el artículo 48 de esta ley, constituyen ganancias de la primera categoría, y deben ser declaradas por el propietario de los bienes raíces respectivos:

- a) El producido en dinero o en especie, de la locación de inmuebles urbanos y rurales;
- b) Cualquier especie de contraprestación que se reciba por la constitución a favor de terceros de derechos reales de usufructo, uso, habitación o anticresis;
- c) El valor de las mejoras introducidas en los inmuebles, por los arrendatarios o inquilinos, que constituyan un beneficio para el propietario y en la parte que éste no esté obligado a indemnizar;
- d) La contribución directa o territorial y otros gravámenes que el inquilino o arrendatario haya tomado a su cargo;
- e) El importe abonado por los inquilinos o arrendatarios por el uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario;
- f) El valor locativo computable por los inmuebles que sus propietarios ocupen para recreo, veraneo, u otros fines semejantes;
- g) El valor locativo o arrendamiento presunto de inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado.

Se consideran también de primera categoría las ganancias que los locatarios obtienen por el producido en dinero o en especie, de los inmuebles urbanos o rurales dados en sublocación.

ARTICULO 45.- En tanto no corresponda incluirlas en el artículo 48 de esta ley, constituyen ganancias de la segunda categoría:

- a) La renta de títulos, cédulas, bonos, letras de tesorería, debentures, cauciones o créditos en dinero o valores privilegiados o quirografarios, consten o no en escritura pública y toda suma que sea el producto de la colocación del capital, cualquiera que sea su denominación o forma de pago;
- b) Los beneficios de la locación de cosas muebles y derechos, las regalías y los subsidios periódicos;
- c) Las rentas vitalicias y las ganancias o participaciones en seguros sobre la vida;
- d) Las sumas percibidas en pago de obligaciones de no hacer, o por el abandono o no ejercicio de una actividad. Sin embargo, estas ganancias serán consideradas como de la tercera o cuarta categoría, según el caso, cuando la obligación sea de no ejercer un comercio, industria, profesión, oficio o empleo.
- e) El interés accionario que distribuyan las cooperativas, excepto las de consumo;

f) Los dividendos de acciones en efectivo o en especie-incluido acciones liberales-de sociedades constituidas en el país, en la medida que respondan a utilidades impositivas de la entidad.

Cuando se trate de dividendos percibidos en acciones liberadas cotizables en bolsa el monto a computar como ganancia gravada será el que resulte de aplicar sobre el valor por el cual se opte, según lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 66, la proporción gravada del dividendo que informe la sociedad emisora, en la forma que establezca la reglamentación.

La inclusión de estos beneficios como ganancia gravada en la pertinente declaración jurada dará derecho al computo como pago a cuenta de la obligación fiscal del ejercicio, de un importe igual al aumento de esta obligación producido por la inclusión del monto computable de los dividendos, hasta el límite del quince con cincuenta centésimos por ciento (15.50%) sobre el monto de los mismos, que se elevará al veintidós por ciento (22 %) cuando se trate de los sujetos comprendidos en el inciso a) del artículo 63. En el caso de socios comanditados y socios de sociedades de personas, el reglamento establecerá el procedimiento a seguir para el computo del pago a cuenta que pudiera corresponder.

ARTICULO 49.- El resultado del balance impositivo del único dueño y de las sociedades a que se refiere el inciso b) del artículo anterior se considerará integrante distribuido a aquél o entre los socios de estas últimas, son en el caso de no acreditarse en sus cuentas particulares.

Tratándose de sociedades en comandita por acciones, el resultado del balance impositivo se considerará distribuido en la parte que corresponda a los socios comanditados, la que se determinará aplicando la proporción que, por el contrato social, corresponda a dichos socios en las utilidades o pérdidas.

Art. 79.- Constituyen ganancias de cuarta categoría las provenientes:

- a) Del desempeño de cargos públicos;
- b) Del trabajo personal ejecutado en relación de dependencia;
- c) De las jubilaciones, pensiones, retiros o subsidios de cualquier especie en cuanto tengan su origen en el trabajo personal y de los consejeros de las sociedades cooperativas;
- d) De los servicios personales prestados por los socios de las sociedades cooperativas mencionadas en la última parte del inc. e) del art. 45 que trabajen personalmente en la explotación, inclusive el retorno percibido por aquellos;
- e) Del ejercicio de profesiones liberales y de funciones de albacea, síndico, mandatario, gestor de negocios, director de sociedades anónimas y fideicomisario;
- f) Los derivados de las actividades de corredor, viajante de comercio y despachante de aduana.

También se considerarán ganancias de esta categoría las compensaciones en dinero y en especie, los viáticos, etc., que se perciban por el ejercicio de las actividades incluidas en este artículo, en cuanto excedan de las sumas que la Dirección juzgue razonables en concepto de reembolso de gastos efectuados.

***¿Cuándo ITI y Cuándo GANANCIAS?**

Lo entenderemos analizando la Normativa

NORMATIVA VIGENTE:

- Ley 27430
- RG 4190 – E (AFIP)
- Decreto 976 (AFIP)

Casos prácticos:

TENER PRESENTE PARA DETERMINAR EL IMPUESTO A RETENER:

1-FECHA DE LA ADQUISICION- ANTES DEL O DESPUES DEL 01/01/2018

2-SI EL ANTECEDENTE ES A TITULO GRATUITO U ONEROSO

CASOS:

- 1- Boleto de compraventa de inmueble sin entrega de posesión, entre A y B suscripto el 01/03/2018 (antecedente dominial del vendedor año 2015), con pago del 50% del precio. Escrituración del 11/04/2019 recibe el saldo de precio, con entrega de posesión a esa fecha. Venta simultánea de B a C.

1º Vendedor (A) ITI

2º Vendedor (B) GANANCIAS

Fuentes: Art. 86 ley Ganancias inc. a) –inciso d) Decreto 976/18 y a)

- 2- Boleto de compraventa de inmueble con entrega de posesión, suscripto el 10/10/2017 con el pago del 80%. A cede los derechos del boleto a B, el 11/04/2019.

Cedente (A) ITI

Fuentes: Art. 86 ley Ganancias inc. a) –3 parrafo del Decreto 976/18

- 3- Cesión de derechos del boleto de compraventa con posesión (del 10/02/19 entre A y B) B Cede a D el 11/04/2019.

Cedente (B) GANANCIAS

Fuentes: Art. 86 ley Ganancias inc. a) –inciso b) del Decreto 976/18

- 4- Donación de inmueble con entrega posesión de A a B el 1/01/2018, antecedente dominial del donante 2016 y simultáneamente B realiza la venta el 11/04/2019 a C.

Donante (A) NO TRIBUTA

Donatario vendedor (B): ITI

Fuentes: Art. 86 ley Ganancias inc. a) –inciso e) del Decreto 976/18

- 5- Escritura de permuta a celebrarse el 11/04/2019.

Copermutantes: Personas Humanas:

Copermutante 1: título de adquisición por Escritura de compraventa el 01/12/2015.

Copermutante 2: título de adquisición por Escritura de Dación en pago el 12/12/2018.

Copermutante 1: ITI

Copermutante 2: GANANCIAS

Fuentes: Art. 86 ley Ganancias inc. a) –inciso a) del Decreto 976/18

- 6- Escritura de permuta a celebrarse el 11/04/2019.

Copermutantes: Persona Humana y Jurídica:

Copermutante 1 (Persona Humana): título de adquisición por Escritura de compraventa el 01/12/2015.

Copermutante 2 (Persona Jurídica): título de adquisición por Escritura de Dación en pago el 12/12/2018.

Copermutante 1: ITI

Copermutante 2: GANANCIAS (R.G. 2139)

Fuentes: Art. 86 ley Ganancias inc. a) –Ley 23905/ R.G. 2141/06- R.G. 2139

- 7- Venta al 11/04/2019, por los herederos del causante fallecido el 15/03/2015, con autorización judicial con Providencia judicial del 04/04/2019, título antecedente del causante año 1958.

ITI

Fuentes: Art. 86 ley Ganancias inc. a) –inciso e) del Decreto 976/18

