

# ANEXO DE ACTUALIZACIÓN - SEPTIEMBRE 2007

ACTUALIZACIONES ANTERIORES: OCTUBRE 2006

Colección Práctica

## Impuestos | Retenciones & Percepciones Ganancias | Valor Agregado | Otros

Claudia M. Cerchiara

Marisol Galante

Fanny Gabriela Goldberg

### **TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES. RÉGIMEN DE RETENCIÓN APLICABLE DESDE EL 1/11/2006. NUEVOS SUJETOS FACULTADOS A EMITIR TASACIONES PARA SOLICITAR LA "CONSTANCIA DE VALUACIÓN"**

SE SUSTITUYE EL RÉGIMEN DE RETENCIÓN DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS APLICABLE SOBRE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES.

AL RESPECTO, DESTACAMOS QUE, QUEDAN INCLUIDOS EN EL MISMO LOS FIDEICOMISOS EN LOS QUE EL FIDUCIANTE POSEA LA CALIDAD DE BENEFICIARIO.

POR OTRA PARTE, SE ESTABLECE LA POSIBILIDAD DE OBTENER, POR PARTE DEL FISCO, MEDIANTE PRESENTACIONES EFECTUADAS A TRAVÉS DE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA DE DATOS, LOS SIGUIENTES ELEMENTOS:

- CONSTANCIA DE VALUACIÓN, EN LOS CASOS EN QUE NO SE PUEDA ESTABLECER LA BASE DE CÁLCULO DE LA RETENCIÓN.
- CERTIFICADO DE RETENCIÓN, QUE INDICARÁ EL IMPORTE A RETENER EN LOS CASOS DE BENEFICIARIOS DEL EXTERIOR.
- CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN, EN LOS CASOS EN QUE LA OPERACIÓN DE VENTA A-RROJE QUEBRANTO.

A TAL EFECTO, SE APRUEBA EL PROGRAMA APLICATIVO "AFIP- DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES - VERSIÓN 1.0".

DESTACAMOS QUE, LAS PRESENTES DISPOSICIONES RESULTAN DE APLICACIÓN A PARTIR DEL 1/11/2006, INCLUSIVE.

POR ÚLTIMO, SEÑALAMOS QUE, LAS TASACIONES NECESARIAS PARA SOLICITAR LA CONSTANCIA DE VALUACIÓN DEL INMUEBLE PODRÁN SER EFECTUADAS POR PROFESIONALES MATRICULADOS CUYAS COMPETENCIAS O INCUMBENCIAS COMPRENDAN LA REALIZACIÓN DE TASACIONES. ORIGINALMENTE DEBÍAN SER REALIZADAS ÚNICAMENTE POR PRESTADORES HABILITADOS DE SERVICIOS INMOBILIARIOS REALIZADOS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA –CÓDIGOS DE ACTIVIDAD 702000–. TALES MODIFICACIONES RESULTAN DE APLICACIÓN DESDE EL 1/11/2007, INCLUSIVE.

RG (AFIP) 2139, BO: 9/10/2006

RG (AFIP) 2312, BO: 11/9/2007

PARA UN USO ÓPTIMO DE LA OBRA, PROCEDER COMO SE INDICA A CONTINUACIÓN:

ELIMINAR LA RG (DGI) 3026 EN SU TOTALIDAD – PÁGINAS 185 A 192

A CONTINUACIÓN DE LA RG (AFIP) 2118 (ANEXO DE ACTUALIZACIÓN – AGOSTO 2006), Y ANTES DEL COMIENZO DEL CAPÍTULO V "IMPUESTOS VARIOS", AGREGAR LO SIGUIENTE:

**TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES.  
RÉGIMEN DE RETENCIÓN – RG (AFIP) 2139**

Sujetos	Agentes de retención	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Escribanos de registro de la Ciudad de Buenos Aires y de los Estados Provinciales u otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones</li> <li>■ Cesionarios de boletos de compraventa o documentos equivalentes y de transferencia de cuotas o participaciones sociales</li> </ul>
	Sujetos pasibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Personas de existencia visible</li> <li>■ Sucesiones indivisas</li> <li>■ Sociedades de capital -art. 49, inc. a), de la ley de ganancias-</li> <li>■ Cualquier otra clase de sociedades constituidas en el país o de empresas unipersonales ubicadas en éste -art. 49, inc. b), de la ley de ganancias-</li> <li>■ Fideicomisos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepto en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un beneficiario del exterior -art. 49, inc. d.1), de la ley de ganancias-</li> </ul>
	Sujetos excluidos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Quienes hubieran solicitado su propia quiebra (1)</li> <li>■ Quienes tuvieren quiebra decretada (1)</li> <li>■ Sujetos a quienes se les hubiere pedido la quiebra, excepto los que no hubieran sido notificados de dicho pedido al momento de practicarse la retención (1)</li> <li>■ Entidades financieras en estado de liquidación por el BCRA, o con quiebra decretada (1)</li> <li>■ Quienes exhiban, al agente de retención, autorización definitiva de no retención otorgada por el Fisco, de acuerdo con lo establecido por el Régimen General de Retención del Impuesto a las Ganancias. Ver RÉGIMEN GENERAL DE RETENCIÓN – RG (AFIP) 830, página 239 y ss. de este mismo capítulo.</li> </ul>

(1) Tales sujetos, con el fin de solicitar el CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN mediante el cual acreditarán su condición de fallido o entidad en liquidación, deberán ingresar, con clave fiscal, al servicio de "Transferencia de inmuebles" del sitio web institucional (<http://www.afip.gov.ar>).

**A considerar...****Obligaciones del agente de retención**

- Los agentes de retención deben entregar, al sujeto pasible de la retención, un comprobante que acredite las retenciones practicadas. Tal comprobante deberá ser entregado dentro de los 3 días hábiles de realizado el depósito de la retención correspondiente.
- De tratarse de operaciones con intervención de escribanos, deberá dejarse constancia en la escritura matriz del importe de la retención que hubiera sido efectuada o su improcedencia, en este último caso, con aclaración de la causa justificante de tal situación y de corresponder, número, fecha de emisión y beneficiario del CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN.
- Cuando los sujetos pasibles exhiban alguna de las CONSTANCIAS o CERTIFICADOS emitidos por la AFIP, los agentes de retención deberán verificar la autenticidad, vigencia y alcance de los mismos, mediante la consulta en el sitio web (<http://www.afip.gov.ar>).

**Obligaciones del sujeto pasible**

- En el caso de que el agente de retención omitiera actuar en tal carácter, los sujetos a quienes no se les hubiera practicado la retención deberán ingresar los importes en concepto de AUTORRETENCIÓN, de acuerdo con los vencimientos previstos por el SI.CO.RE., en función de la quincena en la que se efectúa el pago de la operación que le da origen.
- Para el caso de operaciones de transferencia de inmuebles a plazo, en donde la retención se practica tomando el precio total de enajenación, si el importe a retener resultara superior a la suma de dinero abonada en pago de la operación, corresponderá al sujeto pasible practicar la retención (AUTORRETENCIÓN) de la diferencia que surja de comparar el importe que correspondería retener, con el importe efectivamente retenido.

**A considerar...**

Los importes de las operaciones de este régimen se imputarán al año fiscal.

## MODELO DE CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN - FALLIDOS

\_\_\_\_\_  
Lugar y fecha:  
Dependencia: \_\_\_\_\_  
Certificado de no retención N° \_\_\_\_\_  
Contribuyente: \_\_\_\_\_  
CUIT: \_\_\_\_\_  
Domicilio fiscal: \_\_\_\_\_  
CP: \_\_\_\_\_

El contribuyente del epígrafe se encuentra excluido del régimen de retención previsto por la resolución general 2139, en su condición de fallido, según registros obrantes en esta Administración Federal.

Este certificado tendrá vigencia durante el período comprendido entre los días .../.../... y .../.../..., ambos inclusive.

El presente se expide sobre la base de los datos declarados y aportados por el contribuyente, reservándose, esta Administración Federal, la facultad de disponer su caducidad en el momento de comprobarse la inexactitud de los mismos y/o las circunstancias previstas al efecto por la citada resolución general.

En cada oportunidad que corresponda practicar una retención, de acuerdo con la normativa vigente, necesariamente deberá corroborarse la autenticidad y vigencia del presente mediante la consulta en el sitio web de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>).

#### MODELO DE CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN - ENTIDADES FINANCIERAS EN LIQUIDACIÓN

\_\_\_\_\_  
Lugar y fecha:

\_\_\_\_\_  
Dependencia:

\_\_\_\_\_  
Certificado de no retención N°

\_\_\_\_\_  
Contribuyente:

\_\_\_\_\_  
CUIT:

\_\_\_\_\_  
Domicilio fiscal:

\_\_\_\_\_  
CP:

El contribuyente del epígrafe se encuentra excluido del régimen de retención previsto por la resolución general 2139, en su condición de entidad financiera en estado de liquidación por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), según registros obrantes en esta Administración Federal.

Este certificado tendrá vigencia durante el período comprendido entre los días .../.../... y .../.../..., ambos inclusive.

El presente se expide sobre la base de los datos declarados y aportados por el contribuyente, reservándose, esta Administración Federal, la facultad de disponer su caducidad en el momento de comprobarse la inexactitud de los mismos y/o las circunstancias previstas al efecto por la citada resolución general.

En cada oportunidad que corresponda practicar una retención, de acuerdo con la normativa vigente, necesariamente deberá corroborarse la autenticidad y vigencia del presente mediante la consulta en el sitio "Web" de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>).

Cuando, debido a los controles que realiza el sistema, no pueda obtenerse DICHO CERTIFICADO, el contribuyente deberá presentar una nota, con el fin de actualizar sus datos de empadronamiento, acompañando copia con los siguientes elementos:

- a) Documentación que acredite la personería invocada por el presentante, de la cual deberá surgir que el mismo se encuentra debidamente facultado para actuar ante esta Administración Federal.
- b) Constancia que acredite la condición de fallido o entidad en liquidación.

Transcurrido el plazo de 24 horas de efectuada dicha presentación, podrá solicitar nuevamente el certificado.

## OPERACIONES ALCANZADAS

- 
- Transmisión a título oneroso –venta, cambio, permuta, dación en pago, aportes sociales y cualquier otro acto que cumpla la misma finalidad– del dominio de bienes inmuebles ubicados en el país
  - Cesiones de sus respectivos boletos de compraventa, como así también de cuotas y participaciones sociales –excepto acciones–

### EXCEPTO

- 
- Cuando se trate de REORGANIZACIÓN DE SOCIEDADES del impuesto a las ganancias
  - EXPROPIACIONES a favor del Estado
  - Cuando se trate de OPERACIONES IMPUTABLES AL MISMO PERÍODO FISCAL DE ESCRITURACIÓN y el cesionario del boleto de compraventa o documento equivalente o de la transferencia de cuotas o participaciones sociales hubiere actuado en carácter de agente de retención. Para ello, los enajenantes deben entregar, al escribano, copia autenticada del comprobante que acredite –con relación a la operación a escriturar– la retención practicada. En caso de cesiones intermedias, el obligado a cumplir tal requisito será el cesionario interviniente en última instancia. De no ser posible para los cesionarios intermedios demostrar su actuación como agentes de retención, el escribano interviniente deberá dejar constancia de tal OMISIÓN en el texto de la respectiva escritura.
  - Cuando se trate de OPERACIONES ALCANZADAS POR EL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS (ITI)
  - Cuando se trate de OPERACIONES IMPUTABLES IMPOSITIVAMENTE A PERÍODOS FISCALES ANTERIORES a aquel en que se lleve a cabo la escrituración y los enajenantes entreguen al escribano interviniente una certificación expedida por contador público, con firma autenticada por el Consejo Profesional o entidad en la que esté matriculado, conteniendo los siguientes datos:
    1. Apellido y nombres, denominación o razón social, domicilio y CUIT del o los enajenantes.
    2. Datos referenciales del bien transferido.
    3. Fecha e importe de la operación y período fiscal de imputación.
    4. Resultado impositivo determinado, fecha, forma y lugar de pago del saldo de impuesto resultante y de los intereses, de corresponder.
    5. Fecha de presentación de la DJ respectiva.
 Esto también debe ser aplicado cuando se extiendan escrituras de cesión, transferencia o cancelación –total o parcial– de créditos hipotecarios originados en garantía de todo o parte del precio de venta de un bien inmueble.
  - Cuando se extiendan escrituras traslativas de dominio de bienes inmuebles comprendidos en el régimen establecido por la Ley de Operaciones de Construcción Masiva financiadas por el Banco Hipotecario Nacional (L. 22927)
  - Cuando el resultado de la operación gravada fuere quebranto. En este caso, a fin de no sufrir retención, los sujetos pasibles deberán presentar, al agente de retención, un CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN extendido por el Fisco. (2)

- Cuando la transmisión de dominio se realice en el marco de la ley que establece el Régimen de regularización de dominio a favor de ocupantes sin título, y no medie transferencia de fondos entre los interesados durante el trámite instituido por la misma.
- Cuando los ENAJENANTES entregaren a los agentes de retención una copia autenticada del comprobante que acredite la AUTORRETENCIÓN.

(2) Asimismo, deberán presentar, con una anticipación no menor a 10 días corridos de la fecha en que se celebrare el acto escriturario, una nota acompañando los siguientes elementos:

- a) Acuse de recibo de la transmisión de la solicitud vía "Internet".
- b) Copia del formulario de declaración jurada F. 145/3 confeccionado mediante la utilización del programa aplicativo denominado "AFIP-DGI - TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES - Versión 1.0".
- c) Copia de la documentación respaldatoria de la personería invocada por el presentante, el cual deberá estar debidamente facultado para representar al solicitante ante este Organismo, de corresponder.
- d) Copia del boleto de compraventa o documento equivalente, correspondiente a la venta del inmueble por el cual se solicita la constancia.
- e) Copia del comprobante de impuesto inmobiliario o tributo similar, del cual surja la valuación fiscal actualizada del inmueble objeto de la operación o, de no existir obligación de tributar impuesto alguno, constancia que acredite tal circunstancia.
- f) Copia de los comprobantes respaldatorios de las erogaciones correspondientes a conceptos computados como deducciones, en la determinación del resultado de la operación.
- g) Papeles de trabajo de la confección de la declaración jurada del impuesto a las ganancias presentada por el último período fiscal vencido.
- h) Copia de la documentación respaldatoria que acredite la titularidad del inmueble a transferir.

En caso de que las copias de los citados elementos no se encuentren autenticadas, deberán exhibirse los ejemplares originales de los mismos, al momento de la presentación.

Cuando la operación se concertara en moneda extranjera, a los efectos de determinar en moneda de curso legal el precio de transferencia, se considerará el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina, para la moneda extranjera respectiva, vigente al cierre del día hábil cambiario inmediato anterior al que se efectúe la solicitud.

### **A considerar...**

#### **Procedimiento a seguir para solicitar el certificado de no retención**

Los contribuyentes deberán solicitar el CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN como mínimo 20 días corridos anteriores al momento de celebración del acto que genere la obligación de retener. Tal solicitud deberá confeccionarse con el programa aplicativo "AFIP-DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES – Versión 1.0", el cual podrá transferirse desde el sitio web de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>). La información resultante deberá suministrarse, vía Internet, mediante transferencia electrónica de datos, ingresando con clave fiscal al sitio Web. Como constancia de la transmisión realizada, el sistema emitirá un acuse de recibo. La presentación será rechazada en forma automática por el sistema, de comprobarse errores, inconsistencias, utilización de un programa distinto del provisto o archivos defectuosos. Una vez efectuada la transmisión, el solicitante deberá ingresar en el servicio "Transferencia de inmuebles", opción "Confirmar solicitud Régimen General", del sitio web institucional, para constatar la transmisión exitosa y verificar la asignación del número de solicitud. Para ello, el sistema requerirá el ingreso de los siguientes datos: CUIT, número de formulario presentado, número verificador y número de transacción ge-



**A considerar...**

nerado en la transferencia electrónica del formulario. Tal procedimiento permitirá al solicitante hacer un seguimiento "on line" de los procesos de control formal iniciales, cuyo resultado será puesto a disposición en un plazo de 48 horas contado desde la verificación del número de solicitud.

En el supuesto de que el archivo que contenga la información a transmitir tenga un tamaño de 2 Mb o superior y, por lo tanto, los contribuyentes no puedan enviarlo electrónicamente, en reemplazo del procedimiento de presentación vía Internet, deberán presentar las pertinentes solicitudes, en la dependencia en la que se encuentren inscriptos, a través de la entrega en soporte magnético acompañado del formulario de DJ F. 145/1, F. 145/2 o F. 145/3, según corresponda, generados por el programa aplicativo mencionado anteriormente. En caso de inoperatividad del sistema, deberá seguirse el mismo procedimiento.

Cuando el contribuyente presente su solicitud en alguna dependencia del Organismo, el duplicado sellado del formulario de DJ F. 145/1, F. 145/2 o F. 145/3, según corresponda, constituirá la constancia de la solicitud efectuada. La AFIP evaluará, a través de controles informáticos sistematizados, la procedencia de las solicitudes interpuestas y los datos contenidos en la documentación aportada por el contribuyente y su situación fiscal, pudiendo requerir otros elementos de valoración complementarios que estime necesarios. La falta de cumplimiento del requerimiento solicitado dará lugar sin más trámite al archivo de las actuaciones.

La aceptación o rechazo de la SOLICITUD EFECTUADA será resuelto dentro de los 15 días corridos contados a partir del día en que se complete la presentación de la información o documentación pertinente.

De resultar procedente la solicitud, esta Administración Federal publicará, en su sitio web institucional (<http://www.afip.gov.ar>), el apellido y nombres, denominación o razón social y la CUIT del solicitante, así como el lapso durante el cual tendrá efectos la CONSTANCIA DE VALUACIÓN, el CERTIFICADO DE RETENCIÓN o el CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN, que deberá entregar al agente de retención pertinente.

El beneficiario deberá imprimir, mediante la utilización de su equipamiento informático, el respectivo documento conteniendo los datos mencionados anteriormente.

Tal certificado o constancia tendrá efectos desde su emisión por el período establecido en el mismo, el cual no podrá exceder de 60 días corridos posteriores a la fecha de emisión.

El rechazo a lo solicitado será notificado por el Fisco.

El RESPONSABLE podrá manifestar su disconformidad contra la resolución denegatoria, mediante presentación de una nota acompañada de la prueba documental de la que intente valerse, dentro del plazo de 15 días corridos contados a partir del día inmediato siguiente a la fecha de la notificación.

Dicha presentación se realizará ante la dependencia del Organismo que haya emitido la resolución denegatoria.

La AFIP podrá requerir, dentro del PLAZO DE 20 DÍAS CORRIDOS contados a partir del día inmediato siguiente a la fecha de la presentación efectuada, el aporte de todos los elementos necesarios para evaluar tal disconformidad.



Cuando el vencimiento de alguno de los plazos señalados coincida con día feriado o inhábil, dicho vencimiento se trasladará al día hábil inmediato siguiente.

La falta de cumplimiento del requerimiento señalado será considerada como un desistimiento tácito de lo planteado y dará lugar sin más trámite al archivo de las actuaciones. La disconformidad respecto de la denegatoria a lo solicitado será resuelta por el organismo dentro del plazo de 20 días corridos inmediatos siguientes al de su presentación o al de la fecha de cumplimiento del requerimiento antes mencionado. Tal resolución será notificada al reclamante.

Las resoluciones favorables a los peticionantes se publicarán en el sitio Web institucional (<http://www.afip.gov.ar>), y producirán efectos desde el día de publicación, inclusive.

### A considerar...

Según lo que hemos visto, las operaciones comprendidas en este régimen de retención son aquellas por las que se transfiere el dominio de inmuebles a título oneroso. Sin embargo, a esto debe agregarse el requisito de que se trate de OPERACIONES GRAVADAS EN EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS. Esta es la condición que determina que el agente de retención aplique este régimen en lugar del correspondiente al impuesto a la transferencia de inmuebles. [Ver: RG (DGI) 3319].

En función de lo expresado precedentemente, creemos necesario repasar los requisitos para que una transferencia de inmuebles se encuentre gravada en el impuesto a las ganancias.

■ Personas físicas en general: fuera del objeto en el impuesto a las ganancias, puesto que, con la venta, se extingue la fuente productora de renta (Teoría de la fuente). En cambio, esta operatoria está alcanzada por el impuesto a la transferencia de inmuebles.

■ Personas jurídicas y personas físicas cuyos inmuebles estén afectados a tercera categoría: están alcanzadas por el impuesto a las ganancias (Teoría del balance, donde se presume que en el caso del sujeto-empresa existe una fuente generadora de renta permanente, con lo cual, todos sus resultados están gravados).



### En opinión de...

**Balán, Osvaldo**

*"Para los sujetos-empresa se aplica el criterio de 'empresa fuente', establecido por el artículo 2, punto 2 de la ley, por el que cualquier rendimiento, renta o enriquecimiento obtenido por estos sujetos se considera ganancia a efectos del gravamen".*

*"Operaciones con inmuebles en el impuesto a las ganancias y el I.T.I." – DTE – N° 268 – ERREPAR – Julio/2002 – T. XXIII – pág. 603*

**El Fisco:**

*Los fideicomisos no financieros donde el fiduciante reviste la calidad de beneficiario no se encuentran entre los sujetos pasibles de retención de la resolución general 3026 y sus modificaciones.*

*Dict. DAT (DGI) 23/2001 – 7/5/2001*

*Las ventas de inmuebles por vía judicial se encuentran alcanzadas por el régimen de retención de la resolución general 3026 ya sea que se trate de un bien de cambio o de uso para la empresa vendedora.*

*Dict. DAT 6/2003 – 14/2/2003*

OPORTUNIDAD	→	Corresponde retener en el momento de la escrituración o de la cesión del respectivo boleto de compraventa
BASE IMPONIBLE (3)	→	Valor de transferencia o valor que surja de la "constancia de valuación" x alícuota = RETENCIÓN

(3) De no poder establecerse la base imponible –en el caso de inmuebles–, si el enajenante es residente en el país, deberá solicitar una CONSTANCIA DE VALUACIÓN y presentar, ante la dependencia de este Organismo en la que se encuentre inscripto, una nota acompañando los siguientes elementos:

- Acuse de recibo de la transmisión de la solicitud vía "Internet".
  - Copia del formulario de declaración jurada F. 145/1 confeccionado mediante el programa aplicativo denominado "AFIP-DGI - TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES - Versión 1.0".
  - Copia de la documentación respaldatoria de la titularidad de los inmuebles consignados en el formulario de declaración jurada F. 145/1.
  - Copia del comprobante de impuesto inmobiliario o tributo similar, de los inmuebles aludidos en el inciso precedente o, de no existir obligación de tributar impuesto alguno, constancia que acredite tal circunstancia.
  - Copia de DOS (2) tasaciones expedidas por prestadores habilitados de servicios inmobiliarios –Códigos 702000 según formulario F. 150 aprobado por RG 485– y/o por profesionales matriculados cuyas competencias o incumbencias comprendan la realización de tasaciones, de acuerdo con lo que prevea expresamente al efecto la pertinente normativa emitida por autoridad habilitante.
    - Respecto del emisor: apellido y nombres o razón social; domicilio; Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT); título habilitante, norma en virtud de la cual se atribuye, a la profesión, incumbencia en materia de tasaciones y tomo, folio o número de matrícula profesional, cuando corresponda; y firma, aclaración y carácter del firmante.
    - Respecto del inmueble: ubicación, nomenclatura catastral, superficies, descripción de las características determinantes de la valuación arribada, fecha, y valor de tasación.
  - Copia de la documentación respaldatoria de la personería invocada por el presentante.
- En caso de que las copias de tales elementos no se encuentren autenticadas, deberán exhibirse los ejemplares originales de los mismos al momento de la presentación.



#### A considerar...

El PRECIO DE TRANSFERENCIA –del inmueble o de las cuotas o participaciones sociales– es el que surja de la escritura traslativa de dominio o, en su caso, del boleto de compraventa o documento equivalente.

Si el precio de la operación se pactara en moneda extranjera, con el fin de determinar en moneda de curso legal el importe sujeto a retención, se tomará el tipo de cambio vendedor, para la moneda extranjera, del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre del día hábil cambiario inmediato anterior al que se efectúe el pago.

En el caso de que la operación se efectúe por un precio no determinado o se trate de permuta, se computará el PRECIO DE PLAZA del bien o de la prestación intercambiada, si ésta fuera mayor. El importe a considerar como precio NO PODRÁ SER INFERIOR AL DE LA BASE IMPONIBLE FIJADA PARA EL PAGO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO, o tributos similares, anterior a la fecha de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio o a la del auto de aprobación del remate, de tratarse de ventas judiciales por subasta pública.

Con el fin de verificar el destino de los inmuebles a transferir y la posible obtención de un ingreso por locación, serán considerados, salvo prueba en contrario, como indicios de tal afectación, el consumo de servicios públicos (energía eléctrica, teléfono, gas) registrados en los comprobantes que aporte el solicitante.

**A considerar...**

De resultar, el precio de transferencia de los inmuebles, considerablemente inferior a los valores vigentes en el mercado, el Fisco, salvo prueba en contrario, considerará el VALOR DE MERCADO DE INMUEBLES de características similares en operaciones de igual naturaleza. En la enajenación de bóvedas o sepulcros, el VALOR DE TRANSFERENCIA incluye el terreno objeto de la concesión y lo edificado sobre él. En las operaciones a plazo, la retención se calculará sobre el precio total de la enajenación.

## MODELO DE CONSTANCIA DE VALUACIÓN

\_\_\_\_\_  
 Lugar y fecha:  
 Dependencia: \_\_\_\_\_  
 Constancia de valuación N° \_\_\_\_\_  
 Contribuyente:  
 CUIT/CDI:  
 Domicilio fiscal:  
 CP: \_\_\_\_\_  
 Representante:  
 CUIT:  
 Domicilio fiscal:  
 CP: \_\_\_\_\_  
 Identificación del inmueble:  
 Ubicación:  
 Nomenclatura catastral:  
 Porcentaje de titularidad: \_\_\_\_\_  
 Valuación: \_\_\_\_\_

A los efectos del régimen de retención previsto por la resolución general 2139, establécense como valor del inmueble a transferir, cuyos datos referenciales se encuentran detallados precedentemente, la suma de pesos ..... (\$ .....). Esta constancia tendrá vigencia durante el período comprendido entre los días .../.../... y .../.../..., ambos inclusive.

La presente se expide sobre la base de los datos declarados y aportados por el contribuyente, reservándose esta Administración Federal la facultad de disponer su caducidad en el momento de comprobarse la inexactitud de los mismos y/o las circunstancias previstas al efecto por la citada resolución general.

## ALÍCUOTAS

- Residentes en el país: 3%
- Residentes en el exterior: el porcentaje que establezca el Fisco.

## Situaciones especiales

### VENTAS JUDICIALES

El escribano interviniente solicitará, con anterioridad al acto de escrituración, la extracción de fondos del expediente respectivo, con el fin de ingresar el importe de la retención que practique, aun cuando los jueces, por rebeldía de los ejecutados, otorguen directamente las escrituras. Cuando no existan fondos disponibles, o cuando éstos sean insuficientes, el escribano ingresará el importe de la retención que pudiera ser cumplida con la totalidad de la suma disponible y actuará como AGENTE DE INFORMACIÓN por la diferencia. Esta obligación de información de los FONDOS INSUFICIENTES se cumplirá a través del régimen del CITI - ESCRIBANOS, indicando lugar y fecha, datos del escribano interviniente, de la parte enajenante, fecha en que tuvo lugar la operación de venta, juzgado interviniente y número de escritura, importe por el cual se efectuó la venta y monto del impuesto que no pudo ser retenido, y datos que permitan identificar el bien enajenado.

### PERMUTA

Corresponderá practicar la retención únicamente cuando el precio se integre parcialmente mediante una suma de dinero, aplicándose, sobre esa suma, la alícuota correspondiente.

De no existir suma de dinero y cuando la operación se realizara con intervención de escribano, éste queda obligado a informar a través del régimen del CITI ESCRIBANOS, indicando los datos de las partes intervinientes en la operación, como asimismo CUIT, CUIL o CDI y detalle del bien o prestación intercambiada y fecha de la operación.

### PODERES ESPECIALES IRREVOCABLES

Aquellos escribanos que otorgaren poderes especiales irrevocables que identifiquen un determinado inmueble respecto del cual conste que se celebró boleto de compraventa, con percepción total del precio, deberán actuar como agentes de retención e información.

### RESIDENTES EN EL EXTERIOR

En el caso de que estas operaciones fueran realizadas por residentes en el exterior, los agentes de retención deberán retener el importe del gravamen que figure en el CERTIFICADO DE RETENCIÓN (1), extendido por la AFIP a solicitud del representante de tal beneficiario, salvo que el precio estuviera expresado en moneda extranjera y el hecho imponible se perfeccione con posterioridad a la fecha de emisión de tal certificado. En tal caso, deberán reliquidar el gravamen, convirtiendo el importe sujeto a retención al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina para la moneda de que se trate, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de producción del hecho imponible. Los importes retenidos deberán ser informados e ingresados de acuerdo con el SICORE, utilizando, a los fines del régimen de información, el siguiente código:

CÓDIGO DE RÉGIMEN	DESCRIPCIÓN
193	Transferencia de Inm. – Beneficiarios del exterior

Tal representante deberá presentar, con una antelación no menor a 20 días corridos de la fecha en que se celebrará el acto escriturario, una nota acompañada de:

- a) Acuse de recibo de la transmisión de la solicitud vía "Internet".
- b) Copia del formulario de declaración jurada F.145/2 confeccionado mediante el programa aplicativo denominado "AFIP-DGI - TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES - Versión 1.0".
- c) Copia de la documentación respaldatoria de la personería invocada por el representante, el cual deberá estar debidamente facultado para representar al beneficiario del exterior ante este Organismo.
- d) Detalle de los bienes en el país, pertenecientes al beneficiario del exterior, al 31 de diciembre de los últimos cinco (5) años anteriores al momento de la solicitud, y copia de la documentación respaldatoria de la titularidad de los mismos.
- e) De corresponder, copia del boleto de compraventa o documento equivalente, correspondiente a la venta del inmueble por el cual se solicita la constancia.
- f) Copia de los comprobantes de impuesto inmobiliario o tributo similar, de los cuales -de corresponder- surja la valuación fiscal de los bienes inmuebles en el país pertenecientes al beneficiario del exterior al 31 de diciembre de los últimos cinco (5) años anteriores al momento de la solicitud, incluido el inmueble objeto de la operación. De no existir obligación de tributar impuesto alguno, copia de la constancia que acredite tal circunstancia.
- g) Copia de las facturas de provisión de energía eléctrica, servicios telefónicos y gas, referidos al inmueble objeto de la operación, correspondientes a los últimos doce (12) meses anteriores a la solicitud.
- h) Copia de los comprobantes respaldatorios de las erogaciones correspondientes a conceptos sujetos a deducción, en el supuesto de haber optado por la determinación de la ganancia, conforme a lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 93 de la ley del impuesto a las ganancias.

En caso de que las copias de los citados elementos no se encuentren autenticadas, deberán exhibirse los ejemplares originales de los mismos al momento de la presentación.

Cuando no pueda establecerse la base de cálculo de la retención, el enajenante deberá solicitar una CONSTANCIA DE VALUACIÓN.

El CERTIFICADO DE RETENCIÓN se otorgará siempre que se verifique concomitantemente lo siguiente:

- a) Con relación al representante, haber dado cumplimiento a:
  1. El régimen de información establecido en la RG (AFIP) 1375.
  2. La obligación de denunciar su domicilio fiscal.
- b) Respecto del poder otorgado:
  1. De haberse extendido en el exterior:
    - 1.1. En el ámbito de países signatarios de la Convención de la Haya: la documentación se ajuste a las disposiciones de tal Convención.
    - 1.2. En el ámbito de países no signatarios de la Convención de la Haya: esté intervenido por el Consulado Argentino. Asimismo, se corroborará la autenticidad de la certifi-

cación del Ministerio de Relaciones Exteriores, Comercio Internacional y Culto, conforme con las normas que dicte tal dependencia ministerial.

Cuando la documentación aportada esté redactada en idioma extranjero, deberá acompañarse la traducción correspondiente certificada por traductor público nacional matriculado en la República Argentina, la que deberá comprender, inclusive, el texto de la "apostilla" dispuesto en el respectivo Tratado.

2. De haber sido extendido en el país: se cotejará que del poder surja la expresa autorización para representar al beneficiario del exterior ante esta AFIP.

c) Cuando corresponda, que el responsable sustituto:

1. Haya cumplido con la obligación de denunciar su domicilio fiscal.

2. Se encuentre inscripto, en tal carácter, en los impuestos sobre los bienes personales o a la ganancia mínima presunta, según el caso.

3. Haya cumplido con la obligación de presentar las declaraciones juradas de los impuestos sobre los bienes personales o a la ganancia mínima presunta y efectuado el ingreso del saldo que hubiere resultado, correspondientes a los últimos 5 períodos fiscales vencidos a la fecha de la solicitud.

d) Referente a las obligaciones impositivas:

1. Se hayan presentado la totalidad de las declaraciones juradas que correspondan, relativas a los impuestos sobre los bienes personales o a la ganancia mínima presunta.

2. Se hayan efectuado las retenciones correspondientes a los beneficiarios del exterior y el ingreso de las mismas.

#### (1) MODELO DE CERTIFICADO DE RETENCIÓN PARA RESIDENTES EN EL EXTERIOR

\_\_\_\_\_  
Lugar y fecha:

\_\_\_\_\_  
Dependencia:

\_\_\_\_\_  
Certificado de retención N°

\_\_\_\_\_  
Contribuyente:

\_\_\_\_\_  
CUIT/CDI:

\_\_\_\_\_  
Representante:

\_\_\_\_\_  
CUIT:

\_\_\_\_\_  
Domicilio fiscal:

\_\_\_\_\_  
CP:

\_\_\_\_\_  
Identificación del inmueble:

\_\_\_\_\_  
Ubicación:

\_\_\_\_\_  
Nomenclatura catastral:

\_\_\_\_\_  
Valor de transferencia en pesos:

\_\_\_\_\_  
Valor de transferencia en moneda extranjera:

\_\_\_\_\_  
Tipo de moneda:

\_\_\_\_\_  
Porcentaje de titularidad:

\_\_\_\_\_  
Importe a retener:

El contribuyente del epígrafe se encuentra alcanzado por el régimen de retención previsto por la resolución general 2139, respecto de la transferencia del inmueble, cuyos datos referenciales se encuentran detallados precedentemente.

Por consiguiente, le corresponde tributar, en concepto de impuesto a las ganancias, la suma de pesos ..... (\$ .....), importe que deberá ser retenido por el sujeto obligado a actuar como agente de retención, salvo que el precio se hallare expresado en moneda extranjera y el hecho imponible se produzca con posterioridad a la fecha de emisión de este certificado, supuesto en el cual deberá reliquidar el gravamen, convirtiendo el importe sujeto a retención al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina para la moneda de que se trate, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de producción del hecho imponible.

MONTO MÍNIMO	→	No se establece un monto mínimo no sujeto a retención.
CÓMPUTO DE LA RETENCIÓN	→	RESIDENTES EN EL PAÍS: El importe de las retenciones practicadas tendrá el carácter de PAGO A CUENTA del monto de impuesto que resulte de la determinación de la obligación correspondiente al respectivo período fiscal. RESIDENTES EN EL EXTERIOR: el importe de las retenciones tendrá el carácter de PAGO ÚNICO y DEFINITIVO.
FORMA DE INGRESO	→	La determinación, ingreso e información de las retenciones efectuadas deberá realizarse de acuerdo con el SICORE. Ver capítulo "Determinación en ingreso de retenciones y percepciones".

### A considerar...

El ingreso del saldo resultante de la declaración jurada, así como de los intereses y multas que pudieran corresponder, se efectuará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Contribuyentes comprendidos en los sistemas de control diferenciado dispuestos por las resoluciones generales (DGI) 3282 y 3423 -Cap. II-, sus respectivas modificatorias y complementarias: Mediante el procedimiento de transferencia electrónica de fondos, establecido por la resolución general 1778, su modificatoria y complementaria, a cuyo efecto deberán generar el correspondiente volante electrónico de pago (VEP).

b) Demás responsables: Por el procedimiento citado en el punto anterior, o mediante depósito bancario, según lo dispuesto por la resolución general 1217, su modificatoria y complementaria, a cuyo efecto deberán concurrir a las entidades bancarias habilitadas con alguno de los elementos de pago que seguidamente se indican:

1. Duplicado del formulario de la declaración jurada -generado por el Sistema de Control de Retenciones – SICORE- presentado.
2. Comprobante de presentación de la declaración jurada (tique), emitido por las entidades bancarias, cuyo modelo consta en el Anexo I de la resolución general 191, sus modificatorias y complementarias.
3. Volante de pago F 799/C o F 799/E, por original.



Los códigos que deberán utilizar son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	IMPUESTO	CONCEPTO	SUBCONCEPTO
Pago a cuenta (retenciones del 1 al 15)	217	027	027
Saldo de DDJJ (retenciones del 16 al último día del mes)	217	019	019
Intereses resarcitorios	217	019	051
Multa automática	220	019	140
Multa formal	217	019	108
Autorretención	010/011 (*)	043	043
Autorretención - Intereses resarcitorios	010/011 (*)	043	051

(\*) Según se trate de persona jurídica o física, respectivamente.



#### A considerar...

Los sujetos que ejerzan la opción prevista en el SI.CO.RE., de determinación semestral, por otros regímenes de retención o percepción, y hayan realizado retenciones del impuesto a las ganancias durante el transcurso de algunos de los meses del semestre calendario, también deberán cumplir con las obligaciones de información e ingreso ya mencionadas anteriormente.

Asimismo, los ESCRIBANOS deberán cumplir con el régimen de información establecido por el CITI- ESCRIBANOS.

**RÉGIMEN DE EXCLUSIÓN** → El procedimiento de exclusión, total o parcial, es para aquellos sujetos pasibles que acrediten fehacientemente que, por aplicación del régimen, se generan en forma permanente saldos a favor de dichos responsables en el impuesto a las ganancias, según lo previsto en el Anexo VI de la RG (AFIP) 830.

Recordamos, además, que en los casos de operaciones que arrojen quebranto y de sujetos con quiebra declarada o solicitada, debe tramitarse una constancia especial. (Ver lo expresado en Sujetos Excluidos y en Operaciones Exceptuadas)

## CONSULTAS

### 1) ¿Le corresponde al escribano actuar como agente de retención en el acto escriturario de la venta de un inmueble perteneciente a una persona física?

No corresponde aplicar este régimen. En tal caso, deberá aplicarse el régimen de retención del impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones individuales - RG (AFIP) 2141.

### 2) ¿Cuál es el monto del mínimo no imponible?

Este régimen no tiene un importe mínimo no sujeto a retención.



**3) ¿Cuál es el procedimiento de exclusión previsto para solicitar la CONSTANCIA DEFINITIVA DE NO RETENCIÓN en el caso de transferencia de inmuebles de sociedades – RG (AFIP) 2139?**

El procedimiento previsto para solicitar la CONSTANCIA DEFINITIVA DE NO RETENCIÓN es el que prevé el Anexo VI de la RG (AFIP) 830 [Ver además otros requisitos en la Nota (1) Sujetos excluidos].

**4) ¿Qué sucede cuando el resultado de la operación arroja quebranto?**

No procede la retención, debiendo el sujeto pasible solicitar la constancia de no retención, presentando, como mínimo 10 días antes de la escritura, una nota en la dependencia donde se encuentre inscripto.

**5) En el caso de una venta de inmuebles en la que se firmó el boleto y se entregó la posesión, ¿procede la retención al momento de la escrituración, si ya fue presentada la DDJJ?**

Teniendo en cuenta que se considera configurada la enajenación desde el momento en que se firmó el boleto y se entregó la posesión (art. 3 de la ley del impuesto a las ganancias), aun cuando no se había celebrado la escritura traslativa de dominio al momento de presentación de la DDJJ, no debería proceder la retención, debiendo el escribano asentar dicha circunstancia en el protocolo y en la escritura, y siempre que los vendedores entreguen al escribano un certificado expedido por contador público, con los datos de la operación.

**6) ¿Cómo deberá procederse cuando no pueda establecerse la base de cálculo, para el caso de inmuebles y de que el enajenante fuera residente en el país?**

Ante la imposibilidad de establecerse la base de cálculo de la retención, el enajenante residente en el país deberá solicitar una CONSTANCIA DE VALUACIÓN.

*Ejercicio de fijación de conceptos*

**Indicar la opción correcta:**

**1) La transmisión a título oneroso de acciones se encuentra alcanzada por este régimen**

A – Sólo es aplicable esta afirmación para el caso de acciones que coticen en Bolsa.

B – Sólo es aplicable esta afirmación para el caso de acciones que NO coticen en Bolsa.

C – Este régimen no es aplicable.

**2) ¿Cuál es la alícuota de retención que debe aplicarse a un residente en el exterior?**

- A – El importe que surja del CERTIFICADO DE RETENCIÓN establecido por la AFIP.
- B – 3%.
- C- No procede la retención a los beneficiarios del exterior.

**3) ¿Cuál es la base imponible a considerar en el caso de transferencia de inmuebles, a los efectos de practicar la retención?**

- A- Es el precio que surja de la escritura traslativa de dominio o, en su caso, del boleto de compraventa o documento equivalente.
- B – Es el monto establecido a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares.
- C- Es el valor corriente en plaza fijado para inmuebles de similares características ubicados en la zona.

**4) ¿Cómo procede el escribano cuando hay imposibilidad de retención en una operación de permuta de inmuebles por parte de una sociedad?**

- A – Debe asentar la imposibilidad de retención en la escritura.
- B – Debe informar tal circunstancia en la dependencia en la cual el escribano se encuentre inscripto como agente de retención.
- C- El escribano deberá depositar la retención en forma solidaria.

**5) En el caso de una sociedad con actividad agropecuaria que vende el inmueble afectado a la actividad, el régimen de retención a aplicarse es:**

- A- RG (AFIP) 2139.
- B – RG (AFIP) 2141.
- C- RG (AFIP) 830.

**6) Susana Gutiérrez posee un inmueble rural destinado a alquiler y lo vende, ¿cuál es la normativa aplicable?**

- A- RG (AFIP) 2139.
- B – RG (AFIP) 2141.
- C- RG (AFIP) 830.

**7) En las operaciones de transferencia de inmuebles a plazo, ¿cómo debe procederse cuando el importe a retener resultara superior a la suma de dinero abonada en pago de la operación?**

- A - El agente de retención deberá informar tal circunstancia al Fisco.
- B – El sujeto pasible deberá depositar la diferencia.
- C - Si el agente de retención es un escribano, deberá asentar tal situación en la escritura matriz.

Solución:

1 - C; 2 - A; 3 - A; 4 - A y B; 5 - A; 6 - B; 7 - B y C

### Caso práctico

La empresa "La Comercial" posee un inmueble ubicado en el país y decide venderlo. La base imponible para el impuesto inmobiliario asciende a \$ 20.000 y la venta se realiza a 20 años por un monto de \$ 15.000, cancelándose al contado tan sólo el 1% de la operación.

Se solicita: Calcular la retención que deberá practicar el escribano actuante, considerando que se trata de una venta financiada.

#### Solución

La base imponible no puede ser inferior al precio fijado a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios.

En las operaciones a plazo, la retención se calcula sobre el precio total de la enajenación, entonces la retención es de: \$ 600 ( $\$ 20.000 \times 3\%$ )

Como sólo se recibe en efectivo la suma de \$ 200 (1% de \$ 20.000), el sujeto pasible deberá depositar la diferencia, es decir, \$ 400 ( $\$ 600 - \$ 200$ )

EN LA TABLA DE LA PÁGINA 366, JUNTO A LA COLUMNA "VIGENCIA DESDE", AGREGAR LA COLUMNA "VIGENCIA HASTA".

EN LA PÁGINA 367, EN TODAS LAS RG 3026, AGREGAR: "31/10/2006" EN LA COLUMNA "VIGENCIA HASTA".

EN LA PÁGINA 367, DEBAJO DE LA ÚLTIMA FILA, DONDE SE MENCIONA A LA RG 3026 (CUYA DESCRIPCIÓN ES "TRANSFERENCIA DE CUOTAS Y PARTICIPACIONES SOCIALES"), AGREGAR LO QUE SE EXPONE A CONTINUACIÓN:

IMPUESTO	RÉGIMEN	RG	VIGENCIA DESDE	VIGENCIA HASTA	DESCRIPCIÓN OPERACIÓN
217	191	2139	01-Nov-2006		Transferencia de Inm – Op. Gravadas en Ganancias