

Marco normativo

- Los lineamientos principales de este procedimiento se encuentran definidos en el [artículo 67 de la ley](#) del impuesto a las ganancias, y en los [artículos 96 D.R.](#)
[-CUARTACATEGORIA:ART.113de su decreto reglamentario.](#)
- **Procedimiento de información**
- Los sujetos que ejerzan la opción de reemplazo de bienes prevista por el artículo 67 de la ley del impuesto a las ganancias deben dar cumplimiento a la [resolución general 2140](#) de la AFIP que establece la utilización del sistema informático de ese organismo a fin de generar la información y la transmisión electrónica vía internet a través de su sitio institucional de la comunicación de la opción. [\(SUSTITUYO A LA R.G.2278\)](#)
- **Servicio: TRANSFERENCIA DE INMUEBLES.**

VENTA Y REEMPLAZO

PRIMEROS DOS PARRAFOS DEL ART.67.

- **Art. 67** - En el supuesto de reemplazo y enajenación de un bien mueble amortizable, podrá optarse por imputar la ganancia de la enajenación al balance impositivo o, en su defecto, afectar la ganancia al costo del nuevo bien, en cuyo caso la amortización prevista en el artículo 84 deberá practicarse sobre el costo del nuevo bien disminuido en el importe de la ganancia afectada.
- Dicha opción será también aplicable cuando el bien reemplazado sea un inmueble afectado a la explotación como bien de uso, siempre que tal destino tuviera, como mínimo, una antigüedad de DOS (2) años al momento de la enajenación y en la medida en que el importe obtenido en la enajenación se reinvierta en el bien de reemplazo o en otros bienes de uso afectados a la explotación.
- **Artículo 67 Texto vigente según LEY Nº 27430/2017:**
- **BIENES MUEBLES AMORTIZABLES.**
- ARTICULO 67 - En el supuesto de reemplazo y enajenación de un bien mueble amortizable, podrá optarse por imputar la ganancia de la enajenación al balance impositivo o, en su defecto, afectar la ganancia al costo del nuevo bien, en cuyo caso la amortización prevista en el artículo 84 deberá practicarse sobre el costo del nuevo bien disminuido en el importe de la ganancia afectada.
- **BIENES INMUEBLES. CAMBIOS**
- Dicha opción será también aplicable cuando el bien reemplazado sea un inmueble afectado a la explotación como bien de uso o afectado a locación o arrendamiento o a cesiones onerosas de usufructo, uso, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales, siempre que tal destino tuviera, como mínimo, una antigüedad de dos (2) años al momento de la enajenación y en la medida en que el importe obtenido en la enajenación se reinvierta en el bien de reemplazo o en otros bienes de uso afectados a cualquiera de los destinos mencionados precedentemente, incluso si se tratara de terrenos o campos.

DENTRO DEL PLAZO DE UN AÑO

- La opción para afectar el beneficio al costo del nuevo bien sólo procederá cuando ambas operaciones (venta y reemplazo) se efectúen dentro del término de UN (1) año.
- VENDER Y COMPRAR EN FORMA SIMULTANEA O EN EL MISMO EJERCICIO.
- VENDER EN UNO Y COMPRAR EN OTRO.
- COMPRAR EN UNO Y VENDER EN OTRO.
- AÑO ANIVERSARIO.

- Cuando, de acuerdo con lo que establece esta ley o su decreto reglamentario, corresponda imputar al ejercicio utilidades oportunamente afectadas a la adquisición o construcción del bien o bienes de reemplazo, los importes respectivos deberán actualizarse aplicando el índice de actualización mencionado en el artículo 89, referido al mes de cierre del ejercicio fiscal en que se determinó la utilidad afectada, según la tabla elaborada por la DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA para el mes de cierre del ejercicio fiscal en que corresponda imputar la ganancia.
- Modificado por:

¿Qué SE ENTIENDE POR BIEN MUEBLE AMORTIZABLE?

- ART.82 inc. F) las amortizaciones por desgaste y agotamiento,
- FALLO TELINTAR: AGREGO OBSOLESCENCIA
- LEY 27430: INCORPORO
- ART.84: EN CONCEPTO DE AMORTIZACION IMPOSITIVA ANUAL PARA COMPENSAR EL DESGASTE DE LOS BIENES EMPLEADOS POR EL CONTRIBUYENTE PARA PRODUCIR GANANCIAS GRAVADAS, SE ADMITIRA DEDUCIR LA SUMA QUE RESULTE DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES NORMAS:.....
- .
- ART.125 D.R. El costo original de los bienes amortizables comprende también los gastos incurridos con motivo de la compra o instalación, excepto los intereses reales o presuntos contenidos en la operación.

COSTO DE BIENES MUEBLES

- ART.58 – CUANDO SE ENAJENEN BIENES MUEBLES AMORTIZABLES, LA GANANCIA BRUTA SE DETERMINARA DEDUCIENDO DEL PRECIO DE VENTA, EL COSTO ESTABLECIDO DE ACUERDO CON LAS NORMAS DE ESTE ARTICULO:
- BIENES ADQUIRIDOS.
- BIENES ELABORADOS, FABRICADOS O CONSTRUIDOS.
- BIENES DE CAMBIO QUE SE AFECTAN COMO BIEN DE USO.
- COMENTARIO: La falta de actualización impositiva del costo histórico impide reflejar los efectos de la inflación. Ello se debe a la prohibición de aplicar el ajuste por inflación impositivo, dado que el artículo 39 de la ley 24073 dispuso la prohibición de la actualización de valores a partir de abril de 1992, siendo el coeficiente de actualización igual a uno.

¿Cuándo SE INFORMA A AFIP?

- LA OPCION DE APLICAR VENTA Y REEMPLAZO DEBERA MANIFESTARSE DENTRO DEL PLAZO ESTABLECIDO PARA LA PRESENTACION DE LA RESPECTIVA DECLARACION JURADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO EN QUE SE PRODUZCA LA VENTA DEL BIEN. (ART.96 D.R.)
- R.G.2140: el artículo 4 de la RG 2140 establece que cuando los bienes de reemplazo se hubieran adquirido con anterioridad a la venta de los bienes reemplazados, "...la comunicación deberá efectuarse... al vencimiento establecido para la presentación de la declaración jurada anual, correspondiente al ejercicio en que tenga lugar la adquisición de los bienes de reemplazo...«
- servicio "Transferencia de Inmuebles"

- EL INCONVENIENTE SURGE CUANDO LA COMPRA DEL BIEN DE REEMPLAZO SE PRODUCE EN EL EJERCICIO ANTERIOR AL DE LA VENTA DEL BIEN REEMPLAZADO.
- ¿Qué TRATAMIENTO DAR A LA AMORTIZACION IMPOSITIVA YA PRACTICADA EN EL EJERCICIO DE ADQUISICION DEL NUEVO BIEN, CUANDO EN EL EJERCICIO SIGUIENTE EL VALOR DE ORIGEN DE ESE BIEN SE VERA REDUCIDO POR LA OPCION DE VENTA Y REEMPLAZO?

DECRETO REGLAMENTARIO ART.96

- CUANDO SE OPTE POR AFECTAR LA GANANCIA OBTENIDA EN LA VENTA DE UN BIEN AL COSTO DE OTRO BIEN ADQUIRIDO CON ANTERIORIDAD, REALIZANDOSE AMBAS OPERACIONES ADQUISICION Y VENTA- EN EJERCICIOS FISCALES DISTINTOS, LA **AMORTIZACION EN EXCESO** PRACTICADA POR EL BIEN DE REEMPLAZO DEBERA REINTEGRARSE AL BALANCE IMPOSITIVO EN EL EJERCICIO FISCAL EN QUE SE PRODUZCA LA VENTA DEL BIEN REEMPLAZADO, DEBIENDO ACTUALIZARSE EL IMPORTE RESPECTIVO APLICANDO EL INDICE DE ACTUALIZACION MENCIONADO EN EL ART.89 DE LA LEY, REFERIDO AL MES DE CIERRE DEL EJERCICIO FISCAL EN QUE CORRESPONDA EFECTUAR EL REINTEGRO.

- b) Con relación al bien adquirido: Hay que efectuar mediante transacción Web la comunicación del
- "cumplimiento de la obligación de adquirir el bien de reemplazo".
- Se debe ingresar en trámites con clave fiscal, al servicio transferencia de inmuebles, opción "cumplimiento de reemplazo".
- En la opción cumplimiento de reemplazo, se debe ingresar a las opciones:
1) Alta bien de reemplazo, 2) Vincular bien de reemplazo con constancia,
3) Buscar bien de reemplazo,
- La comunicación referida a la adquisición del bien se realiza mediante Internet y no se debe presentar documentación referida al bien adquirido en la dependencia de la AFIP en que se encuentre inscripto el contribuyente.
- Recordamos que conforme el Art. 67 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, la opción para afectar el beneficio al costo del nuevo bien sólo procederá cuando la compra y la venta se efectúen dentro del término de un año.

- Dictamen 45/2013 diatec – entidad financiera con inmueble alquilado.
- Dictamen 57/08 diatec

BIENES MUEBLES AMORTIZABLES

EXCEDENTE DE UTILIDAD EN LA
VENTA CON RELACION AL COSTO DEL
BIEN DE REEMPLAZO.

- ARTÍCULO 89.- Las actualizaciones previstas en esta ley se practicarán conforme lo establecido en el artículo 39 de la ley 24.073.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo precedente, las actualizaciones previstas en los artículos 58 a 62, 67, 75, 83 y 84, y en los artículos 4° y 5° agregados a continuación del artículo 90, respecto de las adquisiciones o inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018, se realizarán sobre la base de las variaciones porcentuales del índice de precios al consumidor nivel general (IPC) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos, conforme las tablas que a esos fines elabore la Administración Federal de Ingresos Públicos.

- LA OPCION SE CONSIDERARA EJERCIDA RESPECTO DEL IMPORTE DE TAL COSTO Y EL EXCEDENTE DE UTILIDAD, DEBIDAMENTE ACTUALIZADA (ART.89), ESTARA SUJETA AL PAGO DEL GRAVAMEN EN EL EJERCICIO EN QUE, SE PRODUZCA EL VENCIMIENTO DEL PLAZO.

- LA UTILIDAD DEBE SER REINVERTIDA
TOTALMENTE EN EL BIEN DE REEMPLAZO.
- UTILIDAD 400.000,--
- COSTO DEL NUEVO BIEN 300.000,--
- EFECTOS: LA AMORTIZACION SE REDUCE A 0.
- SE DEBE REINTEGRAR \$ 100.000,--

DECAIMIENTO DE LA OPCION

VENCIMIENTO DEL AÑO

- SI EJERCIDA LA OPCION RESPECTO DE UN DETERMINADO BIEN ENAJENADO, NO SE ADQUIRIERA EL BIEN DE REEMPLAZO DENTRO DEL PLAZO ESTABLECIDO POR LA LEY, O NO SE INICIARAN O CONCLUYERAN LAS OBRAS DENTRO DE LOS PLAZOS FIJADOS, LA UTILIDAD OBTENIDA POR LA ENAJENACION DE AQUEL, DEBIDAMENTE ACTUALIZADA, DEBERA IMPUTARSE AL EJERCICIO EN QUE SE PRODUZCA EL VENCIMIENTO DE LOS PLAZOS MENCIONADOS.
- ESTO ES LO QUE SE CONOCE COMO DECAIMIENTO TOTAL DEL REGIMEN.

INMUEBLES AFECTADOS A LA EXPLOTACION

“INMUEBLE AFECTADO A LA EXPLOTACIÓN COMO BIEN DE USO” TFN – Sala A – Monteroni Juan Carlos.
Considerando V del Fallo, “no procede la opción de reemplazo porque el contribuyente no ha acreditado el carácter de bien de uso” de las fracciones de campo enajenadas durante 1990 y 1991.

DOCTRINA CONTABLE

RESOLUCION TECNICA FACPCE 9

- Ni la ley ni el decreto reglamentario definen el alcance de la expresión "inmuebles que tengan el carácter de bien de uso", por lo que tal como lo expresa destacada doctrina para definir su significado se deberá recurrir a la doctrina contable.
- La Resolución Técnica FACPCE 9 dispone que los bienes de uso son aquellos bienes tangibles destinados a ser utilizados en la actividad principal del ente y no a la venta habitual, incluyendo los que están en construcción, tránsito o montaje, y los anticipos a proveedores por compra de esos bienes. Los bienes afectados a locación o arrendamiento se incluyen en inversiones, excepto en el caso de entes cuya actividad principal sea la mencionada.

Dictamen 57/2008

- Consulta vinculante planteada por una empresa cuya actividad principal era la actividad industrial (fabricación de tejidos y artículos de punto). Como actividad secundaria posee declarada el “arrendamiento de inmuebles propios”, los ingresos se encuentran generados por el alquiler de tres parcelas ubicadas en Campana, Provincia de Buenos Aires.
- La empresa prevé enajenar reinvertiendo el monto de la transacción en otro inmueble rural.
- Manifiesta que tales inmuebles se encuentran expuestos en el balance contable como “Inversiones no Corrientes”, atento a que no están vinculados con la actividad principal.

CONDICIONES

- QUE EL DESTINO COMO BIEN DE USO TUVIERA, COMO MINIMO 2 AÑOS AL MOMENTO DE LA ENAJENACION.
- **IMPORTE OBTENIDO EN LA REFERIDA ENAJENACION DEBE SER REINVERTIDO.**
- NO ES NECESARIO QUE EL BIEN DE REEMPLAZO QUE SE ADQUIERE OCUPE EL LUGAR DEL BIEN REEMPLAZDO (EL INMUEBLE ENAJENADO), COMO OCURRE CON LOS BIENES MUEBLES AMORTIZABLES. EL REGIMEN EN ESTOS CASOS PERMITE LA SUSTITUCION POR OTROS BIENES DE USO AFECTADOS A LA EXPLOTACION.
- PUDIENDO CONSISTIR LOS BIENES DE REEMPLAZO EN:
 - 1.- OTRO INMUEBLE (TERRENO Y EDIFICIO),
 - 2.- UN TERRENO PARA LA CONSTRUCCION SOBRE EL DE UN EDIFICIO.
 - 3.- LA CONSTRUCCION SOBRE UN TERRENO ADQUIRIDO CON ANTERIORIDAD.
 - 4.- OTROS BIENES DE USO AFECTADOS A LA EXPLOTACION.

PLAZO DE CONSTRUCCION

- LA CONSTRUCCION DE LA PROPIEDAD QUE HABRA DE CONSTITUIR EL BIEN DE REEMPLAZO PUEDE SER ANTERIOR O POSTERIOR A LA FECHA DE VENTA DEL BIEN REEMPLAZADO, SIEMPRE QUE ENTRE ESTA ULTIMA FECHA Y LA DE INICIACION DE LAS OBRAS RESPECTIVAS NO HAYA TRANSCURRIDO UN PLAZO SUPERIOR A 1 AÑO Y EN TANTO LAS MISMAS SE CONCLUYAN EN UN PERIODO MAXIMO DE 4 AÑOS A CONTAR DESDE SU INICIACION.
- RG 2278 DEROGADA (NO OBSTANTE ES UN ANTECEDENTE PARA INICIACION DE LAS OBRAS)
- Se entenderá que existe iniciación de las obras cuando, una vez aprobados los planos respectivos, se acredite -mediante los elementos de juicio que resulten fehacientes para cada caso-, la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a) adquisición de los materiales básicos para la iniciación de la obra a construir;
 - b) contratos celebrados con las empresas contratistas, y
 - c) efectivización de las tareas de construcción iniciales sobre el terreno (nivelación, excavación, etc.).

NO DEBEN RETENER

- R.G. 2139 NO RETENCION K — REGIMEN DE NO RETENCION
- **Art. 24.** — Los sujetos indicados en el Artículo 3º no serán pasibles de la retención cuando:
 - a) El resultado de la operación gravada arrojaré quebranto.
 - b) Exhiban ante el agente de retención el "certificado de no retención" que será emitido en oportunidad de haber comunicado a esta Administración Federal, con carácter de declaración jurada, el ejercicio de la opción dispuesta en el Artículo 67 de la ley del gravamen, de acuerdo con el procedimiento que a tal efecto establezca este Organismo.
- **R.G.2140:Art. 2º** — Una vez efectuada la comunicación, el solicitante obtendrá en el servicio señalado en el artículo anterior, un "**certificado de no retención**", cuyo modelo se consigna en el Anexo de la presente, que tendrá para cada caso, el destino que se indica:
 - a) De tratarse de transferencia de inmuebles: deberá ser exhibido al escribano interviniente en la operación de venta, conforme lo prevé el Artículo 24 inciso b) de la Resolución General Nº 2139.
- El escribano actuante, ante la falta de presentación del citado certificado, practicará la retención del gravamen, sin considerar suma alguna en concepto de opción.

- Importante El responsable deberá informar sobre el cumplimiento que oportunamente realice de la obligación de adquirir o, en su caso, iniciar la construcción del o de los bienes de reemplazo, mediante comunicación a la AFIP, dentro de los plazos fijados por la legislación vigente. Esta obligación se realiza también con clave fiscal a través del servicio "Transferencia de Inmuebles" disponible en el sitio "Web" (<http://www.afip.gov.ar>), una vez realizado el ingreso deberá seleccionar la opción
- "Cumplimiento de Reemplazo".
- Cuando el bien de reemplazo fuera un inmueble a construir, corresponderá que los responsables comuniquen dentro del plazo de (4) cuatro años, los datos relativos a la finalización de la construcción

CONTROL DE CUMPLIMIENTO DE LA REINVERSION

Y EN LA MEDIDA EN QUE EL IMPORTE
OBTENIDO EN LA ENAJENACION SE
REINVIERTA EN EL BIEN DE REEMPLAZO O
EN OTROS BIENES DE USO AFECTADOS A LA
EXPLOTACION.

CUANDO EL IMPORTE OBTENIDO EN LA ENAJENACION NO FUERA REINVERTIDO TOTALMENTE EN EL COSTO DEL NUEVO BIEN, EN EL CASO DE INMUEBLES, LA OPCION SE CONSIDERARA EJERCIDA POR LA PROPORCION DE LA MISMA QUE EN VIRTUD DEL IMPORTE REINVERTIDO, NO RESULTE AFECTADA.

EL IMPORTE DE LA PROPORCION DE GANANCIA NO AFECTADA DEBE DECLARARSE EN EL AÑO EN QUE SE PRODUZCA EL VENCIMIENTO DE PLAZOS PARA ADQUISICION O CONSTRUCCION.

VERIFICACION DE REINVERSION

- A los efectos de verificar si el importe obtenido en la enajenación de inmuebles afectados a la explotación ha sido totalmente reinvertido, deberá compararse el importe invertido en la adquisición con el que resulte de actualizar el correspondiente a la enajenación, aplicando el índice mencionado en el artículo 89 de la ley, referido al mes de enajenación, según la tabla elaborada por la citada ADMINISTRACION FEDERAL para el mes en que se efectúe la adquisición del bien o bienes de reemplazo.
- Cuando se opte por imputar la ganancia obtenida en la venta de un inmueble afectado a la explotación, al costo de otro bien adquirido con anterioridad, a los fines previstos en el párrafo anterior, deberá compararse el importe obtenido en la enajenación con el que resulte de actualizar el monto invertido en la adquisición, sobre la base de la variación operada en el referido índice entre el mes en que se efectuó la adquisición y el mes de enajenación de los respectivos bienes.
- En los casos en que el reemplazo del inmueble afectado a la explotación se efectúe en la forma prevista en el segundo y en el tercer párrafo de este artículo, la comparación —a los mismos efectos— se realizará entre el importe obtenido en la enajenación, debidamente actualizado hasta el mes en que se concluyan las obras respectivas y el que resulte de la suma de las inversiones parciales efectuadas, debidamente actualizadas desde la fecha de la inversión hasta el mes de terminación de tales obras.