

TEMA DE FONDO MODIFICACIONES GANANCIAS

ENAJENACION DE INMUEBLES
TRANSFERENCIA DE DERECHOS
SOBRE INMUEBLES.

RESIDENTE EN EL PAIS.

PERSONA FÍSICA Y SUCESIÓN INDIVISA RESIDENTE			
Inmueble situado en el país	Tipo de sujeto	Tiempo	Tributación
	Explotación unipersonal (sujeto empresa)	Antes y después del 1/1/2018	Ganancias de tercera FA - Alícuota: escala
	Habitualista (sujeto no empresa)	Antes y después del 1/1/2018	Ganancias de tercera FA - Alícuota: escala
	Tercera categoría [art. 49, inc. f); actual art. 53]: loteos; propiedad horizontal; conjuntos inmobiliarios (sujeto no empresa)	Antes y después del 1/1/2018	Ganancias de tercera FA - Alícuota: escala
	Segunda categoría [art. 45, inc. k); actual art. 48] (no habitualista)	Adquisición antes del 1/1/2018	Impuesto a la transferencia de inmuebles - Alícuota: 1,5%
		Adquisición después del 1/1/2018	Casa-habitación: exenta Otro inmueble: impuesto cedular - Alícuota: 15%

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

LEY 27430

DECRETO 976/2018

B.O. 01/11/2018

VIGENCIA: 02/11/2018

CAPITULO I: ENAJENACION DE
INMUEBLES Y TRANSFERENCIA DE
DERECHOS SOBRE INMUEBLES.

DECRETO 1170

TEXTOS ORDENADOS 2019

- LEY DE GANANCIAS:
- DECRETO 824: B.O. 6/12/2019.
- **DECRETO REGLAMENTARIO DE GANANCIAS.**
- **DECRETO 862: B.O. 9/12/2019.**
- LEY 27541..

LEY 27430 - TITULO XIII-

- ART.317: Las disposiciones de esta ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el B.O. y surtirán efecto de conformidad con lo previsto en cada uno de los Títulos que la componen.

PUBLICADO 29/12/2017 – VIERNES

- TITULO I: GANANCIAS ARTÍCULO 86.- Las disposiciones de este Título surtirán efecto para los ejercicios fiscales o años fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018, inclusive, con las siguientes excepciones:

LEY DE GANANCIAS

- **Art. 2°** - A los efectos de esta ley son ganancias, sin perjuicio de lo dispuesto especialmente en cada categoría y aun cuando no se indiquen en ellas:
 - 1) Los rendimientos, rentas o enriquecimientos susceptibles de una periodicidad que implique la permanencia de la fuente que los produce y su habilitación.
 - 2) Los rendimientos, rentas, beneficios o enriquecimientos que cumplan o no las condiciones del apartado anterior, obtenidos por los responsables incluidos en el artículo 69 y todos los que deriven de las demás sociedades o de empresas o explotaciones unipersonales, salvo que, no tratándose de los contribuyentes comprendidos en el artículo 69, se desarrollaran actividades indicadas en los incisos f) y g) del artículo 79 y las mismas no se complementaran con una explotación comercial, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.
 - 3) Los resultados provenientes de la enajenación de bienes muebles amortizables, acciones, cuotas y participaciones sociales, títulos, bonos y demás valores, cualquiera fuera el sujeto que las obtenga.
- *(Inciso 3 sustituido por art. 1° de la [Ley N° 26.893](#) B.O. 23/09/2013.*

MENSAJE

Con el mismo propósito, la normativa propuesta también incorpora dentro del ámbito del impuesto a la ganancia derivada de la enajenación de inmuebles y de la cesión de derechos sobre inmuebles, adquiridos a partir de la vigencia de la ley, exceptuándose la eventual ganancia proveniente de la venta de la casahabitación del contribuyente. Esta medida se complementa con la no aplicación que se propicia para estas mismas operaciones del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.

LEY 27430

- “ARTÍCULO 2°.- A los efectos de esta ley son ganancias, sin perjuicio de lo dispuesto especialmente en cada categoría y aun cuando no se indiquen en ellas:
- 1) los rendimientos, rentas o enriquecimientos susceptibles de una periodicidad que implique la permanencia de la fuente que los produce y su habilitación.
- 2) los rendimientos, rentas, beneficios o enriquecimientos que cumplan o no las condiciones del apartado anterior, obtenidos por los responsables incluidos en el artículo 73 y todos los que deriven de las demás sociedades o de empresas o explotaciones unipersonales, excepto que, no tratándose de los contribuyentes comprendidos en el artículo 73, se desarrollaran actividades indicadas en los incisos f) y g) del artículo 82 y éstas no se complementaran con una explotación comercial, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.
- 3) los resultados provenientes de la enajenación de bienes muebles amortizables, cualquiera sea el sujeto que las obtenga.
- 4) los resultados derivados de la enajenación de acciones, valores representativos y certificados de depósito de acciones y demás valores, cuotas y participaciones sociales — incluidas cuotapartes de fondos comunes de inversión y certificados de participación de fideicomisos financieros y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares—, monedas digitales, Títulos, bonos y demás valores, cualquiera sea el sujeto que las obtenga.
- **5) los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga.”**

ANTECEDENTE EL ITI

- El caso que aquí se desarrollará respecto de la enajenación de inmuebles tuvo varios antecedentes. Rememoremos que, inmediatamente anterior a esta modificación en el impuesto a las ganancias, las operaciones de ventas de inmuebles por parte de personas físicas o sucesiones indivisas que no hacían habitualidad de esta operatoria, se encontraban en el ámbito del impuesto a la transferencia de inmuebles (ITI), que era un gravamen diferente, creado por la ley 23905 y que en cierta forma venía a reemplazar al viejo impuesto sobre las ganancias o beneficios eventuales, aunque solamente referido a inmuebles.
- No se trataba, de un impuesto en el que hecho principal fuera determinar la existencia o no ganancia en la transacción, simplemente alcanzaba la venta con una tasa del 1,5% sobre el valor total de la operación procediendo en tales casos la retención de la gabela por parte del escribano interviniente, u otros agentes de retención según el caso y modalidad de la transferencia.
- Luego veremos en el punto pertinente cómo se produce la interacción entre los dos gravámenes por operaciones que puedan haberse generado en vigencia del mencionado ITI.

GANANCIAS DE CAPITAL

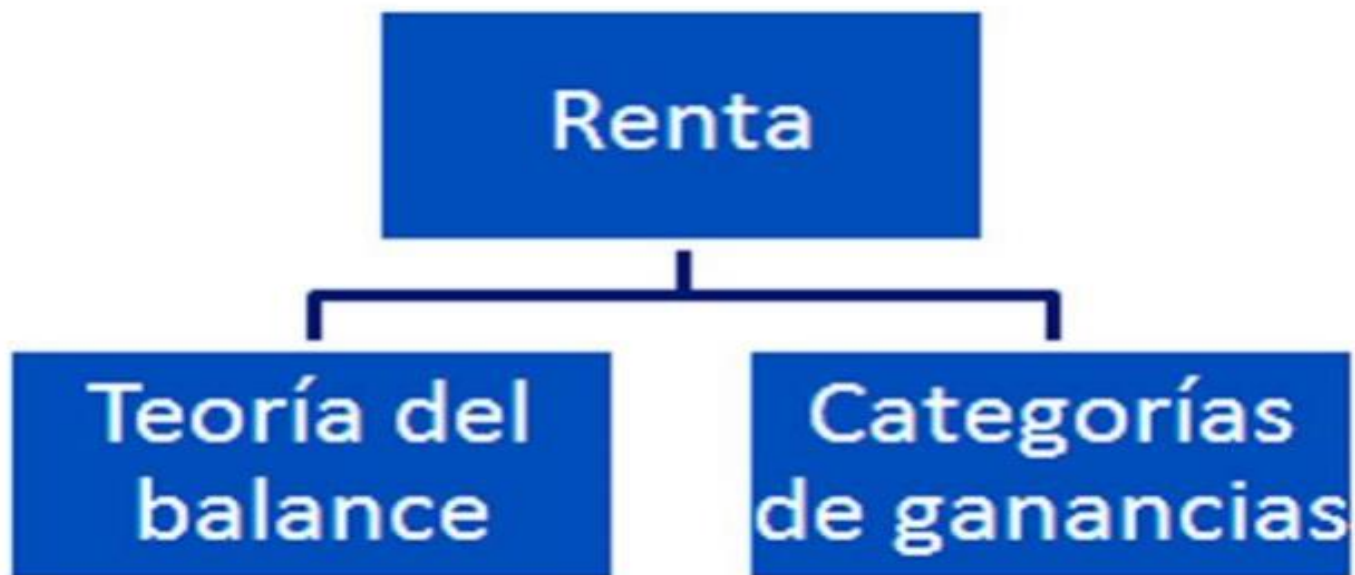
- lo que vamos a definir como uno de los nuevos hechos imponibles, vinculado con ciertas ganancias de capital como son las enajenaciones de inmuebles y transferencias de derechos sobre ellos.

LUIS OMAR FERNANDEZ

- REFORMA LEY 27430.
- Estos cambio NO afectan el tratamiento de las ganancias de los sujetos que liquidan sus rentas por la teoría del balance ni de quienes tengan habitualidad en la compraventa de inmuebles.

SUJETO EMPRESA – TEORIA DEL BALANCE. PERSONA HUMANA – GRAVADO LOS HABITUALISTAS. CASOS ESPECIALES; ART.53 INC.F)

No obstante, debemos considerar que algunos sostienen que en realidad y a partir de la reforma tributaria, la cual resulta aplicable para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018, la única posibilidad que existe para encuadrar la enajenación de inmuebles como gravada es identificada de la siguiente manera:



Es decir que consideran que habría que identificar primeramente si la persona física o sucesión indivisa constituye una explotación unipersonal o no. Si la respuesta es negativa, más allá de que sea o no habitualista, la renta queda gravada considerando las categorías. Y ahí los habitualistas y no habitualistas quedarían gravados por la imposición cedular.

Si bien es un tema controvertido, nosotros creemos que la prioridad siempre la tienen la teoría de la fuente y la teoría del balance, dado que son los primeros incisos del [artículo 2](#), y luego de que se descartan estos casos debemos ir a las categorías. Por lo tanto, en el caso de enajenación de inmuebles, siempre estaríamos refiriéndonos a sujetos no habitualistas para el caso de entrar en el análisis de las categorías [salvo excepción del inc. f) del art. 49 (actual [art. 53](#))]. Y en el caso particular de un habitualista no sujeto empresa, esos inmuebles constituyen ser bienes de cambio; por lo tanto, debería tributar como ganancias de tercera categoría, pero no como ganancias de segunda categoría.

ENAJENACION

- ARTÍCULO 3°.- 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.

- En cuanto a los “compromisos similares”, por su generalidad en la mención, se puede hacer mención a lo que la Administración Fiscal contestara en una consulta (ID 20409292) y referida a las situaciones relacionadas con la ley 27260:

LEY 27260

- **ID 20409292**

- **¿Cuándo se consideran adquiridos los inmuebles? ¿Cómo se valúan?**

- 04/08/2016 12:00:00 a.m.

- Se considerará configurada la adquisición de inmuebles, cuando existiera escritura traslativa de dominio, mediante boleto de compraventa u otro compromiso similar provisto de certificación notarial, siempre que se hubiere dado la posesión a la fecha de preexistencia (fecha de promulgación de la ley 27.260 - 22/07/2016 - en el caso de bienes declarados por personas humanas y a la fecha de cierre del último balance cerrado con anterioridad al 1° de enero de 2016, en el caso de bienes declarados por personas jurídicas).

- Los bienes inmuebles se valuarán a la fecha de preexistencia, y dicha valuación tendrá vigencia por el término de 120 días corridos contados desde la fecha de emisión de la constancia a que se refiere el párrafo siguiente.

- A efectos de la valuación de los mismos, deberá considerarse lo siguiente:

- a) Bienes inmuebles ubicados en el país: la valuación del bien a valor de plaza deberá surgir de una constancia emitida y suscripta por un corredor público inmobiliario, el que deberá estar matriculado ante el organismo que tenga a su cargo el otorgamiento y control de las matrículas en cada ámbito geográfico del país, la que podrá suplirse por la emitida por una entidad bancaria perteneciente al Estado Nacional, Provincial o a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- Asimismo, la correspondiente valuación deberá ser ratificada por el corredor público inmobiliario o la entidad bancaria oficial, según se trate, ingresando desde www.afip.gob.ar, con clave fiscal con nivel de seguridad 3, al servicio "Ley 27.260 - Confirmación de Profesionales Certificantes". A tal fin, se deberá observar el procedimiento que se indica en el micrositio de sinceramiento.

- b) Bienes inmuebles ubicados en el exterior: la valuación deberá surgir de 2 constancias emitidas por un corredor inmobiliario, una entidad aseguradora o bancaria, todos del país respectivo, las cuales deberán ser suministradas por el declarante al presentar la declaración jurada de exteriorización. A los fines de la valuación, el valor a computar será el importe mayor que resulte de ambas constancias.

- **Fuente: Arts. 17 y 18 RG 3919/16**

TITULO IV

TASAS DEL IMPUESTO PARA PERSONAS HUMANAS

- CAPITULO I: IMPUESTO PROGRESIVO.
- ART.94

- CAPITULO II: IMPUESTO CEDULAR.
- ART.95: Rendimiento producto de la colocación de capital en valores. (deducción especial 100.) [derogado ley 27541 a partir del 2020.](#)
- ART.96: Intereses (o rendimientos) y descuentos o primas de emisión.
- ART.97: Dividendos y utilidades asimilables.
- ART.98: Operaciones de enajenación de acciones, valores representativos y certificado de depósito de acciones y demás valores, cuotas y participaciones sociales – incluidas cuotas partes de fondos comunes de inversión y certificados de participación en fideicomisos financieros y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares-, MONEDAS DIGITALES, títulos, bonos y demás valores.(deducción especial 90.6)
- ART.99: **Enajenación y transferencia de derechos sobre inmuebles. 15%**
- ART.100: DEDUCCION ESPECIAL.
- ART.101: APLICACIÓN SUPLETORIA TITULOS I Y TITULO II.

DECRETO 862

- ART.1RO. D.R.
- ULTIMO PARRAFO.
- LA AFIP establecerá en qué casos procederá la presentación de la declaración jurada cuando se obtengan, exclusivamente ganancias de fuente argentina sujetas al impuesto cedular establecido en el capítulo II del título IV de la ley.

R.G.4468/2019

- ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS Resolución General 4468/2019 RESOG-2019-4468-E-AFIP-AFIP - Impuesto a las Ganancias. Impuesto Cedular. Rendimientos producto de la colocación de capital. Enajenación de valores y de derechos sobre inmuebles. Determinación anual e ingreso del impuesto. Ciudad de Buenos Aires, 25/04/2019 VISTO la Ley N° 27.430 y su modificación, los Decretos N° 976 de fecha 31 de octubre de 2018 y N° 1.170 de fecha 26 de diciembre de 2018, y CONSIDERANDO:
- Que mediante la Ley N° 27.430 y su modificación, se creo un impuesto cedular **a la enajenación y transferencia de derechos sobre inmuebles situados en el país**, conforme lo establecido en los artículos primero, cuarto y quinto, sin número incorporados a continuación del Artículo 90 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.
- Que mediante los Decretos Nros. 976/18 y 1.170/18 se reglamentaron ciertos aspectos contenidos en la norma legal, a los fines de lograr una correcta aplicación de sus disposiciones. **El referido impuesto cedular rige para los años fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018.**
- Que consecuentemente, resulta necesario disponer la forma, plazo y demás condiciones a observar por los sujetos obligados, a fin de que puedan efectuar una correcta liquidación del gravamen.
- Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación, las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos, de Recaudación, de Servicios al Contribuyente, de Sistemas y Telecomunicaciones y de Técnico Legal Impositiva, y la Dirección General Impositiva. Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el Artículo 7º del Decreto N° 618 de fecha 10 de julio de 1997, sus modificatorios y sus complementarios. Por ello,

- EL ADMINISTRADOR FEDERAL DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS RESUELVE: ALCANCE
- ARTÍCULO 1°.- Las personas humanas y las sucesiones indivisas, a fin de cumplir con las obligaciones de determinación anual e ingreso del impuesto cedular previsto en los artículos 95,98 Y 99 , de la Ley de Impuesto a las Ganancias, deberán observar los procedimientos, formas, plazos y condiciones que se establecen en la presente resolución general.
- PRESENTACIÓN DE DECLARACIÓN JURADA
- ARTÍCULO 2°.- Los sujetos alcanzados por lo dispuesto en el artículo precedente deberán cumplir con la presentación de la declaración jurada del impuesto cedular cuando la misma arroje impuesto determinado.
- ARTÍCULO 3°.- La confección de la declaración jurada deberá realizarse utilizando el servicio informático denominado "Ganancias Personas Humanas - Portal Integrado" disponible en el sitio "web" institucional), e ingresando a la opción que corresponda según el tipo de renta a declarar. A dichos efectos, los contribuyentes deberán contar con "Clave Fiscal" con nivel de seguridad 2 o superior, obtenida conforme al procedimiento dispuesto por la Resolución General N° 3.713 y sus modificatorias.

Ganancias Personas Humanas - Portal Integrado

Debés utilizar este servicio web para presentar tu declaración jurada del Impuesto Cedular y del Impuesto a las Ganancias.



Ganancias y Cedular

Si te corresponde presentar la declaración del Impuesto a las Ganancias y tuviste además ingresos provenientes de depósitos a plazo, inversiones y/o venta o enajenación de bienes inmuebles, te sugerimos realizar primero la declaración del Impuesto Cedular.



Impuesto Cedular - Rendimiento y/o enajenación de valores

Declará tus ganancias provenientes de rendimientos, intereses y/o enajenación de valores o depósitos a plazo.

[DECLARAR](#)

Impuesto Cedular - Enajenación y/o transferencias de derechos de inmuebles

Declará tus operaciones correspondientes a inmuebles incorporados a tu patrimonio a partir del 01/01/2018.

[DECLARAR](#)

Ganancias Personas Humanas

Presentá tu declaración, consultá o modificá las anteriores y conocé la información que tenemos tuya para asistirte en la confección de tus declaraciones.

[DECLARAR](#)

Nuestra Parte - Nuestros datos, tu información

Queremos facilitar 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](#)

¿Querés enviarnos una consulta?
Mejoras de la aplicación

[Ganancias Personas Humanas versión 2016
© 2016 AFIP. Todos los derechos reservados.]



Inicio

Impuesto Cedula transferencias

Impuesto Cедular enajenación y/o



Mi próximo vencim
Tenés tiempo hasta el 15



Crear nueva declar
Iniciar carga de datos



Mis declaraciones juradas presentadas

Consultá tus declaraciones juradas presentadas. Podés reimprimir los formularios y rectificarlas.

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

AVISO IMPORTANTE

Impuesto Cедular - Enajenación y/o transferencias de derechos de inmuebles

Tené en cuenta que:

- Deberás incluir las operaciones correspondientes a inmuebles incorporados a tu patrimonio a partir del 01/01/2018.

ACEPTAR



¿Querés enviarnos una consulta?

Mejoras de la aplicación

[Impuesto Cедular Enajenación y/o transferencias de derechos de inmuebles versión 2019.7 201904171315:155]

[Core versión 2019.1 201904101342]

Inicio

Impuesto Cedular - Enajenación y/o transferencias de derechos de inmuebles

Impuesto Cedular enajenación y/o transferencias de derechos de inmuebles



Mi próximo vencimiento

Tenés tiempo hasta el 19/06/2019 para presentar tu declaración jurada.



Crear nueva declaración

Iniciar carga de datos

[CONTINUAR](#)

Mis declaraciones juradas presentadas

Consultá tus declaraciones juradas presentadas. Podés reimprimir los formularios y rectificarlas.

[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](#)



Mi declaración

DJ Original periodo 2018
Estado INCOMPLETO
Establecimiento 0

Página principal



Inmuebles

Declará los inmuebles enajenados y/o transferidos en el periodo.

[DECLARAR](#)

[PAPELES DE TRABAJO](#)



Determinación del impuesto

Desde acá podés consultar el resumen de la determinación del impuesto.

[INGRESAR](#)



Presentar declaración jurada

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

[VISTA PREVIA](#)



[¿Querés enviarnos una consulta?](#)

[Mejoras de la aplicación](#)

[Impuesto Cedular Enajenación y/o transferencias de derechos de inmuebles versión 2019.7 201904171315:155]
[Core versión 2019.1 201904101342]

Inmuebles

D.J Original periodo 2018

Estado INCOMPLETO

Establecimiento 0

Declaración de inmuebles enajenados y/o transferidos

Listado de inmuebles

Acá podés agregar los inmuebles a declarar

[Agregar inmueble](#)



[¿Querés enviarnos una consulta?](#)

[Mejoras de la aplicación](#)

[Impuesto Cédular Enajenación y/o transferencias de derechos de inmuebles versión 2019.7 201904171315:155]

[Core versión 2019.1 201904101342]

TÍTULO: REFORMA TRIBUTARIA. IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES (ITI). VENTA DE INMUEBLES. SITUACIÓN DESDE LA VIGENCIA DE LA LEY 27430

AUTOR/ES: Chamatrópulo, Miguel Á.

PUBLICACIÓN: Doctrina Tributaria ERREPAR (DTE)

TOMO/BOLETÍN: XXXIX

PÁGINA: -

MES: Abril

AÑO: 2018

OTROS DATOS: -

MIGUEL Á. CHAMATRÓPULO

REFORMA TRIBUTARIA. IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES (ITI). VENTA DE INMUEBLES. SITUACIÓN DESDE LA VIGENCIA DE LA LEY 27430

P.: Se consulta si con motivo de la reforma del impuesto a las ganancias, incorporando la gravabilidad de la venta de inmuebles por parte de las personas humanas, ha quedado derogado el denominado ITI.

R.: La ley 27430 no ha derogado el impuesto a la transferencia de inmuebles normado por la ley 23905.

Debe tenerse en cuenta que la imposición a la alícuota del 15% de los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles [art. 2, inc. 5) de la ley del gravamen], rige según el artículo 86, inciso a) de la ley 27430, para los ejercicios fiscales o años fiscales que se inicien a partir del 1/1/2018, inclusive. En tales supuestos, las operaciones alcanzadas por el nuevo impuesto cedular no estarán alcanzadas por el ITI. En materia del hecho imponible que nos ocupa se excluyen los inmuebles adquiridos hasta el 31/12/2017, sea por el enajenante o por el causante o donante, en caso de bienes recibidos por herencia, legado o donación. Además, el artículo 20, inciso o) de la ley, modificado por la ley 27430, exime del impuesto a las ganancias al resultado derivado de la enajenación de la casa habitación.

Teniendo en cuenta lo expuesto, el ITI continúa vigente y siguen sometidas al mismo las enajenaciones de bienes adquiridos antes del 1/1/2018, efectuadas por personas humanas y sucesiones indivisas, residentes o no en el país. En caso de inmuebles afectados a casa habitación, no rige en el ITI exención alguna, sino un régimen especial que permite optar al contribuyente por no ingresar el gravamen, si se trata de venta de única vivienda y/o terrenos, con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa habitación (art. 14, L. 23905).

LUIS O. FERNANDEZ

- La reforma tributaria ha realizado importantes modificaciones en el tratamiento de la transferencia de los bienes inmuebles y derechos sobre los mismos. Ellas consisten fundamentalmente en la creación de un impuesto cedular para personas humanas y sucesiones indivisas y la no aplicación para estos casos del impuesto a la transferencia de inmuebles.
- Estos cambios no afectan el tratamiento de las ganancias de los sujetos que liquidan sus rentas por la teoría del balance ni quienes tengan habitualidad en la compraventa de inmuebles (dudoso en este último caso)

ENAJENACION DE INMUEBLES PERSONAS HUMANAS Y SUCESIONES INDIVISAS

INMUEBLES ALCANZADOS POR LA
ALICUOTA PROGRESIVA
TERCERA CATEGORIA.

LOTEOS Y OTROS.....

- **Artículo 49 Texto vigente según LEY N° 25063/1998:**
- ARTICULO 49 - Constituyen ganancias de la tercera categoría:
- d) Las derivadas de loteos con fines de urbanización;
- las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de la Ley N° 13.512.
- **NUEVA NUMERACION T.O. DECRETO 824.**
- ARTÍCULO **53** .- Rentas comprendidas. Constituyen ganancias de la tercera categoría:
- f) Las derivadas de loteos con fines de urbanización,
- las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación
- **SE AGREGO:**
- y del desarrollo y **enajenación de inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios previsto en el mencionado código.**

DECRETO REGLAMENTARIO.

- Loteos

- **Art. 151 D.R.** - A efectos de lo dispuesto por el inciso INC.F) del artículo 53 de la ley, constituyen loteos con fines de urbanización aquellos en los que se verifique cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) que del fraccionamiento de una misma fracción o unidad de tierra resulte un número de lotes superior a CINCUENTA (50);

- b) que en el término de DOS (2) años contados desde la fecha de iniciación efectiva de las ventas se enajenen -en forma parcial o global- más de CINCUENTA (50) lotes de una misma fracción o unidad de tierra, aunque correspondan a fraccionamientos efectuados en distintas épocas. En los casos en que esta condición (venta de más de CINCUENTA (50) lotes) se verifique en más de UN (1) período fiscal, el contribuyente deberá presentar o rectificar su o sus declaraciones juradas, incluyendo el resultado atribuible a cada ejercicio e ingresar el gravamen dejado de oblar con más la actualización que establece la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998, sin perjuicio de los intereses y demás accesorios que correspondan, dentro del plazo fijado para la presentación de la declaración relativa al ejercicio fiscal en que la referida condición se verifique. Los resultados provenientes de posteriores ventas de lotes de la misma fracción o unidad de tierra, estarán también alcanzados por el impuesto a las ganancias.

- Los resultados provenientes de fraccionamientos de tierra obtenidos por los contribuyentes comprendidos en el apartado 2) del artículo 2º de la ley, estarán alcanzados en todos los casos por el impuesto, se cumplan o no las condiciones previstas en el párrafo precedente.

- Loteos - Costo computable

- **Art. 153 D.R.** - Para establecer el resultado proveniente de la enajenación de inmuebles en lotes (loteos) a que se refiere el INC. F) del artículo 53 de la ley, el costo de los lotes que resulten del fraccionamiento comprenderá también el correspondiente a aquellas superficies de terreno que, de acuerdo con las normas dictadas por la autoridad competente, deben reservarse para usos públicos (calles, ochavas, plazas, etc.).

- El costo atribuible a las fracciones de terreno aludidas en el párrafo anterior, deberá distribuirse proporcionalmente entre el total de lotes que resulten del respectivo fraccionamiento, teniendo en cuenta la superficie de cada uno de ellos.

Propiedad horizontal

- **Art. 90** - Las ganancias provenientes de la edificación y venta de inmuebles bajo el régimen de la Ley N° 13.512 y sus modificaciones,
- se encuentran alcanzadas por el impuesto cualquiera fuere la cantidad de unidades construidas y aun cuando la enajenación se realice en forma individual, en block o antes de la finalización de la construcción.
- DECRETO 1170
- “Propiedad horizontal
- ARTÍCULO 152.- Las ganancias provenientes de la edificación y venta de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación y
- los **conjuntos inmobiliarios** comprendidos en el Título VI del Libro IV de esa norma,
- se encuentran alcanzadas por el impuesto cualquiera fuere la cantidad de unidades construidas y aun cuando la enajenación se realice en forma individual, en block o antes de la finalización de la construcción.

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

- 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.

TITULO VI
Conjuntos inmobiliarios

CAPITULO 1
Conjuntos inmobiliarios

ARTICULO 2073.- Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

ARTICULO 2074.- Características. Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

TERCERA CATEGORIA

- METODO DE IMPUTACION: DEVENGADO.
- OPCION: DEVENGADO EXIGIBLE.
- ALICUOTA: TABLA ART.94.
- QUEBRANTO GENERAL.

IMPUESTO CEDULAR

LEY DE GANANCIAS -LEY 27430

- ARTÍCULO 2°.- A los efectos de esta ley son ganancias, sin perjuicio de lo dispuesto especialmente en cada categoría y aun cuando no se indiquen en ellas:
- 5) los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga.”

LEY 27430

- ARTÍCULO 86.- Las disposiciones de este Título surtirán efecto para los ejercicios fiscales o años fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018, inclusive, con las siguientes excepciones:
 - a) Las operaciones detalladas en el apartado 5 del artículo 2° de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, **tributarán 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—
- **BIENES RECIBIDOS POR HERENCIA, LEGADO O DONACION.**
- 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. En tales supuestos, las operaciones no estarán alcanzadas por el Título VII de la ley 23.905.

DECRETO 824 –(LEY 27430)

segunda categoría

- **NUEVA NUMERACION ART.48**
- “k) Los resultados provenientes de operaciones de enajenación de acciones, valores representativos y certificados de depósito de acciones y demás valores, cuotas y participaciones sociales —incluidas cuotapartes de fondos comunes de inversión y certificados de participación de fideicomisos y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares—, monedas digitales, Títulos, bonos y demás valores, así como por la enajenación de inmuebles o transferencias de derechos sobre inmuebles.

DECRETO 862

- SE INCORPORARON AL TEXTO DEL DECRETO REGLAMENTARIO POR EL DECRETO 862.(ORIGINALMENTE DECRETO 976)
- ART.254 A 259 DR

- **LEY DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

- **Decreto 976/2018**

- Ciudad de Buenos Aires, 31/10/2018

- VISTO el Expediente N° EX-2018-33989859-APN-DGD#MHA, la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, y el Título I de la Ley N° 27.430, y

- **CONSIDERANDO:**

- **Que mediante el Título I de la Ley N° 27.430 se introdujeron diversas modificaciones a la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.**
- **Que en ese sentido, se incorporó como quinto apartado del artículo 2° de la ley del gravamen, dentro de su objeto, a 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 N° 27.430, exceptuándose a los provenientes de la venta de la casa-habitación del contribuyente.**
- **Que en ese orden de ideas, también se incorporó el Capítulo II del Título IV a la ley del gravamen, creándose un impuesto cedular aplicable a esas rentas.**
- Que corresponde reglamentar ciertos aspectos a los efectos de lograr una correcta aplicación de las disposiciones reseñadas.
- Que ha tomado intervención el Servicio Jurídico competente del MINISTERIO DE HACIENDA.
- Que la presente medida se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 99 inciso 2 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.
- Por ello,
- **EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA**
- **DECRETA:**

DECRETO 862 T.O. 2019

- TRANSFERENCIA DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES
- ARTÍCULO 254 D.R. (1°).- La transferencia de derechos sobre inmuebles a la que hace referencia el quinto apartado del artículo 2° de la Ley, comprende los derechos reales que recaigan sobre esos bienes *y las cesiones de boletos de compraventa u otros compromisos similares.*

LIBRO CUARTO

- 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.

COMENTARIO

DANIEL G. PEREZ.- A PROPOSITO DE LA REGLAMENTACION.....

El tema más complejo de entender si la inclusión de los “derechos reales que recaigan sobre esos bienes...” es una ampliación del elemento objetivo o es solo una aclaración. En principio no parece una aclaración, lo que sí parece es un olvido del legislador (a pesar de que no pueda entenderse su inconsecuencia de acuerdo a la CSJN).

A la luz de lo que manda el decreto, no cabe duda alguna que, los derechos reales relacionados con los inmuebles o derechos sobre ellos, han sido ahora incluidos en el objeto material de este tributo.

VII - EL DECRETO REGLAMENTARIO Y LAS OPERACIONES ALCANZADAS

- Como ya habíamos adelantado en el tratamiento general de este impuesto especial, el decreto 976/2018 en su artículo 1, consagra una nueva definición del elemento objetivo alcanzado. Puede entenderse que ya bien el decreto reglamentario amplió el aspecto objetivo o que, simplemente, lo aclaró. Este es el tema que trataremos de elucidar.
- El art. 1 expresa:
 - “...La transferencia de derechos sobre inmuebles a la que hace referencia el quinto apartado del artículo 2 de la ley de impuesto a las ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, comprende los derechos reales que recaigan sobre esos bienes y las cesiones de boletos de compraventa u otros compromisos similares...”.
- Comencemos por lo que entendemos más sencillo.
- Se traslucía que las cesiones de boletos de compraventa “u otros compromisos similares” estaban alcanzadas, tanto como -por ejemplo- las cesiones de partes o derechos de fideicomisos inmobiliarios ? o cualquier otra cesión que tenga por objeto una transferencia de inmuebles.
- En cuanto a los “compromisos similares”, por su generalidad en la mención, se puede hacer mención a lo que la Administración Fiscal contestara en una consulta (ID 20409292) y referida a las situaciones relacionadas con la ley 27260:
 - “...Se considerará configurada la adquisición de inmuebles, cuando existiera escritura traslativa de dominio, mediare boleto de compraventa u otro compromiso similar provisto de certificación notarial...”.
- COMENTARIO:
- ANALIZAR DONDE ENCONTRAMOS INCLUIDOS A LOS DERECHOS DE FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS A LA LUZ DE LO DISPUESTO EN EL ART.2 INC.4)

FUENTE

DECRETO 862 T.O.2019

- ARTÍCULO 256 D.R.(3°).- Son ganancias de fuente argentina las generadas por la transferencia de derechos sobre inmuebles situados en la REPÚBLICA ARGENTINA, con independencia de la residencia del titular o de las partes que intervengan en las operaciones o el lugar de celebración de los contratos.

CONCEPTO DE ENAJENACION

- **Artículo 3 Texto original según TEXTO ORDENADO LEYES Nº 20628/1997:**

- ARTICULO 3° - 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.

- **Artículo 3 Texto vigente según LEY Nº 27430/2017:**

- ARTICULO 3° - 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.

DECRETO 862

- ARTÍCULO 255 D.R.:.- Se considerará configurada la adquisición a la que hace referencia el inciso a) del artículo 86 de la Ley N° 27.430 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 hubiese 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; o

La transferencia de inmuebles y la cesión y constitución de ciertos derechos a propósito de la reglamentación del impuesto a las ganancias

DANIEL G. PEREZ

- a) Si se hubiera otorgado la escritura traslativa de dominio.
- A pesar de que este supuesto parece ser el más claro, hay que efectuar una apreciación.
- Obviamente, si no hubiera existido ningún acto anterior, el acto escritural significa claramente la traslación del dominio y por ende la adquisición.
- **ACTOS CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD AL 01/01/2018.**
- El tema a trabajar es cuando hubiere actos celebrados con anterioridad al 1/1/2018 y que pudieren -en los términos de la misma reglamentación- haber significado la traslación de dominio.
- En estos casos, la escritura no redundará en adquisición, en los términos de la ley y el decreto.

DECRETO 862

HERENCIA, LEGADO O DONACION.

- ART.255 D.R.: PARTE PERTINENTE.
- Inc. e) en caso de bienes o derechos sobre inmuebles recibidos por herencia, legado o donación, se hubiere verificado alguno de los supuestos previstos en los incisos a) a d) de este artículo respecto del causante o donante (o, en caso de herencias, legados o donaciones sucesivas, respecto del primer causante o donante).
- Ley 27430 - ART.86 inc. a)
- 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

OTROS CASOS TRATADOS ART.2

- **OBRAS DE CONSTRUCCION SOBRE INMUEBLE PROPIO.**
- Cuando se trate de obras en construcción sobre inmueble propio al 1° de enero de 2018, la enajenación del inmueble construido quedará alcanzada, de corresponder y en los términos del Título VII de la Ley N° 23.905 , por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas.
- **BOLETO SIN POSESION – PAGO 75%.**
- Igual tratamiento al previsto en el párrafo anterior corresponderá aplicar a la enajenación de un inmueble 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, aun cuando se verificara alguno de los supuestos contemplados en el primer párrafo de este artículo.
- La ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS, entidad autárquica en el ámbito del MINISTERIO DE HACIENDA establecerá la forma y los plazos en los que se acreditará la configuración de los supuestos previstos precedentemente.

IMPUTACION.

PERCIBIDO.

IMPUTACION ART.ART.24

- ART.24 INC.B) SEGUNDO PARRAFO:
- “Las ganancias a que se refieren los artículos 95,98 y 99 se imputarán al año fiscal en que hubiesen sido percibidas.
- **OPERACIONES PAGADERAS EN CUOTAS.**
- En el caso de las comprendidas en los artículos 98 y 99, cuando las operaciones sean pagaderas en cuotas con vencimiento en más de un año fiscal, las ganancias se imputarán en cada año en la proporción de las cuotas percibidas en éste.”

DECRETO 862

- ARTÍCULO 68 D.R.- En las operaciones a que se refiere el segundo párrafo del inciso b), in fine, del artículo 24 de la ley, cuando las operaciones sean canceladas en cuotas, la ganancia bruta total de la operación se imputará en cada período fiscal en la proporción de las cuotas percibidas en éste.”

DECRETO 862

- ARTÍCULO 259 .- Facúltase 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 alcanzadas por LOS ARTICULOS 254 A 259 DE ESTE DECRETO.
- RELACIONAR CON ART.1 D.R. ULTIMO PARRAFO.
- FACULTA A LA AFIP PARA DETERMINAR QUIEN DEBE PRESENTAR D.J. CUANDO EXCLUSIVAMENTE..

ARTÍCULO 5°.- El ingreso del saldo resultante se realizará mediante la “Billetera Electrónica AFIP” creada por la Resolución General N° 4.335 o el procedimiento de transferencia electrónica de fondos a través de “Internet” establecido por la Resolución General N° 1.778, sus modificatorias y complementarias, a cuyo efecto se deberá generar el respectivo Volante Electrónico de Pago (VEP), utilizando los siguientes códigos, según la obligación que corresponda:

IMPUESTO	CONCEPTO	SUBCONCEPTO
1025 - Impuesto Cedular Renta Financiera	019	019
1026 - Impuesto Cedular Enajenación de Inmuebles	019	019

Para el pago de los intereses y demás accesorios que correspondan a la obligación principal, se deberán seleccionar los códigos de subconcepto pertinentes desde el menú desplegable en la Billetera Electrónica o al generar el Volante Electrónico de Pago (VEP).

El impuesto resultante podrá ser compensado con saldos de libre disponibilidad provenientes de otros impuestos, conforme el procedimiento previsto en la Resolución General N° 1.658 y sus modificatorias.

VENCIMIENTOS

ARTÍCULO 6°.- La presentación de la declaración jurada e ingreso del saldo resultante deberán efectuarse hasta el día del mes de junio del año inmediato siguiente al del período fiscal que se declara, según el cronograma de vencimientos que se establezca para cada año fiscal.

El cronograma de vencimientos correspondiente al período fiscal 2018, conforme la terminación de la Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) de los responsables, es el siguiente:

TERMINACIÓN C.U.I.T.	DÍA DE VENCIMIENTO	
	PRESENTACIÓN DDJJ	PAGO
0, 1, 2 y 3	19/06/2019	21/06/2019
4, 5 y 6	21/06/2019	24/06/2019
7, 8 y 9	24/06/2019	25/06/2019

DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 7°.- Sustitúyese en la Resolución General N° 4.243, la denominación del servicio informático “Ganancias Personas Humanas” por “Ganancias Personas Humanas - Portal Integrado”.

ARTÍCULO 8°.- Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 9°.- Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. Leandro German Cuccioli

R.G.4190

• RESUELVE:

• ARTÍCULO 1°.- El régimen de retención dispuesto por la Resolución General N° 830, sus modificatorias y complementarias, no resultará de aplicación respecto de los intereses originados en depósitos a plazo efectuados en instituciones sujetas al régimen de entidades financieras de la Ley N° 21.526 y sus modificaciones, o de intereses o la denominación que tuviere el rendimiento producto de la colocación de capital, en los casos de valores a que se refiere el cuarto artículo sin número incorporado a continuación del Artículo 90 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, previstos en el primer artículo sin número incorporado a continuación de dicho Artículo 90.

• **ARTÍCULO 2°.- Las operaciones efectuadas por personas humanas y sucesiones indivisas que tengan por objeto la enajenación de, o la transferencia de derechos sobre, inmuebles situados en la República Argentina a que se refiere el artículo 99 de la referida ley, , quedan excluidas del régimen de retención establecido por la Resolución General N° 2.139, sus modificatorias y su complementaria.**

• ARTÍCULO 3°.- Déjense sin efecto las Resoluciones Generales Nros. 4.094-E y 4.095-E.

• ARTÍCULO 4°.- Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.

• ARTÍCULO 5°.- Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — Horacio Castagnola.

• e. 12/01/2018 N° 2115/18 v. 12/01/2018

• **Fecha de publicación 12/01/2018**

•

QUEBRANTO ESPECIFICO

CLASE DE GANANCIAS.CONJUNTO DE
GANANCIAS COMPRENDIDAS EN CADA
UNO DE LOS ARTICULOS DEL
CAPITULO II.

QUEBRANTOS ESPECIFICOS

- DE LOS QUEBRANTOS ESPECÍFICOS
- Como estamos en presencia de un
- impuesto especial cedular
- que no comparte con la LIG más de lo que el mismo Capítulo expresa, también deberá observarse lo que respecta a los quebrantos producidos por la enajenación de estos bienes.
- Ante estas operaciones es muy posible que se produzcan quebrantos al comparar montos de enajenación de un momento y una situación determinada con costos de adquisición actualizados. Los espacios de tiempo entre la adquisición a valores actualizados y la enajenación, muchas veces no resultan proclives a que se produzca una ganancia.
- La ley reformada contempla en forma taxativa el modo de compensación de estos quebrantos específicos:

QUEBRANTO ESPECIFICO

“ARTÍCULO 25 (19).- Para establecer el conjunto de las ganancias netas de fuente argentina de las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país, se compensarán los resultados netos obtenidos en el año fiscal, dentro de cada una y entre las distintas categorías.

En primer término, dicha compensación se realizará respecto de los resultados netos obtenidos dentro de cada categoría, con excepción de las ganancias provenientes de las inversiones —incluidas las monedas digitales— y operaciones a las que hace referencia el Capítulo II del Título IV de esta ley. Asimismo, de generarse quebranto por ese tipo de inversiones y operaciones, este resultará de naturaleza específica debiendo, por lo tanto, compensarse exclusivamente con ganancias futuras de su misma fuente y clase. Se entiende por clase, al conjunto de ganancias comprendidas en cada uno de los artículos del citado Capítulo II.

Si por aplicación de la compensación indicada en el párrafo precedente resultaran quebrantos en una o más categorías, la suma de estos se compensará con las ganancias netas de las categorías segunda, primera, tercera y cuarta, sucesivamente.

A los efectos de este artículo no se considerarán pérdidas los importes que la ley autoriza a deducir por los conceptos indicados en el artículo 23.

Respecto de los sujetos comprendidos en el artículo 49, incisos a), b), c), d), e) y en su último párrafo, se considerarán como de naturaleza específica los quebrantos provenientes de:

a) La enajenación de acciones, valores representativos y certificados de depósito de acciones y demás valores, cuotas y participaciones sociales —incluidas cuotapartes de fondos comunes de inversión y certificados de participación de fideicomisos financieros y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares—, monedas digitales, Títulos, bonos y demás valores, cualquiera sea el sujeto que las obtenga.

b) La realización de las actividades a las que alude el segundo párrafo del artículo 69.

Asimismo, y cualquiera fuera el sujeto que los experimente, serán considerados como de naturaleza específica los quebrantos generados por derechos y obligaciones emergentes de instrumentos o contratos derivados, a excepción de las operaciones de cobertura. A estos efectos, una transacción o contrato derivado se considerará como operación de cobertura si tiene por objeto reducir el efecto de las futuras fluctuaciones en precios o tasas de mercado, sobre los bienes, deudas y resultados de la o las actividades económicas principales.

Los quebrantos experimentados a raíz de actividades vinculadas con la exploración y explotación de recursos naturales vivos y no vivos, desarrolladas en la plataforma continental y en la zona económica exclusiva de la República Argentina incluidas las islas artificiales, instalaciones y estructuras establecidas en dicha zona, sólo podrán compensarse con ganancias netas de fuente argentina.

No serán compensables los quebrantos impositivos con ganancias que deban tributar el impuesto con carácter único y definitivo **ni con aquellas comprendidas en el Capítulo II del Título IV.**

El quebranto impositivo sufrido en un período fiscal que no pueda absorberse con ganancias gravadas del mismo período podrá deducirse de las ganancias gravadas que se obtengan en los años inmediatos siguientes. Transcurridos cinco (5) años —computados de acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación— después de aquél en que se produjo la pérdida, no podrá hacerse deducción alguna del quebranto que aún reste, en ejercicios sucesivos.

Los quebrantos considerados de naturaleza específica sólo podrán computarse contra las utilidades netas de la misma fuente y que provengan de igual tipo de operaciones en el año fiscal en el que se experimentaron las pérdidas o en los cinco (5) años inmediatos siguientes —computados de acuerdo a lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación—.

Los quebrantos se actualizarán teniendo en cuenta la variación del Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, operada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se originaron y el mes de cierre del ejercicio fiscal que se liquida.

Los quebrantos provenientes de actividades cuyos resultados se consideren de fuente extranjera, sólo podrán compensarse con ganancias de esa misma fuente y se regirán por las disposiciones del artículo 134 de esta ley.”

QUEBRANTOS ESPECIFICOS (ART.25)

- En primer término, dicha compensación se realizará respecto de los resultados netos obtenidos dentro de cada categoría, con excepción de las ganancias provenientes de las inversiones —incluidas las monedas digitales— y operaciones a las que hace referencia el Capítulo II del Título IV de esta ley.
- NATURALEZA ESPECIFICA.
- Asimismo, de generarse quebranto por ese tipo de inversiones y operaciones, este resultará de naturaleza específica debiendo, por lo tanto, compensarse exclusivamente con ganancias futuras de su misma fuente y clase. Se entiende por clase, al conjunto de ganancias comprendidas en cada uno de los artículos del citado Capítulo II.
- No serán compensables los quebrantos impositivos con ganancias que deban tributar el impuesto con carácter único y definitivo ni con aquellas comprendidas en el Capítulo II del Título IV.
- **COMENTARIO: SI HAY QUEBRANTO EN LA ENAJENACION DE INMUEBLES SE PRESENTA D.J.**
- **DADO QUE NO ARROJA IMPUESTO DETERMINADO.**
- **PERO LUEGO TENGO EL QUEBRANTO ESPECIFICO A COMPENSAR.**

COMPENSACION DE QUEBRANTOS CON GANANCIAS

- Forma de compensar los resultados netos de las diversas categorías
- **Art. 74 D.R.** - Las personas humanas y sucesiones indivisas que obtengan en un período fiscal ganancias de fuente argentina de varias categorías, compensarán los resultados netos obtenidos dentro de CADA CATEGORIA y entre las diversas categorías, DE la siguiente forma:
 - a) Se compensarán en primer término los resultados netos obtenidos dentro de cada categoría, excepto cuando se trate de:
 1. Ganancias provenientes de las inversiones -incluidas monedas digitales- y operaciones a las que hace referencia el Capítulo II del Título IV de la ley.
 2. Quebrantos que se originen: (i) en las operaciones mencionadas en el punto 1; o (ii) por derechos u obligaciones emergentes de instrumentos y/o contratos derivados –a excepción de las operaciones de cobertura. En ambos casos, sólo podrán ser absorbidos, únicamente, por ganancias netas resultantes de operaciones de la misma naturaleza.
 - b) Si por aplicación de la compensación indicada en el inciso a), con las excepciones allí previstas, resultaran quebrantos en una o más categorías, la suma de éstos se compensará con las ganancias netas de las categorías segunda, primera, tercera y cuarta, sucesivamente.

COMPUTO DEL QUEBRANTO ESPECIFICO

- ARTÍCULO 261 D.R.: A la ganancia neta determinada de conformidad a lo dispuesto en el artículo precedente, se le RESTARA el quebranto de naturaleza específica correspondiente a ejercicios anteriores, en los términos de lo establecido en los artículos 25 de la ley y 74 de este reglamento
- NO APLICA A LA ENAJENACION DE INMUEBLES.
- y posteriormente, en caso de corresponder, la deducción especial que autoriza el primer párrafo del ART 100, teniendo en consideración las previsiones establecidas en el artículo siguiente.

ART 132 :

QUEBRANTO FUENTE EXTRANJERA

-Los quebrantos de fuente argentina, originados por rentas provenientes de inversiones- incluidas monedas digitales- y operaciones a que hace referencia el capítulo II del TITULO IV de esta ley, NO podrán imputarse contra las ganancias netas de fuente extranjera provenientes de la enajenación del mismo tipo de operaciones, NI ser objeto de la deducción prevista en el tercer párrafo del artículo 131 .

ENAJENACION CASA HABITACION

DECRETO 824 T.O. 2019

- ART.26 .- Están exentos del gravamen:
- “n) El valor locativo y el resultado derivado de la enajenación, de la casa-habitación.”
- ITI: ART.14 LEY 23905.
- En el caso de venta de la única vivienda y/o terrenos del contribuyente con el fin de adquirir o construir otra.....

LEY 23905 - TITULO VII

IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FISICAS Y SUCESIONES INDIVISAS

- **ARTICULO 14.** — En el caso de venta de la única vivienda y/o terrenos del contribuyente con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa-habitación propia, podrá optarse por no pagar el impuesto que resulte de la transferencia en la forma y condiciones que determine la reglamentación. Esta opción también podrá ejercerse cuando se ceda la única vivienda y/o terrenos con el propósito de destinarlos a la construcción de un edificio bajo el régimen de la ley 13.512 y sus modificaciones, y se reciba como compensación por el bien cedido hasta un máximo de una unidad funcional de la nueva propiedad destinada a casa-habitación propia.
- La opción deberá ser formulada al momento de suscribirse el boleto de compraventa cuando en el mismo se entregue la posesión, en el de formalizarse dicha entrega de posesión o en el de la escrituración, el que fuere **anterior y será procedente aún cuando la adquisición del bien de reemplazo hubiera sido anterior, siempre que ambas operaciones se efectúen dentro del término de un año.** Dentro de dicho plazo el contribuyente deberá probar por medios fehacientes la adquisición del inmueble de reemplazo y su afectación al referido destino.
- Los escribanos de registro quienes los sustituyan al extender las escrituras traslativas de dominio relativa a la venta y adquisición de los inmuebles comprendidos en el presente artículo; deberá dejar constancia de la opción ejercida por el contribuyente.
- **ARTICULO 15.** — En el caso de incumplirse los requisitos establecidos en esta ley o en sus normas reglamentarias y complementarias para la procedencia de la opción que autoriza el artículo anterior, el contribuyente que la hubiera ejercido deberá presentar o rectificar la respectiva declaración jurada incluyendo las transferencias oportunamente afectadas, e ingresar el impuesto con más la actualización prevista en la ley 11.683, texto ordenado en 1978 y sus modificaciones, sin perjuicio de los intereses y accesorios que correspondan.

R.G.2141 -IT|casos no retención.

- Art.2 inc.f) Cuando se ejerza la opción de venta de única vivienda y/o terrenos con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa habitación propia, que prevé el art.14 de la ley 23905 y sus modificaciones, y el contribuyente obtenga de este organismo el “certificado de no retención.
- CERTIFICADO: ART.14 – AGENTE DE RETENCION – VERIFICACION DE AUTENTICIDAD.
- ART.25: TRAMITE DEL CERTIFICADO DE NO RETENCION.

DECRETO 862 (DECRETO 976/2018)

- ARTÍCULO 83 D.R.- A los fines de lo dispuesto en el inciso N) (o) del artículo 26 de la Ley deberá entenderse como inmueble afectado a “casa-habitación” a aquél con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del contribuyente.

CON ANTERIORIDAD A LA REFORMA

- Concepto de casa-habitación
- **D.R. - Art. 38** - 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.
- DECRETO 862 (DECRETO 1170)
- “Concepto de casa-habitación
- ARTÍCULO 83 (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.”

COMENTARIO

SEBASTIÁN M. IGLESIAS

- **f) Definición de “casa habitación”**
- Recordemos que para aquellas rentas obtenidas por las personas humanas y sucesiones indivisas por la enajenación de inmuebles, que resultan gravadas a partir de la vigencia del apartado 5) del artículo 2 de la LIG (inmuebles adquiridos a partir del 1/1/2018) y que quedaran alcanzadas por el impuesto cedular, el legislador ha querido otorgarle el tratamiento de rentas exentas a las derivadas de la enajenación de la casa habitación del contribuyente, a partir de la modificación de la redacción del inciso n) del artículo 26 de la LIG.
- Al respecto, el artículo 83 del decreto 962/2019 indica que el inmueble afectado a casa habitación será aquel con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del contribuyente.
- **PRUEBA DEL DESTINO CASA HABITACION.**
- Observemos que la definición aportada por el decreto no indica cómo debe ser exteriorizado o probado ante el Fisco el destino de casa habitación del inmueble enajenado, a fin de gozar de la exención, es por ello que resulta imprescindible la pronta publicación de la reglamentación dictada por el Fisco al respecto.
- **SUPOSICION:**
- Es de suponer que la AFIP solicitará para aquellos obligados a presentar declaración jurada del impuesto a los bienes personales y/o impuesto a las ganancias (régimen general) que el referido inmueble se encuentre declarado y que en el:
 - campo “destino del inmueble” se consigne la opción “casa habitación”.

SEPARO

LEY 23905- TITULO VII

IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FISICAS Y SUCESIONES INDIVISAS

- **ARTICULO 7º** — Establécese en todo el territorio de la Nación un impuesto que se aplicará sobre las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país.
- **ARTICULO 8º** — Son sujetos de este impuesto las personas físicas y sucesiones indivisas, que revistan tal carácter para el impuesto a las ganancias que dicha transferencia no se encuentren alcanzada por el mencionado impuesto. En los casos de cambio o permuta se consideran sujetos a todas las partes intervinientes en la operación siendo contribuyentes cada una de las mismas, sobre el valor de los bienes que transfieran.
- **ARTICULO 9º** — A los efectos de esta ley se considerará transferencia a la venta, permuta, cambio, dación en pago, aporte a sociedades y todo acto de disposición, excepto la expropiación, por el que se transmita el dominio a título oneroso, incluso cuando tales transferencias se realicen por orden judicial o con motivo de concursos civiles.
- **ARTICULO 10.** — La transferencia de inmuebles pertenecientes a los miembros de misiones diplomáticas y consulares extranjeras, a su personal técnico y administrativo y a sus familiares, se encuentran exentas del impuesto, en la medida y con las limitaciones que establezcan con los convenios internacionales aplicables. En su defecto, la exención será procedente en la misma medida y limitaciones, sólo a condición de reciprocidad. Igual tratamiento se aplicará a los inmuebles de los miembros de las representaciones, agentes y, en su caso, sus familiares que actúen en organismos internacionales de los que la Nación sea parte, en la medida y con las limitaciones que se establezcan en los respectivos convenios internacionales.
- **ARTICULO 11.** — El gravamen se aplicará sobre el valor de transferencia de cada operación.
- Cuando la transferencia se efectúe por un precio no determinado se computará a los fines del cálculo del gravamen, el precio de plaza en el momento de perfeccionarse la transferencia de dominio. En el caso de permutas se considerará el precio de plaza del bien o prestación intercambiada de mayor valor. Si el precio de plaza no fuera conocido la Dirección General Impositiva fijará el procedimiento a seguir.

Ley 23905

- **ARTICULO 12.** — 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 la transferencia se considerará efectuada en el momento en que quede firme el auto de aprobación del remate.

- **ARTICULO 13.** — La tasa del impuesto será del QUINCE POR MIL (15⁰/₀₀).

- **ARTICULO 14.** — En el caso de venta de la única vivienda y/o terrenos del contribuyente con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa-habitación propia, podrá optarse por no pagar el impuesto que resulte de la transferencia en la forma y condiciones que determine la reglamentación. Esta opción también podrá ejercerse cuando se ceda la única vivienda y/o terrenos con el propósito de destinarlos a la construcción de un edificio bajo el régimen de la ley 13.512 y sus modificaciones, y se reciba como compensación por el bien cedido hasta un máximo de una unidad funcional de la nueva propiedad destinada a casa-habitación propia.

- La opción deberá ser formulada al momento de suscribirse el boleto de compraventa cuando en el mismo se entregue la posesión, en el de formalizarse dicha entrega de posesión o en el de la escrituración, el que fuere anterior y será procedente aún cuando la adquisición del bien de reemplazo hubiera sido anterior, siempre que ambas operaciones se efectúen dentro del término de un año. Dentro de dicho plazo el contribuyente deberá probar por medios fehacientes la adquisición del inmueble de reemplazo y su afectación al referido destino.

- Los escribanos de registro quienes los sustituyan al extender las escrituras traslativas de dominio relativa a la venta y adquisición de los inmuebles comprendidos en el presente artículo; deberá dejar constancia de la opción ejercida por el contribuyente.

- **ARTICULO 15.** — En el caso de incumplirse los requisitos establecidos en esta ley o en sus normas reglamentarias y complementarias para la procedencia de la opción que autoriza el artículo anterior, el contribuyente que la hubiera ejercido deberá presentar o rectificar la respectiva declaración jurada incluyendo las transferencias oportunamente afectadas, e ingresar el impuesto con más la actualización prevista en la ley 11.683, texto ordenado en 1978 y sus modificaciones, sin perjuicio de los intereses y accesorios que correspondan.

- **ARTICULO 16.** — Las transferencias que efectúen los residentes en el exterior sólo estarán sujetas a las disposiciones del presente título, en tanto se demuestre fehacientemente a juicio de la Dirección, en el plazo y forma que ésta determine, que se trata de inmuebles pertenecientes a personas físicas o sucesiones indivisas.

- En estos casos deberá retenerse el total del gravamen que corresponda en oportunidad de su pago o acreditación. La inobservancia de esta obligación hará incurrir al que pague o acredite, en las penalidades establecidas en la ley 11.683, texto ordenado en 1978 y sus modificaciones, sin perjuicio de la responsabilidad por el ingreso del impuesto que omitió retener.

- **ARTICULO 17.** — La Dirección General Impositiva queda facultada para establecer agentes de retención o percepción que estime necesarios a efectos de asegurar la recaudación del gravamen.

- **ARTICULO 18.** — El gravamen de esta ley se regirá por las disposiciones de la ley 11.683, texto ordenado de 1978 y sus modificaciones, y su aplicación, percepción y fiscalización estarán a cargo de la Dirección General Impositiva.

IMPUESTO CEDULAR-TITULO IV CAPITULO II

- ARTÍCULO 99 .- Enajenación y transferencia de derechos sobre inmuebles. La ganancia de las personas humanas y de las sucesiones indivisas derivada de la enajenación de o de la transferencia de derechos sobre, inmuebles situados en la República Argentina, tributará a la alícuota del quince por ciento (15%).
- La ganancia bruta se determinará en base a las siguientes pautas:
- a) Deduciendo del precio de enajenación o transferencia el costo de adquisición, actualizado mediante la aplicación del índice mencionado en el segundo párrafo del artículo 89, desde la fecha de adquisición hasta la fecha de enajenación o transferencia.
- INMUEBLE AFECTADO A OBTENCION DE RESULTADOS
- En caso de que el inmueble hubiera estado afectado a la obtención de resultados alcanzados por el impuesto, al monto obtenido de acuerdo a lo establecido precedentemente, se le restará el importe de las amortizaciones admitidas que oportunamente se hubieran computado y las que resulten procedentes hasta el trimestre inmediato anterior a aquél en que proceda su enajenación.
- b) En los casos de operaciones a plazo, la ganancia generada con motivo del diferimiento y/o financiación tendrá el tratamiento respectivo conforme las disposiciones aplicables de esta ley.
- Podrán computarse los gastos (comisiones, honorarios, impuestos, tasas, etcétera) directa o indirectamente relacionados con las operaciones a que se refiere el presente artículo.

- este tipo de operaciones estarán gravadas a una tasa única, contando con una propia forma de determinación y liquidación y no compartiendo otras mecánicas del impuesto, como las deducciones generales y las deducciones personales; o sea, un impuesto distinto dentro del impuesto.

DECRETO 824 (Ley 27430)

- “ARTÍCULO 93 .- 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 62 A 66, 71, 78 , 87 y 88 , y en los artículos 98 Y 99 , 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 INDICE 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.”

- [POR LEY 27468 SE MODIFICO](#) Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM)

LEY 27468

- Artículo 1°- Sustitúyense en el segundo párrafo del artículo 89 y en el título VI, ambos de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, las expresiones “índice de precios internos al por mayor (IPIM)” e “índice de precios al por mayor, nivel general”, según corresponda, por “índice de precios al consumidor nivel general (IPC)”.

VALUACION DE INMUEBLE

NO PUEDA DETERMINARSE EL VALOR DE ADQUISICION

- **CONSTANCIA DE VALUACION.**
- ARTÍCULO 257 (4° DTO.976).- En caso de no poder determinarse el valor de adquisición DEL INMUEBLE, se considerará el valor de plaza del bien a la fecha de incorporación al patrimonio del enajenante, cedente, causante o donante, el que deberá surgir de una constancia emitida y suscripta por:
 - (i) un corredor público inmobiliario, matriculado ante el organismo que tenga a su cargo el otorgamiento y control de las matrículas en cada ámbito geográfico del país, o
 - (ii) por otro profesional matriculado cuyo título habilitante le permita dentro de sus incumbencias la emisión de tales constancias, o
 - (iii) por una entidad bancaria perteneciente al Estado Nacional, Provincial o a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

e) Inmuebles para los que no puede determinarse el valor adquisición. Procedimiento a aplicar

El artículo 4 del decreto 976/2018 nos indica el procedimiento a seguir para el caso de inmuebles para los que no se pueda determinar su valor de adquisición.

Al respecto, se puede resumir en el siguiente cuadro lo planteado en el reglamento:

Situación especial	Criterio de valuación	Ubicación del inmueble	Constancias de valuación
Inmuebles para los que no pueda determinarse el valor de adquisición	Valor de plaza del bien a la fecha de incorporación al patrimonio del enajenante, cedente, causante o donante	Ubicado en el país	Una constancia emitida y suscripta por: (i) un corredor público inmobiliario, matriculado ante el organismo que tenga a su cargo el otorgamiento y control de las matrículas en cada ámbito geográfico del país, o (ii) por otro profesional matriculado cuyo título habilitante le permita dentro de sus incumbencias la emisión de tales constancias, o (iii) por una entidad bancaria perteneciente al Estado Nacional, Provincial o a la CABA.
		Ubicado en el exterior	Deberá surgir de dos (2) constancias emitidas por un corredor inmobiliario o por una entidad aseguradora o bancaria, todos del país respectivo. A los fines de la valuación, el valor a computar será el importe menor que resulte de ambas constancias.

GANANCIA BRUTA

- ART.99:
- La ganancia bruta se determinará en base a las siguientes pautas:
- A) deduciendo del precio de enajenación o transferencia el COSTO DE ADQUISICION, actualizado mediante la aplicación del índice mencionado en el segundo párrafo del art.93, desde la fecha de adquisición a la fecha de enajenación o transferencia.
- CASO DE INMUEBLES AMORTIZADOS.
- En caso de que el inmueble hubiera estado afectado a la obtención de resultados alcanzados por el impuesto, al monto obtenido de acuerdo a lo establecido precedentemente, se le restará el importe de las amortizaciones admitidas que oportunamente se hubieran computado y las que resulten procedentes hasta el trimestre inmediato anterior a aquel en que proceda su enajenación.
- OPERACIONES A PLAZO (VER ART.24 IMPUTACION)
- b) En casos de operaciones a plazo la ganancia generada con motivo del diferimiento y/o financiación tendrá el tratamiento respectivo conforme a las disposiciones de la ley.

PRECIO DE ENAJENACION

- Art.150 d.r.: Se considera precio de enajenación al que surja de la escritura traslativa de dominio o del respectivo boleto de compraventa o documento equivalente.

- SITUACIONES DISTINTAS
- Deben distinguirse dos situaciones:
- (i) inmuebles enajenados que hubieran estado afectados a la actividad gravada (por ejemplo, un inmueble por el que se perciben rentas de la primera categoría), por los que se podrá deducir las amortizaciones pertinentes, de acuerdo con lo que expresa el segundo párrafo del quinto artículo agregado; y
- (ii) inmuebles no afectados a la producción de ganancias gravadas. En estos casos solo se permite deducir los costos y gastos especialmente nombrados en el artículo.

GANANCIA NETA.

- **Art.99 ULTIMO PARRAFO: PODRAN COMPUTARSE LOS GASTOS (COMISIONES, HONORARIOS, IMPUESTOS, TASAS, ETCETERA) DIRECTA O INDIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LAS OPERACIONES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE ARTICULO.**
- **ART.100: ADICIONALMENTE A LO DISPUESTO EN EL PRIMER PARRAFO DEL PRESENTE ARTICULO, SOLO PODRAN COMPUTARSE CONTRA LAS GANANCIAS MENCIONADAS EN ESTE CAPITULO, LOS COSTOS Y GASTOS DIRECTA O INDIRECTAMENTE RELACIONADOS CON ELLAS.**
- **DETERMINACION DE LA GANANCIA NETA.**
- **ARTÍCULO 260 D.R..- Para establecer la ganancia neta de las inversiones y operaciones a las que hace referencia el Capítulo II del Título IV de la ley se restará de la ganancia bruta, en primer lugar, los gastos directa o indirectamente relacionados con aquéllas.**
- **GASTOS VINCULADOS CON 94 Y 99 PROPORCION**
- **Tratándose de gastos directos o indirectos que estuvieran vinculados tanto con la obtención de rentas que deban tributar en los términos del primer párrafo del artículo 94 de la ley como otras que deban hacerlo de acuerdo con el Capítulo II del Título IV del mismo texto legal, aquéllos se proporcionarán, de conformidad con la ganancia bruta atribuible a cada una de ellas.**
- **Los gastos directos o indirectos correspondientes a más de una determinada categoría de ganancias en los términos de los artículos 95 y 98, también se proporcionarán en función de la renta atribuible a cada inciso de tales artículos.**

Detalle del inmueble

DJ Original periodo 2018
Estado INCOMPLETO
Establecimiento 0

Ingrese la información solicitada.

Advertencia

(*) campo requerido



Localización

País

ARGENTINA

Provincia*

Calle*

Número*

Piso

Depto/oficina

Código postal*

Identificación

Tipo de bien*

Subtipo de bien*

Destino*

Fecha de adquisición / Incorporación al patrimonio. *

DD/MM/YYYY

Porcentaje de titularidad*

% 100

Metros cuadrados

Detalle

Nomenclatura catastral*

Partida inmobiliaria

Dato adicional

TIPO DE BIEN.

Identificación

Tipo de bien*

- Casa
- Departamento
- Departamento con Cochera
- Cochera
- Local
- Lote de Terreno
- Country, Quintas, etc.
- Rurales con Vivienda
- Rurales sin Vivienda
- Baulera
- Otros Inmuebles

Porcentaje de titularidad*

%	100
---	-----

Metros cuadrados

SUBTIPO DE BIEN ADQUIRIDO-CONSTRUIDO-OBRA EN CONSTRUCCION

Identificación

Tipo de bien*

El campo es requerido

Subtipo de bien*

- Adquirido
- Construido
- Obra en Construcción

Fecha de adquisición / Incorporación al patrimonio. *

Porcentaje de titularidad*

Metros cuadrados

IDENTIFICACION DESTINO

Identificación

Tipo de bien*

El campo es requerido

Subtipo de bien*

El campo es requerido

Destino*

- Alquiler / Contraprestación
- Casa Habitación
- Inversión
- Recreo o Veraneo / Cesión gratuita
- Afectado a la explotación-Inversiones
- Afectado a la explotación-Bienes de uso
- Otro

Metros cuadrados

DETALLE:
NOMENCLATURA CATASTRAL – PARTIDA INMOBILIARIA – DATO ADICIONAL

Detalle

Nomenclatura catastral*

Partida inmobiliaria

Dato adicional

Enajenación y/o transferencia del bien

Fecha de enajenación y/o transferencia*

DD/MM/YYYY

Precio de enajenación y/o transferencia*

\$

Costo de adquisición histórico*

\$

Índice de actualización (2do párrafo artículo 89 LIG)

%

Costo de adquisición actualizado*

\$

Amortizaciones admitidas*

\$

Resultado bruto de la enajenación y/o transferencia*

\$

Gastos de la enajenación y/o transferencia*

\$

Resultado neto de la enajenación y/o transferencia*

\$

CANCELAR

ACEPTAR

Enajenación y/o transferencia del bien

Fecha de enajenación y/o transferencia*

Precio de enajenación y/o transferencia*

Costo de adquisición histórico*

Índice de actualización (2do párrafo artículo 89 LIG)

%



Costo de adquisición actualizado*

Amortizaciones admitidas*

Resultado bruto de la enajenación y/o transferencia*

\$

Costo de la enajenación y/o transferencia*

Resultado neto de la enajenación y/o transferencia*

\$

CANCELAR

ACEPTAR

COMPUTO DEL QUEBRANTO ESPECIFICO

- ARTÍCULO 261 D.R.:- A la ganancia neta determinada de conformidad a lo dispuesto en el artículo precedente, se le RESTARA el quebranto de naturaleza específica correspondiente a ejercicios anteriores, en los términos de lo establecido en los artículos 25 de la ley y 74 de este reglamento
- NO CORRESPONDE A ENAJENACION DE INMUBLES.
- y posteriormente, en caso de corresponder, la deducción especial que autoriza el primer párrafo del artículo 100 de la ley, teniendo en consideración las previsiones establecidas en el artículo siguiente.

OPERACIONES EN CUOTAS

INTERESES
REALES.
PRESUNTOS

INTERESES PRESUNTOS

Art.99:

Inc.b) En los casos de operaciones a plazo, la ganancia generada con motivo del diferimiento y/o financiación tendrá el tratamiento respectivo conforme a las disposiciones aplicables de esta ley.

COMENTARIO:
SEBASTIAN M. IGLESIAS.

- Con referencia a los intereses de financiación, el inciso b) del artículo 99 de la LIG nos indica que en los casos de operaciones a plazo, la ganancia generada con motivo del diferimiento y/o financiación tendrá el tratamiento respectivo conforme a las disposiciones aplicables de esta ley.
- INTERESES SEGUNDA CATEGORIA ALICUOTA PROGRESIVA
- Esto quiere decir que los intereses tributarán como una renta de SEGUNDA CATEGORIA, se imputarán al ejercicio por el criterio de lo percibido y estarán sujetos al art.94 de la LIG, es decir, al impuesto PROGRESIVO. También debe tenerse presente lo dispuesto en el art.52 Y 125 D.R. de la LIG.

INTERESES PRESUNTOS

VENTA DE INMUEBLES.

- **Art. 52** - Cuando no se determine en forma expresa el tipo de interés, a los efectos del impuesto se presume, salvo prueba en contrario, que toda deuda, sea ésta la consecuencia de un préstamo, de venta de inmuebles, etcétera, devenga un tipo de interés no menor al fijado por el BANCO DE LA NACION ARGENTINA para descuentos comerciales, excepto el que corresponda a deudas con actualización legal, pactada o fijada judicialmente, en cuyo caso serán de aplicación los que resulten corrientes en plaza para ese tipo de operaciones, de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.
- Si la deuda proviene de ventas de inmuebles a plazo, la presunción establecida en el párrafo anterior rige sin admitir prueba en contrario, aun cuando se estipule expresamente que la venta se realiza sin computar intereses.
- Intereses presuntos
- **Art. 125 d.r.:** - A los efectos de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 48 de la ley, el tipo de interés a aplicar será el vigente a la fecha de realización de la operación.
- En los casos de deudas con actualización legal, pactada o fijada judicialmente se considerará como interés corriente en plaza el establecido por el BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA para operaciones de préstamos sujetas a cláusulas de ajuste basadas en el índice de la construcción — nivel general— suministrado por el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS dependiente de la SECRETARIA DE PROGRAMACION ECONOMICA Y REGIONAL del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.
- La presunción a que se alude en el segundo párrafo del artículo 48 de la ley, en los casos de ventas de inmuebles a plazo, será también de aplicación cuando los intereses pactados resulten inferiores a los previstos en el primer párrafo de dicha norma.

CASO PARTICULAR: LOS INTERESES NO DETERMINADOS.

Al respecto, cabe destacar que cuando NO SE DETERMINE EN FORMA EXPRESA el tipo de interés, se presume que la operatoria devenga un interés no menor al fijado por el Banco de la Nación Argentina para descuentos comerciales vigente a la fecha de realización de la operación. Esta presunción ADMITE PRUEBA EN CONTRARIO, es decir, queda desvirtuada si la modalidad de trabajo del contribuyente y su contabilidad demuestran que no se han convenido intereses entre prestamista y prestatario.

En cambio, si la deuda proviene de venta de inmuebles a plazo, la presunción establecida en el párrafo anterior la PRESUNCION ES ABSOLUTA –NO ADMITE PRUEBA EN CONTRARIO-, aun cuando se estipule expresamente que la venta se realiza sin computar intereses. Es más, también resultará de aplicación si se hubieran pactado intereses inferiores al fijado por el Banco de la Nación Argentina.

ENAJENACION DE INMUEBLES

- ART.150 D.R.:.....
- PARTE PERTINENTE (INTERESES)
- En ningún caso, para la determinación del precio de enajenación y el costo computable, se incluirá el importe de los intereses reales o presuntos.

COSTO DE BIENES AMORTIZABLES

- ART.207 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.

DETERMINACION DEL IMPUESTO.

IMPUESTO CEDULAR ART.99:
TRIBUTARA A LA ALICUOTA DEL 15%

Una vez cargados los datos vas a poder determinar el impuesto.



Determinación del impuesto

Desde acá podés consultar el resumen de la determinación del impuesto.

INGRESAR

Inicio / Declaración jurada / Determinación de impuesto

Determinación del impuesto

DJ Original periodo 2018
Estado INCOMPLETO
Establecimiento 0

Desde esta pantalla podés ver un resumen de la determinación del impuesto

Total de impuesto determinado

Ganancia neta sujeta a impuesto

\$ 0,00

Alícuota que aplica

% 15,00

Impuesto determinado

\$ 0,00

- R.G.4468
- ARTÍCULO 4°.- Como resultado de la transmisión de la información, el sistema generará el Formulario F. 2023 de tratarse de rentas obtenidas por la enajenación o transferencia de derechos sobre inmuebles. INGRESO DEL IMPUESTO
- ARTÍCULO 5°.- El ingreso del saldo resultante se realizará mediante la
- “Billetera Electrónica AFIP” creada por la Resolución General N° 4.335 o
- el procedimiento de transferencia electrónica de fondos a través de “Internet” establecido por la Resolución General N° 1.778, a cuyo efecto se deberá generar el respectivo Volante Electrónico de Pago (VEP), utilizando los siguientes códigos, según la obligación que corresponda:



F.2023
V.100

Periodo 2018
N° transacción
Establecimiento 0

IMPUESTO ENAJENACIÓN Y/O
TRANSFERENCIA DE DERECHOS
SOBRE INMUEBLES

DECLARACIÓN JURADA Original

BORRADOR

Cantidad de Inmuebles	0
Total resultado bruto de la enajenación y/o transferencia	0,00
Total gastos de la enajenación y/o transferencia	0,00
Generala Neta Sujeta a Impuesto	0,00
Alícuota que aplica	15 %
Total Impuesto determinado	\$ 0,00

Declaro bajo juramento que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que no he omitido ni falseado dato alguno, siendo fiel expresión de la verdad

MODIFICAR

PRESENTAR DJ

JUSTIFICACION PATRIMONIAL

- 1.- GANANCIA.
- 2.- ACTUALIZACION DEL COSTO COMPUTABLE.

RESIDENTES EN EL EXTERIOR

ART.2: NO DISTINGUE ENTRE
RESIDENTES Y NO RESIDENTES.

Inc.5) grava a los no residentes

Art.99-

PERSONA FÍSICA Y SUCESIÓN INDIVISA NO RESIDENTE

	Tipo de sujeto	Tiempo	Tributación
Inmueble situado en el país	Explotación unipersonal (sujeto empresa)	Antes y después del 1/1/2018	Base presunta 50% o base real - Alícuota: 35%
	Habitualista (sujeto no empresa)	Antes y después del 1/1/2018	Base presunta: 90% - Alícuota: 35%
	Tercera categoría [art. 69, inc. b); actual art. 73]: loteos; propiedad horizontal; conjuntos inmobiliarios (establecimiento permanente)	Antes y después del 1/1/2018	El EP tiene el mismo tratamiento que una sociedad de capital - Alícuota: 35%, 30% o 25%, según el período fiscal (5)
	Segunda categoría [art. 140; actual art. 137, inc. i)] (no habitualista)	Adquisición antes del 1/1/2018	Impuesto a la transferencia de inmuebles - Alícuota: 1,5%
		Adquisición después del 1/1/2018	Impuesto cedular - Alícuota: 15%

ART.104: CUANDO SE PAGUEN A BENEFICIARIOS DEL EXTERIOR SUMAS POR LOS CONCEPTOS QUE A CONTINUACION SE INDICAN, SE PRESUMIRA GANANCIA NETA, ***SIN ADMITIR PRUEBA EN CONTRARIO.***

- Inc. h) El cincuenta por ciento de las sumas pagadas por la transferencia a título ONEROSO de los bienes situados colocados o utilizados económicamente en el país, pertenecientes a EMPRESAS O SOCIEDADES constituidas, radicadas o ubicadas en el exterior.
- SEGUNDO PARRAFO:
- Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos g) y h), 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, 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 AFIP.
- **Art.271 D.R.:** La opción prevista en el penúltimo párrafo del art.104 de la ley, para declarar los beneficios a que se refieren los incisos g) y h) de este solo podrá ejercitarse en la medida en que los distintos conceptos a considerar estén RESPALDADOS por comprobantes fehacientes a juicio de la AFIP.

RESIDENTES EN EL EXTERIOR.

RETENCION PAGO UNICO Y DEFINITIVO

- **PERSONAS HUMANAS Y SUCESIONES INDIVISAS RESIDENTES EN EL EXTERIOR.**
- ARTÍCULO 258 D.R.- La ganancia de las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el exterior, derivada de la enajenación de inmuebles o transferencia de derechos sobre inmuebles, situados en la REPÚBLICA ARGENTINA, quedará alcanzada por las disposiciones contenidas en el ARTICULO 99 de la Ley, pudiendo computarse, a efectos de lo dispuesto en el último párrafo de ese artículo, **sólo aquellos gastos realizados en el país.**
- **OBLIGACION DE RETENER RESIDENTE EN EL PAIS.**
- En los supuestos a que se hace referencia en el párrafo anterior, el adquirente o cesionario residente en el país deberá retener el impuesto con carácter de pago único y 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.
- (ART.2 D.R. inc.j) Los representantes de sujetos del exterior en los casos que así corresponda)

BENEFICIARIOS DEL EXTERIOR.

- Por último, en este tema, el art.6 expone la situación respecto de personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el exterior, por las ganancias provenientes de las operaciones realizadas en el país.
- Aclara que dichas operaciones quedarán alcanzadas por el impuesto cedular, pudiéndose computar solo aquellos gastos realizados en el país. A los efectos del ingreso del impuesto a ingresar, se prevén tanto las situaciones que el adquirente o cesionario sea residente en el país, como cuando ambas partes sean residentes en el exterior.
- En el primero de los casos el adquirente o cesionario del país deberá retener el impuesto en carácter de pago único y definitivo, en el otro deberá ser ingresado por el enajenante o cedente en forma personal o a través de su representante en el país. Quedará en este caso por reglamentar la forma en la que se ingresará el impuesto en el caso complejo de estos; es decir, cuando el enajenante o cedente residente en el exterior NO tuviera representante alguno en el país.

**NO DEDUCIBLES
ART.22,23,81, SERVICIO
DOMESTICO.**

DECRETO 824 (LEY 27430)

- ARTICULO .100- Deducción Especial. Cuando las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en el país, obtengan las ganancias a que se refieren el ARTTICULO 95 y los incisos a) y b) ART. 98, en tanto se trate de ganancias de fuente argentina, podrá efectuarse una deducción especial por un monto equivalente a la suma a la que alude el inciso a) del artículo 30, por período fiscal y que se proporcionará de acuerdo a la renta atribuible a cada uno de esos conceptos.
- El cómputo del importe a que hace referencia el párrafo precedente no podrá dar lugar a quebranto y tampoco podrá considerarse en períodos fiscales posteriores, de existir, el remanente no utilizado.
- Adicionalmente a lo dispuesto en el primer párrafo del presente artículo, sólo podrán computarse contra las ganancias mencionadas en este Capítulo, los costos de adquisición y gastos directa o indirectamente relacionados con ellas, no pudiendo deducirse los conceptos previstos en los artículos 29, 30 y 85 de la ley y todos aquellos que no correspondan a una determinada categoría de ganancias.
- ARTÍCULO ...- A efectos de la determinación de las ganancias a que se refiere el presente Capítulo II, en todo aquello no específicamente regulado por éste, se aplicarán supletoriamente, las disposiciones de los Títulos I y II de la ley.”

TITULO IX
GANANCIAS DE FUENTE
EXTRANJERA

PERSONA FÍSICA Y SUCESIÓN INDIVISA RESIDENTE

	Tipo de sujeto	Tiempo	Tributación
Inmueble situado en el exterior	Explotación unipersonal (sujeto empresa)	Antes y después del 1/1/2018	Ganancias de tercera FE - Alicuota: escala
	Habitualista (sujeto no empresa)	Antes y después del 1/1/2018	Ganancias de tercera FE - Alicuota: escala
	Tercera categoría [art. 146, inc. a); actual art. 144]: loteos; propiedad horizontal; conjuntos inmobiliarios (establecimiento permanente)	Antes y después del 1/1/2018	Ganancias de tercera FE - Alicuota: escala
	Segunda categoría (art. 140; actual art. 137) (no habitualista)	Adquisición antes del 1/1/2018	No gravada
		Adquisición después del 1/1/2018	Impuesto a las ganancias general y personal - Alicuota: 15%

Inmueble en el exterior comprado antes del 1/1/2018

- El resultado obtenido por esta venta no está gravado en el impuesto a las ganancias ni tampoco en el ITI.

Inmueble en el exterior comprado después del 1/1/2018

- Está gravado en el impuesto a las ganancias, aplicando para ello también la tasa del 15% sobre la diferencia de precio.

FUENTE EXTRANJERA

- **Fuente**
- **Art. 124** - Son ganancias de fuente extranjera las comprendidas en el artículo 2º, que provengan de bienes situados, colocados o utilizados económicamente en el exterior, de la realización en el extranjero de cualquier acto o actividad susceptible de producir un beneficio o de hechos ocurridos fuera del territorio nacional, excepto los tipificados expresamente como de fuente argentina y las originadas por la venta en el exterior de bienes exportados en forma definitiva del país para ser enajenados en el extranjero, que constituyen ganancias de la última fuente mencionada.
- ART.2 inc.5)

FUENTE EXTRANJERA - TITULO VIII

TASA PROPOCIONAL 15% (NO ES IMPUESTO CEDULAR)

- ART. 94 .
- Cuando la determinación de la ganancia neta de los sujetos a que hace referencia el primer párrafo de este artículo, incluya resultados comprendidos en el TITULO VIII de esta ley, provenientes de operaciones de enajenación de acciones, valores representativos y certificados de deposito de acciones y demás valores, cuotas y participaciones sociales – incluidas cuotas partes de FCI y certificados de participación de fideicomisos y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares – MONEDAS DIGITALES, títulos, bonos y demás valores,
- ENAJENACION DE INMUEBLES O TRANSFERENCIAS DE DERECHOS.
- así como por la ENAJENACION DE INMUEBLES O TRANSFERENCIAS DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES, estos quedarán alcanzados por el impuesto a la alícuota del 15%

INMUEBLES UBICADOS EN EL EXTERIOR

- **ART.257 ULTIMO PARRAFO (ANTES ART.4TO. PARTE PERTINENTE).**
- **DOS CONSTANCIAS PARA INMUEBLES UBICADOS EN EL EXTERIOR.**
- Tratándose de inmuebles ubicados en el exterior, la valuación deberá surgir de DOS (2) constancias emitidas por un corredor inmobiliario o por una entidad aseguradora o bancaria, todos del país respectivo. A los fines de la valuación, el valor a computar será el importe menor que resulte de ambas constancias.

DEDUCCIONES GENERALES – ART.29/85/OTRAS

forma de aplicación cuando existen ganancias gravadas a la tasa del 15% establecida en el art.94.

- **Art.189 D.R.:** A los fines de la determinación de la ganancia neta mencionada en el tercer párrafo del art.94 de la ley, se podrá deducir, de corresponder, el remanente **NO UTILIZADO** de la deducciones que autorizan los art.29,30 y 85 que se hubieran computado contra las rentas sujetas a la escala del art.94.

LUIS O. FERNANDEZ

- Entonces, para resumir y siempre con relación con las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país, las ganancias de estos bienes situados en Argentina se liquidan según las normas del impuesto cedular, mientras que las enajenaciones de inmuebles y transferencias de derechos sobre los mismos, que producen rentas que fuente extranjera, se liquidan por las normas generales de la ley y tributan la alícuota proporcional del 15%.

DARIO RAJMILOVICH- PAG.693

CONVERSION - TIPO DE CAMBIO VENDEDOR.

- EN ESTOS SUPUESTOS, EL COSTO COMPUTABLE SE CONVIERTE A PESOS APLICANDO EL TIPO DE CAMBIO VENDEDOR DE LA FECHA DE VENTA, POR EL CUAL NO SE DETERMINAN DIFERENCIAS DE CAMBIO GRAVADAS CON EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

-

“ARTÍCULO 286 D.R.- A los fines de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 129 de la ley, la ganancia neta de fuente extranjera no atribuible a establecimientos permanentes del exterior – excepto que la ley o las normas reglamentarias establezcan expresamente otro tratamiento para determinados ingresos o erogaciones- se convertirá conforme las siguientes fechas y tipos de cambio:

1. Los ingresos y deducciones computables expresados en moneda extranjera, al tipo de cambio comprador o vendedor, respectivamente, contemplado en el primer párrafo del artículo 155 de la ley, correspondiente al día en que aquellos ingresos y deducciones se devenguen, perciban o paguen, según corresponda, conforme las disposiciones de los artículos 24 y 130 de la ley.

2. Los costos o inversiones computables a los efectos de determinar la ganancia por enajenación de bienes expresados en moneda extranjera, así como las actualizaciones que resultaran aplicables, al tipo de cambio vendedor que considera el artículo 155, correspondiente a la fecha en que se produzca la enajenación de esos bienes.”

LEY 27430

- **Art. 2°** - A los efectos de esta ley son ganancias, sin perjuicio de lo dispuesto especialmente en cada categoría y aun cuando no se indiquen en ellas:
 - 5) los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga.
- LEY 27430
- ARTÍCULO 86.- Las disposiciones de este Título surtirán efecto para los ejercicios fiscales o años fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018, inclusive, con las siguientes excepciones:
 - A) Las operaciones detalladas en el apartado 5 del artículo 2° de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, tributarán 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. En tales supuestos, las operaciones no estarán alcanzadas por el Título VII de la ley 23.905.

DECRETO 862 (DECRETO 1170)

- Resultados alcanzados de manera distinta por el gravamen
- ARTÍCULO 154 .- En el caso de enajenación de inmuebles cuya ganancia no tenga un único tratamiento tributario, la determinación de dicho resultado se efectuará teniendo en cuenta la superficie afectada a uno u otra actividad o destino.”

- SUJETOS DEL ART.53 INC. D (Las derivadas de otras empresas unipersonales ubicadas en el país.)
- “ARTÍCULO 157 D.R. Los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, obtenidos por los sujetos del inciso d) del artículo 53 de la ley, no quedan comprendidos en los términos del ARTICULO 99 de la ley.”

- 1. Planteo: El contribuyente Jonás Obediencia es un empresario chileno que reside en nuestro país desde hace muchos años. Posee una explotación unipersonal que constituyó en Caleta Olivia, en la Provincia de Santa Cruz, dedicada a realizar negocios inmobiliarios tanto en el país como en el exterior.
- En relación al período fiscal 2019 y más precisamente en octubre/2019 realizó la enajenación de un campo situado en Valparaíso, República de Chile, en \$ 10.500.000 (U\$S 190.000), el cual había adquirido el 10/8/2018 en \$ 8.000.0000 (U\$S 170.000).

Por dicha operación, se incurrió en gastos de escribanía, tasas y sellados por \$ 350.000.

En el caso, se trata de una explotación unipersonal que está constituida o ubicada en el país destinada a realizar negocios inmobiliarios.

Por ende, está alcanzada por la teoría del balance por todas sus rentas, tanto de fuente argentina como de fuente extranjera.

Lo expuesto quiere decir que no va a estar gravada por el impuesto semicедular del artículo 2, punto 5, de la ley del impuesto a las ganancias, sino por el impuesto progresivo y personal.

O sea, la ganancia se debe determinar sobre la diferencia de precio en moneda dura (art. 158, primer párr., LIG), menos los gastos de venta relacionados, y se consignará como ganancia de tercera categoría de fuente extranjera, junto con el resto de las rentas que obtenga la explotación unipersonal. Y finalmente, luego de hacer la liquidación progresiva y personal, la renta en su conjunto estará sujeta a la escala progresiva del artículo 94 de la LIG.

En consecuencia, tanto antes como después de la reforma, las rentas que obtenga el contribuyente por la explotación unipersonal se asignan a la misma, declarándose como renta de tercera categoría y sujeta a la alícuota según la escala. Lo expuesto implica que aquí no existe la imposición semicедular, dado que no se trata de la renta de un sujeto no habitualista y no sujeto empresa.

3. Planteo: Natanael Sinengañó era el director de una importante compañía situada en la Provincia de Jujuy y a fines de 2017 fue despedido sin justa causa, recibiendo una importante indemnización.

Con motivo de invertir una parte del monto de la indemnización a fin de que no se desvalorice, tomó la decisión de comprar un terreno en Uruguay y más precisamente en Montevideo, con el objeto de construir un edificio, contratando a terceros, para destinar sus unidades a la venta.

A fines de 2019 y más precisamente en diciembre, enajenó una cochera que ya estaba terminada en un valor de \$ 7.000.000 (U\$S 116.000). El costo de construcción más adquisición del terreno proporcional de dicha cochera ascendió a \$ 5.000.000 (U\$S 100.000).

Solución: En principio, debemos considerar que podría decirse que el sujeto en cuestión es una persona física que no es habitualista, dado que se dedicaba a desarrollar su actividad de director y de manera ocasional está llevando a cabo la construcción de un edificio en el exterior, dentro de un régimen similar al de propiedad horizontal.

Ahora bien, tampoco es un sujeto empresa, dado que no posee una organización empresarial a fin de realizar dicha construcción.

Pero debemos observar que más allá de lo expuesto, encuadraría la construcción realizada como un establecimiento permanente en el exterior, según el artículo 125 (ex art. 128) de la LIG. Siendo ello así, las rentas por imperio del artículo 144 (ex art. 146) encuadran como de fuente extranjera de tercera categoría.

En resumen, deberá tributar por dichas rentas por lo devengado junto con el resto de las operaciones de dicho establecimiento correspondientes al ejercicio 2019, debiendo, al cierre del ejercicio fiscal del contribuyente, incluir las referidas rentas dentro de la tercera categoría, sin importar si los resultados han sido remesados o acreditado en cuenta del titular -arts. 145 y 146 (ex art. 147 y 148), LIG-.

En consecuencia, estas rentas están alcanzadas como renta de tercera categoría que deben tributar por la escala, no siendo de aplicación la imposición semicедular.

ESTABLECIMIENTO PERMANENTE

- Art.125:
- La definición precedente incluye, asimismo, los
- loteos con fines de urbanización y
- La edificación y enajenación de inmuebles bajo regímenes similares al de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación, realizados en países extranjeros.

VENTA Y REEMPLAZO CUARTA CATEGORIA

NO APLICACIÓN AL ART.99

VENTA Y REEMPLAZO CUARTA CATEGORIA.

- “ARTÍCULO 184 .- Las normas de los artículos 70 y 71 de la ley, y 158 y 159 de este reglamento, son también de
- aplicación para los contribuyentes que obtengan ganancias de la cuarta categoría, en tanto los resultados provenientes de la enajenación de los bienes reemplazados se encuentren alcanzados por el presente gravamen,
- con excepción del caso de inmuebles sujetos al impuesto cedular contemplado en el ART.99 de la ley.