

PRIMERA CATEGORIA

EN LA CLASIFICACION DE LAS RENTAS QUE EN
FUNCION DE LA NATURALEZA DE LAS RENTAS,
EFECTUA LA LEY DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS, LAS
RENTAS DE INMUEBLES HAN SIDO TIPIFICADAS COMO
“PRIMERA CATEGORIA” O “RENTAS DEL SUELO”

Ganancias personas humanas

A partir del período fiscal 2017, debés utilizar este servicio web para presentar tu declaración jurada Impuesto a las Ganancias.



Mi declaración jurada

Tenés una declaración jurada pendiente. Nosotros te guardamos los datos. Podés continuar con la carga de información, ver los papeles de trabajo o borrarla para empezar de cero.

Declaración Jurada Original período 2017

Establecimiento 0, estado INCOMPLETO

[CONTINUAR](#)[ELIMINAR BORRADOR](#)

Mi próximo vencimiento

Tenés tiempo hasta el 11/06/2018 para presentar tu declaración jurada.



Mis declaraciones presentadas y/o de períodos anteriores

Consultá tus declaraciones juradas presentadas y/o realizá la presentación de declaraciones juradas de períodos anteriores. También podés reimprimir formularios y acceder a los papeles de trabajo.

[CONSULTAR](#)

Nuestra Parte - Nuestros datos, tu información

Queremos facilitarte el cumplimiento de tus obligaciones, por eso ponemos a tu disposición información útil que te permitirá administrar de un modo más eficiente tu relación con la AFIP.

[CONSULTAR](#)

TRATANDOSE DE INMUEBLES

- **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 de los mismos cuando mediare boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se diere 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.
- **MODIFICADO 2018.**

POSESION DEL INMUEBLE

- **Art. 63 D.R.-** Los contribuyentes que adquieran inmuebles urbanos o rurales en un año fiscal determinado, deberán declarar su resultado considerando las ganancias brutas y las deducciones pertinentes -artículos 59 y 60, respectivamente, de este reglamento- desde la fecha en que han entrado en posesión de los mismos, aun cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio, o desde la fecha de finalización de la construcción, en su caso.
- -

R.G.2527 - ART.3RO D.R.GANANCIAS

- Que, de acuerdo con lo establecido por el artículo 3° del Decreto Reglamentario, texto ordenado en 1979 y sus modificaciones, de la Ley de Impuesto a las Ganancias, las personas físicas y las sucesiones indivisas se encuentran obligadas a efectuar anualmente una declaración jurada exteriorizando los bienes y deudas que integran su patrimonio al 31 de diciembre del año por el cuál corresponde la liquidación del respectivo tributo.
- R.G.2527 ART. 1ro. Deberán con carácter obligatorio considerar las normas de valuación que se establecen por la presente resolución general.

BIENES INMUEBLES - VALUACION

- Art. 2° - Los bienes inmuebles adquiridos hasta el 31 de diciembre de 1945, se consignarán por su valuación fiscal a esa fecha.
- Los adquiridos a partir de 10 de enero de 1946, inclusive, por su precio de compra más los gastos efectivamente realizados con motivo de la compra (escrituras, comisiones, etcétera), así como los importes pagados hasta la fecha de posesión o escrituración en concepto de intereses y actualizaciones.
- Las mejoras, instalaciones y construcciones efectuadas a partir del 10 de enero de 1946, inclusive, se computarán por el importe efectivamente invertido en las mismas.
- La incorporación al cuadro patrimonial de los bienes inmuebles como tales, deberá efectuarse cuando mediere boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que sé tuviere la posesión o, en su defecto, en el momento en que dicho acto tenga lugar, aún cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio.

[Inicio](#) / [Mi declaración](#)

Mi Declaración

DJ Original periodo 2017
Estado INCOMPLETO | Establecimiento 0

Comenzá tu declaración



Rentas

Declara tus rentas de fuente argentina y/o extranjera

Faltan datos

DECLARAR



Bienes y deudas

Declara tus bienes y deudas tanto en el país como en el exterior

Faltan datos

DECLARAR



Variaciones patrimoniales

Cálculo de las variaciones patrimoniales

DECLARAR



Determinación del impuesto

Cálculo del impuesto

INGRESAR



Determinación del saldo

Cálculo del saldo a ingresar

INGRESAR



Presentar declaración jurada

Terminá el proceso de presentación de tu declaración. Revisá que no te falten datos. Si faltaran, ingresalos. Después clickeá sobre "Presentar".

PRESENTAR

[Inicio](#) / [Mi declaración](#) / [Bienes y Deudas](#) / [Listado de Bienes](#)

Bienes

Importamos los bienes que informaste en otras declaraciones juradas. Podés editar esta información.

**Nuestra Parte**

Tus Bienes



Bienes inmuebles

Seleccioná "Agregar" para declarar un nuevo inmueble. Podés editar o borrar la información cuando quieras.

[Agregar](#)

Derechos reales

Seleccioná "Agregar" para declarar un nuevo derecho real. Podés editar o borrar la información cuando quieras.

[Agregar](#)



Naves y aeronaves

Seleccioná "Agregar" para declarar una nueva nave y/o aeronave. Podés editar o borrar la información cuando quieras.

[Agregar](#)

Automotores y otros rodados

Seleccioná "Agregar" para declarar un nuevo automotor u otro rodado. Podés editar o borrar la información cuando quieras.

ID	origen	País	Tipo	
1	GANANCIAS SIAP 2016	Argentina	-	 

[Agregar](#)

Faltan datos

Localización

País*

Argentina



Provincia / Estado*



Localidad / Ciudad*



Calle*

Número*

Piso

Departamento/Oficina

Código Postal*

Identificación

Tipo*

Subtipo*

Destino *

Fecha de Adquisición*

Porcentaje de Titularidad*

%	100
---	-----

Metros Cuadrados

Detalle

El campo "Partida Inmobiliaria" solo lo tenés que completar para los inmuebles en la Provincia de Buenos Aires. Son 10 números: 3 para el partido, 6 para la partida, y un dígito verificador. Estos datos los podés encontrar en el Impuesto Inmobiliario.

Nomenclatura Catastral*

Partida Inmobiliaria

Dato Adicional

Valuación

Valor de Adquisición Actualizado*

Usufructuarios

CUIT/CUIL/CDI del Usufructuario

Usufructuarios

CUIT/CUIL/CDI del Usufructuario

Valuación

Recordá no incluir la proporción afectada a renta de tercera categoría.

Importe al 31/12/2016*

Importe al 31/12/2017*

CANCELAR

ACEPTAR



Presidencia de la Nación

Consultas web

Sitio web de AFIP

[GPH versión 2018.0.36.3-201805120454:156] <>

[Core versión 2018.4.1-201805101938]

AÑO FISCAL E IMPUTACION DE LAS GANANCIAS Y GASTOS

- **Art. 18** - El año fiscal comienza el 1º de enero y termina el 31 de diciembre.
- Los contribuyentes imputarán sus ganancias al año fiscal, de acuerdo con las siguientes normas:

a) Tercera categoría: DEVENGADO.

b) Las demás ganancias se imputarán al año fiscal en que hubiesen sido percibidas, excepto las correspondientes a la primera categoría que se imputarán por **el método de lo devengado**.

Cuando corresponda la imputación de acuerdo con su devengamiento, la misma deberá efectuarse en función del tiempo siempre que se trate....alquileres.....

Las disposiciones precedentes sobre imputación de la ganancia se aplicarán correlativamente para la imputación de los gastos salvo disposición en contrario.

Los gastos no imputables a una determinada fuente de ganancia se deducirán en el ejercicio en que se paguen.

CAPITULO I :GANANCIAS DE LA PRIMERA CATEGORIA - RENTA DEL SUELO

Art. 41.- En tanto no corresponda incluirlas en el [artículo 49](#) 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 **SUPERFICIE Y OTROS DERECHOS REALES.; ART.59 inc.c) D.R. Dicho valor se prorrateará en función del tiempo de duración del contrato respectivo.**
- 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; (**ART.59 inc. F**)
- 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

[Inicio](#) / [Mi declaración](#) / [Rentas](#) / [Rentas nacionales](#) / **1ª categoría**

Primera categoría

DJ Original periodo 2017
Estado INCOMPLETO | Establecimiento 0

Declará los ingresos, gastos y deducciones, nosotros te calculamos el resultado neto.



Ingresos

Declará tus ingresos de primera categoría o rentas del suelo.

Total \$ 0,00

[DECLARAR](#)

Gastos y deducciones

Total \$ 0,00

[DECLARAR](#)

Resultado neto

A los ingresos que declaraste le descontamos los gastos y las deducciones.

Resultado neto gravado

\$ 0,00

Resultado neto exento o no alcanzado

\$ 0,00

[Inicio](#) / [Mi declaración](#) / [Rentas](#) / [Rentas nacionales](#) / [1ª categoría](#) / [Ingreso](#)

Ingresos

DJ Original periodo 2017
Estado INCOMPLETO | Establecimiento 0

Declará tus ingresos de primera categoría o rentas del suelo.

Ingresos

Importamos tus inmuebles declarados en "Bienes y deudas" con destino alquiler y recreo o veraneo. Para declarar un bien no propio, seleccioná "Agregar". Podés editar o borrar la información cuando quieras.

[Agregar](#)

Totales

Total de Ingresos Gravados en IVA

\$ 0,00

Total Ingresos Gravados

\$ 0,00

Total de Ingresos no Gravados o Exentos en IVA

\$ 0,00

Total de Ingresos Exentos o No Alocados

\$ 0,00

Total \$ 0,00

[Inicio](#) / [Mi declaración](#) / [Rentas](#) / [Rentas nacionales](#) / [1ª categoría](#) / [Gastos](#)

Gastos y deducciones

DJ Original periodo 2017
Estado INCOMPLETO | Establecimiento 0

Declará tus gastos y deducciones asociados a las rentas de primera categoría o rentas del suelo.

Gastos y deducciones

Especialmente Admitidos que Implican Erogación de Fondos*

\$ 0

Especialmente Admitidos que No Implican Erogación de Fondos*

\$ 0

Gastos y Deducciones Vinculados a Ingresos Exentos o No Alocados*

\$ 0

Totales

Gastos Vinculados a Ingresos Gravados

\$ 0,00

Gastos y Deducciones Vinculados a Ingresos Exentos o No Alocados / Monotributo

\$ 0,00

Total Gastos

\$ 0,00

[CANCELAR](#)[GUARDAR](#)



Datos del inmueble

Fecha de Adquisición*

DD/MM/YYYY

Tipo de Bien*

Destino*

Provincia*

Calle*

Ej. Rivadavia

N°*

Ej. 1234

Piso

Ej. 1

Departamento/Oficina

Ej. A

Código postal*

Ej. 1173

Nomenclatura Catastral*

Partida Inmobiliaria

Porcentaje de Afectación*

%

Datos del inquilino o arrendatario

Tipo de identificación

Detalle de la renta

Origen de Ingreso*

Proveniente de bienes no propios

Situación Frente a Ganancias*

Valor del Ingreso Obtenido*

\$ Ej. \$1000.00

ALQUILERES DEVENGADOS

- **Art. 59** - Los propietarios de bienes raíces a que se refiere el artículo 41 de la ley, determinarán su ganancia bruta sumando:
- a) los alquileres o arrendamientos devengados

- ALQUILERES INCOBRABLES

salvo los incobrables, entendiéndose por tales los alquileres adeudados al finalizar los juicios de desalojo y de cobro de pesos.

En casos especiales la ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS, entidad autárquica en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, podrá considerar otros índices que evidencien la incobrabilidad de los alquileres devengados. (REFERENCIA: ART.136 D.R. TERCERA CATEGORIA)

- RECUPERO INCOBRABLES

Cuando se recuperen créditos tratados impositivamente como incobrables, corresponderá declararlos como ganancias en el año en que tal hecho ocurra;(ART30 D.R. RECUPERO GASTOS)

CONDOMINIO

- **Art. 57** - La parte de cada condómino será considerada a los efectos del impuesto como un bien inmueble distinto.
- En el supuesto de inmuebles en condominio ocupados por uno o alguno de los condóminos, no serán computables el valor locativo ni la parte proporcional de las deducciones a que se refiere el artículo 60 de este reglamento, que correspondan a la parte ocupada, con arreglo a los derechos que sobre el inmueble tengan él o los condóminos que ocupan la propiedad.

Créditos y debentures

DJ Original periodo 2017
Estado INCOMPLETO | Establecimiento 0

Ingresá la información solicitada.

Advertencias

(*) campos requeridos

✕

Localización

País*

Argentina



Identificación

Tipo de Bien*

Créditos



Fecha de Adquisición*

DD/MM/YYYY

Detalle

Descripción*

CUIT*

Denominación

Clase/Tipo

Código de régimen	Conceptos sujetos a retención		% a retener		Montos no sujetos a retención
			Inscriptos	No Inscrip.	Inscriptos (a)
19	Anexo II, inc. a) pto 1)	Intereses por operaciones realizadas en entidades financieras. Ley N° 21.526 y sus modificaciones o agentes de bolsa o mercado abierto.	3 %	10%	.-
21	Anexo II, inc. a) pto. 2)	Intereses originados en operaciones no comprendidas en el punto 1.	6%	28%	3.500
30	Anexo II, inc. b) pto. 1)	Alquileres o arrendamientos de bienes muebles.	6%	28%	5.000
31	Anexo II, Inc. b) pto. 2)	Bienes Inmuebles Urbanos, incluidos los efectuados bajo la modalidad de leasing, —incluye suburbanos—			
32	Anexo II, inc. b) pto. 3)	Bienes Inmuebles Rurales, incluidos los efectuados bajo la modalidad de leasing, —incluye subrurales—			
35	Anexo II, inc. c)	Regalías	6%	28%	3.500



[Inicio](#) / [Mi declaración](#) / [Bienes y Deudas](#)

Bienes y deudas

Declara tus bienes y deudas tanto en el país como en el exterior.



Bienes y deudas

Ingresá al botón correspondiente para cargar tus datos.

Faltan datos

BIENES

DEUDAS



Presidencia de la Nación

[Consultas web](#)

[Sitio web de AFIP](#)

[GPH versión 2018.0.36.3 201806120454:161]

[Core versión 2018.4.1 201805101938]

ESTIMACION DE OFICIO

- **Art. 42 -.....**
- **SEGUNDO PARRAFO**

Cuando se cedan inmuebles en locación o se constituyan sobre estos derechos reales de usufructo, uso, habitación, anticresis, SUPERFICIE U OTROS, por un importe inferior al que rige en la zona en que los bienes están ubicados. La AFIP podrá estimar de oficio la ganancia correspondiente.

- **ART.18 LEY 11683.**

ARRENDAMIENTOS EN ESPECIE

- **Art. 43** - Los que perciban arrendamientos en especie declararán como ganancia el valor de los productos recibidos, entendiéndose por tal el de su realización en el año fiscal o, en su defecto, el precio de plaza al final del mismo. En este último caso, la diferencia entre el precio de venta y el precio de plaza citado se computará como ganancia o quebranto del año en que se realizó la venta.

CESION GRATUITA DE NUDA PROPIEDAD

- **Art. 44** - Los contribuyentes que transmitan gratuitamente la nuda propiedad del inmueble, conservando para sí el derecho a los frutos -de cualquier clase que sean-, uso o habitación, deben declarar la ganancia que les produzca la explotación o el valor locativo, según corresponda, sin deducir importe alguno en concepto de alquileres o arrendamientos, aun cuando se hubiere estipulado su pago.

COMENTARIO: pag.467:LIBRO DE LAMAGRANDE,

- Lo mismo ocurre, sin embargo, también en el caso opuesto, en que el propietario, ceda a terceros el usufructo, conservando para sí la nuda propiedad.
- Concepto básico: la atribución de la renta inmobiliaria a quien tiene el uso y goce del inmueble.

CONTRAPRESTACION POR CONSTITUIR DERECHOS REALES A FAVOR TERCEROS

- ART.41.....
- b) cualquier especie de contraprestación que se reciba por la constitución a favor de terceros de derechos reales de usufructo, uso, habitación o anticresis, **superficie u otros derechos reales**; (enumeración TAXATIVA)
- **El valor de la contraprestación recibida deberá prorratearse en función del tiempo de duración del contrato respectivo (art.59 D.R. INC.C)**

**ART.42: PRECIO INFERIOR AL QUE RIGE EN LA ZONA.
ESTIMACION DE AFIP**

Nuevo código civil y comercial

- ARTICULO 1887.- Enumeración. Son derechos reales en este Código:
 - a) el dominio;
 - b) el condominio;
 - c) la propiedad horizontal;
 - d) los conjuntos inmobiliarios;
 - e) el tiempo compartido;
 - f) el cementerio privado;
 - g) la superficie;
 - h) el usufructo;
 - i) el uso;
 - j) la habitación;
 - k) la servidumbre;
 - l) la hipoteca;
 - m) la anticresis;
 - n) la prenda.
- Se han incorporado nuevos derechos reales.

MEJORAS INTRODUCIDAS POR EL INQUILINO

- ART 41.....
- 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;

MEJORAS

- ART.59 D.R.....
- f) el valor de las mejoras introducidas en los inmuebles por los arrendatarios o inquilinos, en la parte que no estén obligados a indemnizar y que realmente constituyan un beneficio para la propiedad acrecentando su valor.

- DISTRIBUCION DEL VALOR DE LAS MEJORAS

En estos casos se distribuirá proporcionalmente el valor de dichas mejoras de acuerdo con los años que resten para la expiración del contrato, computándose el importe resultante como ganancia bruta de cada año.

- Si en el contrato de locación no se hubiera estipulado término cierto, o cuando no exista contrato por escrito, o no se determine el valor de las mejoras, por cuya causa el locador desconozca el importe que ha de agregar a la ganancia bruta del inmueble, la mencionada ADMINISTRACION FEDERAL fijará el procedimiento a adoptar en cada caso.

DISTRIBUCION DEL VALOR GANANCIA A DECLARAR

G. A D. =
$$\frac{\text{IMPORTE DE LA MEJORA NO INDEMNIZABLE POR EL PROPIETARIO}}{\text{NRO. DE MESES QUE RESTAN PARA FINALIZAR EL CONTRATO}}$$

MEJORAS (art.88 inc. f)

- **ART. 147 D.R.** - Se reputan mejoras, no resultando en consecuencia deducibles como gasto, aquellas erogaciones que no constituyan reparaciones ordinarias que hagan al mero mantenimiento del bien. En general se presumirá que revisten el carácter de mejoras cuando su importe, en el ejercicio de la habilitación, supere el VEINTE POR CIENTO (20%) del valor residual del bien, ajustado de acuerdo con las disposiciones de los artículos 58 ó 59 de la ley, según corresponda.
- Las mejoras, cuando corresponda, se amortizarán en el lapso de vida útil que reste al bien respectivo y a partir del ejercicio de habilitación de las mismas, inclusive.

TRATAMIENTO DE LAS MEJORAS

AMORTIZACIÓN



Se amortiza en el lapso de vida útil que reste del bien respectivo y a partir del trimestre en que las mismas se habiliten.

CONSIDERACIONES

1- Mejoras introducidas sobre inmuebles totalmente amortizados

**Corresponde deducir anualmente el 2 % del costo de la construcción hasta su agotamiento, tal como lo establece el artículo 83 de la ley, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar índices superiores en los supuestos y bajo las condiciones previstas en el último párrafo del mismo artículo.
Dictamen 45/97 (DAT)**

IMPUESTOS Y GASTOS A CARGO DEL INQUILINO

- d) la contribución directa o territorial y otros gravámenes que el inquilino o arrendatario haya tomado a su cargo;
- ART.59 D.R. inc.e) el importe de la contribución inmobiliaria y otros gravámenes o gastos que el inquilino o arrendatario haya tomado a su cargo.
- COMENTARIO ERREPAR 8VA EDICION: ES IMPORTANTE DESTACAR QUE SI BIEN EL LOCADOR CONSIDERA COMO GANANCIA A LOS IMPORTES DERIVADOS DE LAS EXPENSAS Y DE IMPUESTOS, PODRA DEDUCIRLOS COMO GASTOS, TENIENDO EFECTO NEUTRO.(AGREGO SALVO QUE SE UTILICE GASTOS PRESUNTOS DEL ART.85 LEY)

ALQUILER POR EL USO DE MUEBLES.

- Art. Inc. e) el importe abonado por los inquilinos o arrendatarios por el uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario;
- Art.59 D.R.inc. e): el importe abonado por los inquilinos o arrendatarios por el uso de muebles y otros accesorios que suministre el propietario.
- Como vemos los artículos de la ley y del D.R. dicen exactamente lo mismo.

AMORTIZACION DE BIENES MUEBLES

- ART.84: AMORTIZACION IMPOSITIVA DE LOS BIENES EMPLEADOS POR EL CONTRIBUYENTE PARA PRODUCIR GANANCIAS GRAVADAS.
- ART.60 D.R. AMORTIZACIONES DE LOS BIENES MUEBLES.
- ART.2 INC.3: RESULTADO PROVENIENTE DE LA ENAJENACION (ART.3 LEY) DE BIENES MUEBLES AMORTIZABLES

VALOR LOCATIVO

- ART.41.....
- 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;
- ART.42: Se presume, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, que el valor locativo de todo inmueble NO ES INFERIOR AL VALOR LOCATIVO DE MERCADO que rige en la zona donde el bien esté ubicado, conforme a las pautas que fije la reglamentación.

VALOR LOCATIVO

- **Art. 56 d.r.-** A los fines de lo dispuesto en los incisos f) y g) del artículo 41 de la ley, se considera valor locativo el alquiler o arrendamiento que obtendría el propietario si alquilase o arrendase el inmueble o parte del mismo que ocupa o que cede gratuitamente o a un precio no determinado.
- Cuando el propietario o razón social ocupe inmuebles de su propiedad para la obtención de ganancias gravadas, a los efectos de determinar el resultado de su actividad, podrá computar en forma proporcional a la parte ocupada para el desarrollo de la misma, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 60 de este reglamento.
- DECRETO 1170
- ARTÍCULO 42.- Sustitúyese el primer párrafo del artículo 56 de la Reglamentación de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, aprobada por el artículo 1° del Decreto N° 1344/98 y sus modificatorios, por el siguiente:

“A los fines de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 42 de la ley, se considera valor locativo el alquiler o arrendamiento que obtendría el propietario si alquilase o arrendase el inmueble o parte del mismo que ocupa o que cede gratuitamente o a un precio no determinado.”

VALOR LOCATIVO DE INMUEBLES QUE SUS PROPIETARIOS - OCUPEN

- PARA ESTABLECER LAS SITUACIONES COMPRENDIDAS SE DEBE RECURRIR AL SIGNIFICADO DE ESTOS TERMINOS, QUE ESTAN RELACIONADOS CON ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO O RECREACION
- ESTA OCUPACION, POR SU NATURALEZA, TIENE UNA CARACTERISTICA TEMPORARIA, NO PERMANENTE Y PRESUPONE QUE LA RESIDENCIA HABITUAL DEL SUJETO ES OTRA.
- EL VALOR LOCATIVO DEL INMUEBLE OCUPADO PARA RECREO O VERANEO SE COMPUTARA POR LOS PERIODOS DE REAL OCUPACION POR PARTE DEL PROPIETARIO O CUANDO EL INMUEBLE ESTE DISPONIBLE PARA DICHOS FINES, AUNQUE NO SE LO OCUPE.

QUEBRANTO NO COMPUTABLE

- **Art. 17** -.....
- Cuando el resultado neto de las inversiones de lujo, recreo personal y similares, establecido conforme con las disposiciones de esta ley, acuse pérdida, no se computará a los efectos del impuesto.
- **ART.59 D.R.....**
- **b) el valor locativo por el todo o la parte de cada uno de los inmuebles que ocupan para recreo, veraneo u otros fines semejantes, salvo que arrojen pérdidas, y los alquileres o arrendamientos presuntos de los inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado;**

[Inicio](#) / [Mi declaración](#) / [Variaciones patrimoniales](#)

Variaciones patrimoniales

DJ Original periodo 2017
Estado INCOMPLETO | Establecimiento 0**Nuestra Parte**

Tu Información

Otros conceptos que no justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales

Seleccioná "Agregar" para declarar un concepto que no justifique erogaciones y/o aumentos patrimoniales. Podés editar o borrar la información cuando quieras.

[Agregar](#)

Ganancias y/o ingresos exentos o no alcanzados / Monotributo

Seleccioná "Agregar" para declarar ganancias y/o ingresos exentos o no alcanzados o Monotributo. Podés editar o borrar la información cuando quieras.

[Agregar](#)

[Inicio](#) / [Mi declaración](#) / [Variaciones patrimoniales](#) / [Cargar concepto](#)

Otros conceptos que no justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales

DJ Original período 2017
Estado INCOMPLETO | Establecimiento 0

Ingresá la información solicitada.

Advertencias

(*) campos requeridos

Detalle

Concepto*

- Impuestos determinados no deducibles del período fiscal anterior
- Donaciones y/o disposiciones de fondos o bienes a favor de terceros -incluidos fideicomisos, trust o similares
- Resultado NEGATIVO por venta de acciones y títulos con cotización
- Resultado NEGATIVO por venta de moneda extranjera
- Resultado NEGATIVO por venta de bienes muebles registrables
- Valor Locativo
- Ingresos Presuntos
- Amortización Acumulada de los Bienes dados de baja
- Otros conceptos
- Ley 27.260 - Impuesto especial

[GPH versión 2018.0.36.3 201805120454:161]

[Core versión 2018.4.1 201805101938]

EXENCION

- ART. 20
- INC. o) El valor locativo de la casa habitación, cuando sea ocupada por sus propietarios.

- Concepto de casa-habitación

Art. 38 DR - A los fines de lo dispuesto por el artículo 20, inciso o), de la ley, se entenderá por casa-habitación ocupada por el propietario, aquélla destinada a su vivienda permanente.

ART.60 D.R. último párrafo

No son computables las deducciones correspondientes a los inmuebles comprendidos en la exención prevista en el artículo 20, inciso o), de la ley.

- ARTÍCULO 21.- Sustitúyese el inciso o) del artículo 20 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, por el siguiente:

“o) El valor locativo y el resultado derivado de la enajenación, de la casa-habitación.”

- “Concepto de casa-habitación

ARTÍCULO 38.- A los fines de lo dispuesto por el inciso o) del artículo 20 de la ley, deberá entenderse como inmueble afectado a “casa-habitación” a aquél con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente.”

[Inicio](#) / [Mi declaración](#) / [Determinación del Impuesto](#)

Determinación del impuesto

DJ Original |
Estado INCOMPLETO | Estat

En este apartado tenés el impuesto determinado, operaciones internacionales, quebrantos, deducciones y desgravaciones.



Impuesto determinado

Detalle de la ganancia neta sujeta a impuesto.

Asoiaciones fuente Argentina: \$ 0,00

[VER DETALLE](#)

Resto fuente Argentina: \$ 0,00

[VER DETALLE](#)

Asoiaciones fuente extranjera: \$ 0,00

[VER DETALLE](#)

Resto fuente Extranjera: \$ 0,00

[VER DETALLE](#)

Total impuesto determinado: \$ 0,00

[VER DETALLE](#)

Operaciones internacionales

Declará tus rentas asociadas a certificados de doble imposición y/o algunas actividades específicas.

[DECLARAR](#)

Quebrantos

Declará los quebrantos de fuente argentina y/o extranjera.

Faltan datos

[DECLARAR](#)

Deducciones

Declará las deducciones generales y/o personales.

Faltan datos

[DECLARAR](#)

Desgravaciones

Declará desgravaciones de fuente argentina y de fuente extranjera.

[DECLARAR](#)

[Inicio](#) / [Mi declaración](#) / [Determinación del Impuesto](#) / [Deducciones](#)

Deducciones

Declarará las deducciones generales de fuente argentina y extranjera, y las deducciones personales.



Deducciones generales de fuente argentina

[DECLARAR](#)

Son las deducciones generales de fuente argentina.

Total \$ 14.292,19



Deducciones generales de fuente extranjera

[DECLARAR](#)

Son las deducciones generales de fuente extranjera.

Total \$ 0,00



Deducciones personales

[DECLARAR](#)

Son las deducciones personales

Total \$ 51.967,00

Faltan datos

[Inicio](#) / [Mi declaración](#) / [Determinación del Impuesto](#) / [Deducciones](#) / [Deducciones Personales](#)



Deducciones personales

DJ Original periodo 2017
Estado INCOMPLETO | Establecimiento 0

Declarar las deducciones personales por cargas de familia y ganancia no imponible.

Cargas de familia

Ingresá a "Agregar" para declarar las cargas de familia. Podés editar o borrar esta información cuando quieras.

Cuit	Parentesco	Monto Computable
		\$ 0,00  

[Agregar](#)

Faltan datos

Deducciones

Ganancia No Imponible

\$ 51967

Total Cargas de Familia

\$ 0,00

Deducción especial incrementada

\$ 0

Total Deducciones Personales

\$ 51.967,00


CANCELAR

GUARDAR

Correo - contadorzero@ xClave Fiscal | AFIP - Admi xF.711 - DJ GPH x

Es seguro | https://siapweb.cloud.afip.gob.ar/f711/#/determinacion.impuesto/deducciones/personales/cargas.familia

80 %Restablecer

Ganancias Personas Humanas

CABOS ALICIA BEATRIZ DEL V [CU

Inicio / Mi declaración / Determinación del Impuesto / Deducciones / Deducciones Personales / Carga de Familia

Carga de Familia

Advertencias

(*) campos requeridos

Datos identificatorios

CUIT / CUIL*

Apellidos y Nombres

Fecha de Nacimiento

Sexo*

8:11 a. m.
lunes
21/05/2018



[Inicio](#) / [Mi declaración](#) / [Determinación del Saldo](#)

Determinación de saldo

Cargá los datos para el cálculo del saldo a ingresar.

Impuesto Determinado

\$ 0,00

Impuestos Análogos

\$ 0,00

DECLARAR

Pagos Cuenta Uruguay

\$ 0,00

DECLARAR

Ganancia Mínima Presunta

\$ 0

Retenciones por doble residencia. Artículo 125 - TÍTULO IX

\$ 0

DEDUCCIONES ESPECIALES DE LA PRIMERA CATEGORIA

- **Art. 85** - De los beneficios incluidos en la primera categoría se podrán deducir también los gastos de mantenimiento del inmueble. A este fin los contribuyentes deberán optar -para los inmuebles urbanos- por alguno de los siguientes procedimientos:
- a) Deducción de gastos reales a base de comprobantes.
- b) Deducción de los gastos presuntos que resulten de aplicar el coeficiente del CINCO POR CIENTO (5 %) sobre la renta bruta del inmueble, porcentaje que involucra los gastos de mantenimiento por todo concepto (reparaciones, gastos de administración, primas de seguro, etc.).
- Adoptado un procedimiento, el mismo deberá aplicarse a todos los inmuebles que posea el contribuyente y no podrá ser variado por el término de CINCO (5) años, contados desde el período, inclusive, en que se hubiere hecho la opción.
- La opción a que se refiere este artículo no podrá ser efectuada por aquellas personas que por su naturaleza deben llevar libros o tienen administradores que deben rendirles cuenta de su gestión. En tales casos deberán deducirse los gastos reales a base de comprobantes.
- Para los inmuebles rurales la deducción se hará, en todos los casos, por el procedimiento de gastos reales comprobados.

JUSTIFICACION PATRIMONIAL GASTOS PRESUNTOS

- GENERALMENTE NO GUARDAMOS LOS COMPROBANTES Y EN CONSECUENCIA EL TOTAL DEL GASTO PRESUNTO JUSTIFICA UN AUMENTO DE PATRIMONIO O CONSUMO. COLUMNA II
- (COMO EL FORMULARIO LO TIENE PREVISTO SE AJUSTA AUTOMATICAMENTE CON LAS AMORTIZACIONES.)
- PERO SI TENEMOS LOS GASTOS.
- SI LA DIFERENCIA ENTRE LOS GASTOS REALES Y PRESUNTOS ES POSITIVA, ES DECIR, LOS GASTOS REALES SUPERAN A LOS PRESUNTOS , DICHA DIFERENCIA DEBERA JUSTIFICARSE POR COLUMNA I.
- SI ESTA ES NEGATIVA, DEBERA JUSTIFICARSE POR COLUMNA II.

AMORTIZACION DE INSTALACIONES

- **Art. 61** - Aquellas instalaciones de los inmuebles cuya vida útil fuera inferior a CINCUENTA (50) años podrán ser amortizadas por separado, de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 84 de la ley.

DEDUCCION DE IMPUESTOS

- **Art. 60 D.R.-** Para determinar la ganancia neta, se deducirán de la ganancia bruta, siempre que correspondan al período por el cual se efectúa la declaración:
- a) los impuestos y tasas que gravan el inmueble, estén pagados o no (contribución inmobiliaria o gravámenes análogos, gravámenes municipales, tasa de obras sanitarias, etc.);
- **Art. 82 -** De las ganancias de las categorías primera, segunda, tercera y cuarta, y con las limitaciones de esta ley, también se podrán deducir:
- a) Los impuestos y tasas que recaen sobre los bienes que produzcan ganancias.
- RECORDAR PROPORCION BIENES PERSONALES

BIENES PERSONALES

- **Deducción del Impuesto a los Bienes Personales en el Impuesto a las Ganancias en el caso de los responsables por deuda propia**
- Supongamos el caso de un sujeto que tiene varios inmuebles de su propiedad y los alquila, con lo cual es sujeto pasivo del Impuesto a los Bienes Personales por los bienes que posee y lo es también en el Impuesto a las Ganancias por la renta anual que producen los inmuebles.
- Este sujeto debe pagar el Impuesto a los Bienes Personales por las existencias de ellos al 31/12 de cada año: efectivo en moneda local y extranjera, inmuebles con diferentes destinos (casa habitación, alquiler, veraneó recreo y otros fines, etc.), créditos, bienes del hogar, etc., esto conlleva a que **no todos los bienes** por los cuales se tributa el impuesto están afectados a actividades que producen ganancias. Los bienes del hogar no están afectados a producir ningún tipo de renta gravada en el Impuesto a las ganancias. En consecuencia, como no todos los bienes por los cuales se tributa el Impuesto a los Bienes Personales están afectados a producir ganancias gravadas, esto hace que no todo el Impuesto a los Bienes Personales vinculado a ellos, es deducible por no cumplir el principio del artículo 80:
- Por ende no todo el Impuesto a los Bienes Personales es necesario para mantener, conservar u obtener la fuente de ganancias gravadas por el Impuesto a las Ganancias. Lo cual hace que solo una parte del mismo sea deducible de la base imponible del mismo, y en este caso, sólo la parte proporcional del Impuesto a los Bienes Personales que representan los bienes vinculados con ganancias gravadas.

DEDUCCION NO ADMITIDA EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

- **Art. 88** - No serán deducibles, sin distinción de categorías:
 - d) El impuesto de esta ley y cualquier impuesto sobre terrenos baldíos y campos que no se exploten.

PRIMAS DE SEGUROS

- ART 60 D.R.....d) las primas de seguros que cubran riesgos sobre los inmuebles que produzcan ganancias.
- **Art. 82** - De las ganancias de las categorías primera, segunda, tercera y cuarta, y con las limitaciones de esta ley, también se podrán deducir:
 - b) Las primas de seguros que cubran riesgos sobre bienes que produzcan ganancias.

Total variaciones patrimoniales


Te mostramos el resumen de lo que declaraste.

	Columna I	Columna II
Monto consumido	\$ 231.322,28	
Otros conceptos que no justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales	\$ 0,00	
Ganancias y/o ingresos exentos o no alcanzados / Monotributo		\$ 0,00
Gastos y deducciones vinculados a ingresos exentos o no alcanzados / Monotributo	\$ 0,00	
Bienes recibidos por herencia, legado o donación		\$ 0,00
Gastos que no implican erogaciones de fondos correspondientes a cada categoría		\$ 0,00
Otros conceptos que justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales (incluye amortizaciones de cada categoría)		\$ 0,00
Resultado impositivo del período	\$ 0,00	\$ 0,00
Patrimonio neto al inicio		\$ 231.322,28
Patrimonio neto al cierre	\$ 0,00	
Totales	\$ 231.322,28	\$ 231.322,28



Presidencia de la Nación

Consultas web
Sitio web de AFIP

[GPH versión 2018.0.36.3 201805120454:161] 

[Core versión 2018.4.1 201805101938]

FUENTE EXTRANJERA

- **Ganancias de la primera categoría**
- **Art. 139:-** Se encuentran incluidas en el inciso f) del artículo 41, los inmuebles situados en el exterior que sus propietarios residentes en el país destinen a vivienda permanente, manteniéndolas habilitadas para brindarles alojamiento en todo tiempo y de manera continuada.
- A efectos de la aplicación de los incisos f) y g) del artículo citado en el párrafo anterior, respecto de inmuebles situados fuera del territorio nacional, se presume, sin admitir prueba en contrario, que el valor locativo o arrendamiento presunto atribuible a los mismos, no es inferior al alquiler o arrendamiento que obtendría el propietario si alquilase o arrendase el bien o la parte del mismo que ocupa o cede gratuitamente o a un precio no determinado.

BENEFICIARIO DEL EXTERIOR

PARTE PERTINENTE

ART.91 A 93

150 A

- ULTIMO PARRAFO DEL ART.91:
- Se considerará beneficiario del exterior aquel que perciba sus ganancias en el extranjero, directamente o a través de apoderados, agentes, representantes o cualquier otro mandatario en el país y a quien, percibiéndolos en el país no acreditara residencia estable en el mismo

NO RESIDENTES

- **Art. 93** - Cuando se paguen a beneficiarios del exterior sumas por los conceptos que a continuación se indican, se presumirá ganancia neta, sin admitirse prueba en contrario:
- f) EL SESENTA POR CIENTO (60 %) de las sumas pagadas en concepto de alquileres o arrendamientos de inmuebles ubicados en el país.

CASO ESPECIAL: OPCION GASTOS REALES

- Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos f) y g), los beneficiarios de dichos conceptos podrán optar, para la determinación de la ganancia neta sujeta a retención, entre la presunción dispuesta en dichos incisos o la suma que resulte de deducir del beneficio bruto pagado o acreditado, los gastos realizados en el país necesarios para su obtención, mantenimiento y conservación (ART,157 D.R.), como así también las deducciones que esta ley admite, según el tipo de ganancia de que se trate y que hayan sido reconocidas expresamente por la DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA.

- PAGO UN ALQUILER DE \$ 100.000,- A UN BENEFICIARIO DEL EXTERIOR.
- APLICO LA PRESUNCION:
- 60% S/ 100.000,-- 60,000.—
- APLICO ALICUOTA DEL 35% 21,000,--