

ANEXO DE ACTUALIZACIÓN - SEPTIEMBRE 2007

ACTUALIZACIONES ANTERIORES: OCTUBRE 2006 / NOVIEMBRE 2006

Colección Práctica

Impuestos | Retenciones & Percepciones Ganancias | Valor Agregado | Otros

Claudia M. Cerchiara

Marisol Galante

Fanny Gabriela Goldberg

IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS. RÉGIMEN DE RE- TENCIÓN APLICABLE DESDE EL 1/11/2006. NUEVOS SUJETOS FACULTADOS A EMITIR TASACIONES PARA SOLICITAR LA "CONSTANCIA DE VALUACIÓN"

SE SUSTITUYE EL CUERPO NORMATIVO DEL RÉGIMEN DE RETENCIÓN DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS.

ENTRE LAS MODIFICACIONES EFECTUADAS DESTACAMOS QUE, SE ESTABLECE, SEGÚN EL CASO, LA OBLIGACIÓN DE SOLICITAR AL 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.

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

EN OTRO ORDEN, LOS AGENTES DE RETENCIÓN DEBERÁN VERIFICAR LA AUTENTICIDAD, VIGENCIA Y ALCANCE DE LOS CERTIFICADOS DE RETENCIÓN, O CONSTANCIAS DE VALUACIÓN, QUE SEAN EXHIBIDOS POR LOS SUJETOS PASIVOS DE LA RETENCIÓN.

ASIMISMO, SE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN, PARA EL CASO DE VENTA DE ÚNICO INMUEBLE CON EL FIN DE ADQUIRIR OTRO DESTINADO A CASA-HABITACIÓN. PARA LO CUAL, SE ESTABLECE LA POSIBILIDAD DE OBTENERLO DIRECTAMENTE A TRAVÉS DEL SITIO "WEB" DE LA AFIP, UTILIZANDO LA CLAVE FISCAL, O A TRAVÉS DEL CENTRO DE INFORMACIÓN TELEFÓNICA DE TAL ORGANISMO.

DESTACAMOS, TAMBIÉN, QUE SE INCREMENTA, DE \$ 80.000 A \$ 102.300, EL MONTO DEL PRECIO DE TRANSFERENCIA POR EL CUAL SE PODRÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE EXCLUSIÓN A TRAVÉS DEL TRÁMITE SIMPLIFICADO.

POR ÚLTIMO, SEÑALAMOS QUE, LAS TASACIONES NECESARIAS PARA SOLICITAR LA CONSTANCIA DE VALUACIÓN DEL INMUEBLE –PREVISTAS EN EL ART. 24, INC. E), DE LA RG (AFIP) 2141– PODRÁN SER EFECTUADAS POR PROFESIONALES MATRICULADOS CUYAS COMPETENCIAS O INCUMBENCIAS COMPENDAN 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 702.000–. TALES MODIFICACIONES RESULTAN DE APLICACIÓN DESDE EL 1/11/2007, INCLUSIVE.

RG (AFIP) 2141, BO: 9/10/2006

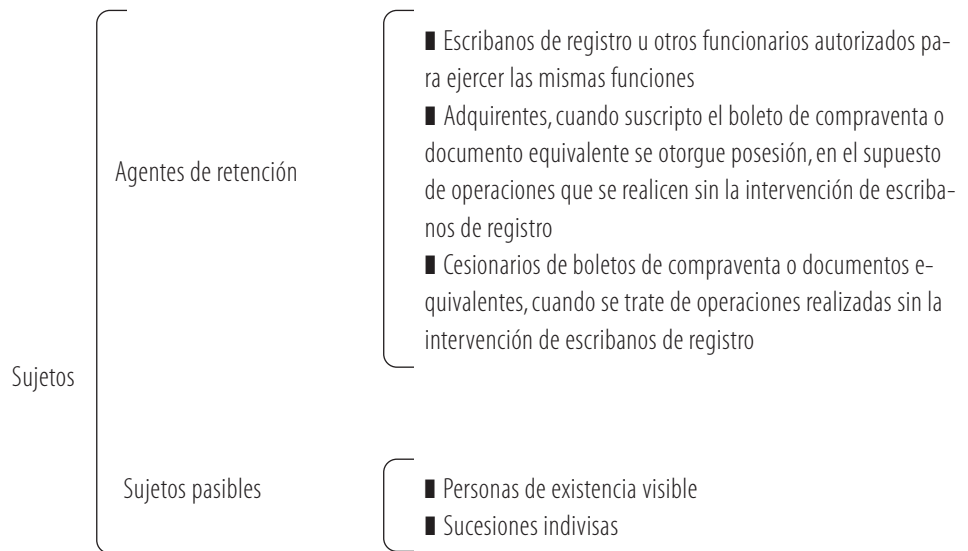
RG (AFIP) 2153, BO: 14/11/2006

RG (AFIP) 2303, BO: 7/9/2007

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

ELIMINAR LA RG (DGI) 3319 EN SU TOTALIDAD – PÁGINAS 303 A 308**AGREGAR, AL FINAL DEL CAPÍTULO V "IMPUESTOS VARIOS", LO QUE SE EXPONE A CONTINUACIÓN:**

Impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas – Regímenes de retención. Esquema y casos prácticos

TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES.**RÉGIMEN DE RETENCIÓN – RG (AFIP) 2141****A considerar...**

Obligaciones del agente de retención

- El agente de retención deberá entregar, al sujeto pasible de la misma, un comprobante que acredite las retenciones practicadas, en oportunidad de practicar las retenciones.
- Cuando los sujetos pasibles exhiban alguna CONSTANCIA o CERTIFICADO emitidos por el Fisco, los agentes de retención deberán verificar, previo a su aceptación, la autenticidad, vigencia y alcance, a través de la consulta en el sitio Web de la AFIP (<http://www.afip.gov.ar>), utilizando la clave fiscal.
- Concertada la operación de venta para valores iguales o inferiores a \$ 102.300, respecto de la cual el Fisco hubiera extendido la CONSTANCIA o el CERTIFICADO mencionados anteriormente, el escribano de registro deberá ingresar al sitio Web de este organismo (<http://www.afip.gov.ar>), a través de la clave fiscal, con el fin de verificar, previo a su aceptación, que los datos considerados por la AFIP para la extensión de la respectiva CONSTANCIA o CERTIFICADO sean coincidentes con los obrantes en el instrumento público respaldatorio de la operación. En particular, constatará si la composición alfanumérica de los campos más abajo detallados es idéntica a la consignada en la escritura:





A considerar...

- a) CUIT, CUIL o CDI del vendedor.
- b) Nomenclatura catastral del inmueble.
- c) Código postal de la jurisdicción en la que se encuentra ubicado el inmueble.
- d) Valor de transferencia del inmueble.

De no coincidir alguno de los datos contenidos en las CONSTANCIAS o CERTIFICADOS con los consultados vía internet, el agente de retención deberá indicar tal circunstancia en el sitio Web de este organismo (<http://www.afip.gov.ar>), ingresando al servicio electrónico "Transferencia de Inmuebles", opción "Régimen de Información Escribanos", en el que se consignará:

- a) CUIT, CUIL o CDI del nuevo titular del inmueble.
- b) Importe de la operación.
- c) Moneda en que se concertó la operación.
- d) Porcentaje de participación transferido por el vendedor del inmueble.
- e) Fecha de escrituración.
- f) Importe de la retención efectuada, de corresponder.

■ Los escribanos quedan obligados a dejar constancia –en el protocolo y en el texto de la respectiva escritura matriz– del importe de la retención que hubiera sido efectuada o, en su caso, de su improcedencia, con aclaración de la causa justificante de dicha situación y, de corresponder, de la CONSTANCIA DE VALUACIÓN, de los CERTIFICADOS DE NO RETENCIÓN o DE RETENCIÓN considerados en la operación, identificando los mismos por su número, fecha de emisión y beneficiarios.

Obligaciones del sujeto pasible

■ En el caso de transferencia de inmuebles a plazo, al calcularse la retención sobre el PRECIO TOTAL DE LA ENAJENACIÓN, corresponderá que el sujeto pasible deposite la diferencia, en el caso de que la suma abonada en efectivo resulte inferior al depósito de retención a ingresar.

■ Los sujetos a quienes no se les hubiera practicado total o parcialmente la retención, por cualquier causa (por ejemplo, por no disponer el agente de retención de las sumas para practicar la retención, permuta, omisión de retención, etc.), deberán ingresar, bajo la forma de AUTORRETENCIÓN, un importe equivalente a las sumas no retenidas. Tal ingreso deberá efectuarse hasta las fechas de vencimiento previstas por el SICORE, según la quincena en la que se realice el pago. De tratarse de operaciones en las que se hubiera pactado que la contraprestación no se integre mediante la entrega de una suma en dinero, dicha quincena se establecerá en función del momento en que se perfeccione la transferencia gravada. Tales sistemas emitirán un tique como comprobante de pago.

OPERACIONES ALCANZADAS

La disposición a título oneroso de bienes inmuebles ubicados en el país, por parte de personas físicas y sucesiones indivisas.

EXCEPTO

- Cuando se trate de transferencias alcanzadas por el impuesto a las ganancias. [Ver al respecto la RG (AFIP) 2139]
- Transferencias de inmuebles de miembros de misiones diplomáticas y consulares extranjeras a su personal técnico y administrativo, y a sus familiares, siempre que estén exentos del gravamen debido a convenios internacionales. En su defecto, la exención rige a condición de reciprocidad.
- Transferencias de bienes de propiedad de los miembros de las representaciones, agentes y familiares, en la medida en que así lo establezca el convenio respectivo. En su defecto, rige a condición de reciprocidad.
- Expropiación a favor del Estado.
- Cuando la transmisión de dominio se realice, en el marco de la regularización dominial (Ley 24374), a favor de ocupantes sin título, y no medie transferencia de fondos entre los interesados en el trámite de la misma.
- 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, y el contribuyente obtenga del Fisco el CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN.

A considerar...

NO DEBERÁ ACTUAR COMO AGENTE DE RETENCIÓN, el escribano, o el funcionario autorizado para ejercer las mismas funciones, que reciba de los enajenantes copia autenticada del comprobante que acredite -respecto de la operación a escriturar- la retención sufrida o, en su caso, la respectiva autorretención.

En el caso de CESIONES INTERMEDIAS HASTA EL MOMENTO DE LA ESCRITURACIÓN, el obligado a cumplir el requisito mencionado anteriormente será el CESIONARIO que intervenga en última instancia. En ese caso, cuando respecto de los cesionarios intermedios no se hubiere demostrado su intervención como agentes de retención, el escribano, o el funcionario que ejerza la misma función, deberá dejar constancia de la omisión en el texto de la respectiva escritura.

A considerar...

Las operaciones comprendidas en este régimen son aquellas por las que se transfiere el dominio de inmuebles a título oneroso. Cabe distinguir en qué casos se aplica el régimen de retención del impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas [RG (AFIP) 2141] y, en cuáles, el régimen de retención del impuesto a las ganancias [RG (AFIP) 2139]:

■ Personas físicas: fuera del objeto del 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 ganancias de 3era. 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***El impuesto a las transferencias de inmuebles**"Se aplica sobre las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país efectuadas por personas físicas y sucesiones indivisas, en la medida en que dichas transferencias no se encuentren alcanzadas por el impuesto a las ganancias."**"Operaciones con inmuebles en el impuesto a las ganancias y el I.T.I." – DTE – Nº 268 - ERREPAR – Julio/2002 – T. XXIII – pág. 604***El Fisco:***Las transferencias del dominio de inmuebles en razón de contratos de fideicomisos no se encuentran gravadas, al no ser onerosas.**"No obstante, en cada caso particular se deberán examinar –a la luz de la realidad económica– las características del negocio subyacente al contrato..."**Dict. DAT (AFIP-DGI) 17/2002 – 4/2/2002***A considerar...**

Se entiende por precio de transferencia al que surja de la escritura traslativa de dominio, o del boleto de compraventa o documento equivalente.

Cuando la transferencia se efectúe por un precio no determinado, se computará, a los fines de establecer la base de cálculo de la retención, el precio de plaza al momento de perfeccionarse la transferencia de dominio. Idéntico procedimiento se aplicará en el caso de permutas, considerándose el precio de plaza del bien o prestación intercambiada de mayor valor.

De no conocerse el precio de plaza, el enajenante deberá solicitar una CONSTANCIA DE VALUACIÓN.

**A considerar...**

Para establecer, en moneda de curso legal, el importe sujeto a retención cuando éste se exprese en moneda extranjera, se tomará el tipo de cambio vendedor, para la moneda extranjera en cuestión, del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre del día hábil cambiario inmediato anterior a aquel en que se perfeccione la transferencia gravada.

**A considerar...**

La solicitud de la CONSTANCIA DE VALUACIÓN (1), el CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN (2) y el CERTIFICADO DE RETENCIÓN (3) (RESIDENTES EN EL EXTERIOR) deberá realizarse con una antelación mínima de 20 días corridos al de la celebración del acto que genere el deber de retener. Tales solicitudes, excepto que se hubiera ejercido la opción de solicitar la exclusión por TRÁMITE SIMPLIFICADO (aplicable a inmuebles que registren un único titular y cuyo precio de transferencia sea igual o inferior a \$ 102.300), deberán confeccionarse utilizando el programa aplicativo denominado "AFIP-DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES – Versión 1.0".

La información se suministrará vía "Internet" mediante transferencia electrónica de datos, ingresando con clave fiscal al sitio "Web" de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), conforme al procedimiento dispuesto por la resolución general 1345. Como constancia de la transmisión realizada, el sistema emitirá un tique acuse de recibo.

Una vez transferido el archivo, el solicitante ingresará al mencionado sitio "Web" –Servicio "Transferencia de Inmuebles"–, para constatar la efectiva transmisión de los datos y el número asignado a su solicitud. A tal fin, el servicio informático requerirá el ingreso de los siguientes datos:

- a) CUIT,
- b) formulario presentado,
- c) número verificador, y
- d) número de transacción generado en la transferencia electrónica del formulario.

Este procedimiento permitirá que el solicitante efectúe el seguimiento, vía "Internet", de los procesos de control formal iniciales, cuyo resultado será puesto a su disposición, por la misma vía, en un plazo de 48 horas desde la verificación del número de la solicitud descripta anteriormente.

En particular, y referente a la solicitud del CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN, el procedimiento podrá realizarse mediante el acceso al sitio "Web" de este Organismo, utilizando la respectiva clave fiscal, o bien comunicándose al Centro de Información Telefónica (0800- 999-2347) del Organismo, el cual brindará la asistencia correspondiente, previa autenticación de los datos del solicitante.

En el supuesto de que el archivo que contenga la información a transmitir tenga un tamaño de 2 Mb o superior, y por tal razón los sujetos no puedan remitirlo electrónicamente, en reemplazo del procedimiento de presentación vía "Internet", podrán presentar las pertinentes solicitudes a través de la entrega de soportes magnéticos acompañados del formulario de declaración jurada 145/1, 145/2 o 145/4, según el caso, generados por el programa aplicativo denominado "AFIP-DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES - Versión 1.0". Idéntico procedimiento deberá observarse en el caso de que el sistema se encuentre inoperante.

Cuando el contribuyente presente su solicitud ante la respectiva dependencia de este Organismo, los ejemplares sellados del formulario de declaración jurada 145/1, 145/2 o 145/4, según corresponda, constituirán la constancia de la solicitud efectuada.

(1) Con el fin de formalizar la solicitud de la "CONSTANCIA DE VALUACIÓN", el enajenante deberá presentar, dentro del plazo indicado en el tique acuse de recibo, como requisito para la recepción del trámite por parte de este Organismo, la totalidad de los elementos que a continuación se indican:

- a) Acuse de recibo de la transmisión de la solicitud vía "Internet"
- b) Copia del formulario de declaración jurada 145/1 confeccionado mediante el programa aplicativo denominado "AFIP-DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES - Versión 1.0".
- c) Copia de la documentación respaldatoria de la propiedad de los inmuebles consignados en el formulario de declaración jurada 145/1.
- d) Copia del comprobante del impuesto inmobiliario o tributo similar de los inmuebles consignados en el formulario de declaración jurada 145/1.

e) Copia de 2 tasaciones expedidas por prestadores habilitados de servicios inmobiliarios realizados a cambio de una retribución o por contrata –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.

f) Dicha valuación deberá contener, como mínimo, los siguientes datos:

1. Respecto del emisor: apellido y nombres, denominación o razón social; domicilio; 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.

2. Respecto del inmueble: ubicación, nomenclatura catastral, superficies, descripción de las características determinantes de la valuación arribada, fecha y valor de tasación.

g) Copia de la documentación respaldatoria de la personería invocada.

Con relación a lo dispuesto en el punto d), cuando no exista obligación de tributar impuesto alguno, el solicitante o, en su caso, su representante deberán informarlo mediante nota con carácter de declaración jurada.

(2) Para obtener el CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN, los responsables deberán cumplir con el procedimiento que para cada caso se indica:

a) Inmuebles que registren un único titular y cuyo precio de transferencia sea igual o inferior a \$ 102.300:

1. El titular del inmueble a transferir solicitará la exclusión por trámite simplificado, para lo cual deberá comunicar a esta Administración Federal, con carácter de declaración jurada, la opción ejercida.

El ejercicio de dicha opción deberá comunicarse, vía "Internet", mediante transferencia electrónica de datos ingresando con clave fiscal al sitio "Web" de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), conforme al procedimiento dispuesto por la resolución general 1345, sus modificatorias y complementarias, en la opción "Régimen Simplificado".

De ser aprobada, por esta Administración Federal, la opción ejercida, el solicitante podrá imprimir el pertinente certificado, utilizando el procedimiento establecido en el párrafo anterior, a través del sitio "Web".

El rechazo al ejercicio de la opción será comunicado al interesado a través del sitio "Web". En tal caso, el solicitante podrá iniciar nuevamente el trámite de acuerdo con lo normado en el siguiente punto.

2. Tal certificado podrá solicitarse también mediante la asistencia del Centro de Información Telefónica (0800-999-2347), en cuyo caso, se le indicará el número de CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN, para que pueda imprimirlo el solicitante o el escribano o funcionario interviniente desde el sitio "Web" institucional, a través de la respectiva clave fiscal, de acuerdo con el procedimiento dispuesto por la RG (AFIP) 1345.

3. El escribano o funcionario actuante deberá corroborar si los datos –del titular y del inmueble– contenidos en el CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN aportado por el vendedor del bien, o, en su caso, impreso por el escribano o funcionario interviniente, se corresponden con los exhibidos "on line" y con los incorporados en el instrumento público que

emita, para lo cual, deberá verificar, previo a su aceptación, la autenticidad, vigencia y el alcance de los mismos. Asimismo, deberá conservar dicho certificado por un término que se extenderá hasta 5 años después de operada la prescripción del período fiscal a que se refiera. Cuando existan diferencias, el escribano o funcionario deberá indicar tal circunstancia en el sitio "Web" de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), ingresando al servicio "Web" "Transferencia de Inmuebles", opción "Régimen de Información Escribanos", dejando constancia de ellas en el protocolo y en el texto de la respectiva escritura matriz; del importe de la retención que hubiera sido efectuada o, en su caso, de su improcedencia, con aclaración de la causa justificante de dicha situación; y, de corresponder, de la CONSTANCIA DE VALUACIÓN, de los CERTIFICADOS DE NO RETENCIÓN o DE RETENCIÓN respectiva. En su caso, deberá también retener el monto.

b) Resto de los inmuebles:

Los responsables deberán solicitar el certificado. Dicha solicitud deberá formalizarse, posteriormente, mediante la presentación de la totalidad de los elementos que se detallan a continuación, como requisito para la recepción del trámite por parte de esta Administración Federal:

- 1) Acuse de recibo de la transmisión de la solicitud vía "Internet".
- 2) Copia de los formularios de declaraciones juradas 145/1, de corresponder, y 145/4, confeccionados mediante el programa aplicativo denominado "AFIP-DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES - Versión 1.0".
- 3) Copia de la documentación respaldatoria de la personería invocada por el presentante, el cual deberá estar facultado para representar al solicitante ante esta Administración Federal, de corresponder.
- 4) Copia de la documentación respaldatoria de la propiedad del inmueble a transferir. En los casos en que la operación se hubiere concertado en moneda extranjera, el precio de transferencia a considerar se determinará en moneda de curso legal, considerando 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 a aquel en que se efectúe la opción.

(3) Para formalizar la solicitud del CERTIFICADO DE RETENCIÓN, los representantes de los residentes en el exterior deberán efectuar la presentación mediante un formulario 206/I, 206/M y, en su caso, 206/M (continuación), detallando la documentación que se acompaña, ante la dependencia en la que el representante esté inscripto (de no existir razones de índole fiscal que obliguen a tales responsables a inscribirse, las presentaciones se realizarán ante la dependencia en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble), dentro del plazo indicado en el tique acuse de recibo, indicando la totalidad de los elementos detallados a continuación, como requisito para la recepción del trámite por parte de este Organismo:

- a) Acuse de recibo de la transmisión de la solicitud vía "Internet".
- b) Copia del formulario de declaración jurada 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, quien deberá estar debidamente facultado para representar al residente del exterior ante el Fisco. La autorización para representar al enajenante deberá surgir expresamente del poder otorgado.

- d) Copia de la documentación respaldatoria de la propiedad de los bienes consignados en el aplicativo aprobado por la presente, pertenecientes al residente del exterior, al 31 de diciembre de los últimos 5 períodos anuales anteriores al momento de la solicitud en cuestión.
- e) Copia del boleto de compraventa o documento equivalente, en su caso, correspondiente a la transferencia del inmueble por el cual se solicita la constancia en cuestión.
- f) Copia del comprobante del cual surja la valuación fiscal de todos los bienes consignados en el aplicativo, de corresponder, al 31 de diciembre de los últimos 5 períodos anuales anteriores al momento de la solicitud, incluido el inmueble sujeto a transferencia.
- g) Copia de las facturas de provisión de energía eléctrica, servicios telefónicos y gas, referidos al inmueble sujeto a transferencia, correspondientes a los últimos 12 meses anteriores a la solicitud.

Dicho CERTIFICADO se otorgará siempre que se verifiquen conjuntamente los siguientes requisitos:

■ Respecto del representante:

- Haber cumplido con las disposiciones de la resolución general 1375, sus modificatorias y complementarias.
- Haber dado cumplimiento a la obligación de denunciar el domicilio fiscal conforme a lo establecido en el artículo 3 de la ley 11683, así como a las disposiciones de la resolución general 2109, de corresponder.

■ Respecto del poder otorgado:

- De haberse extendido en el ámbito de países signatarios de la Convención de La Haya, se cotejará que la documentación se ajuste a las disposiciones de tal Convención.
- Si el poder se extendió en el ámbito de países no signatarios de la Convención indicada anteriormente, deberá estar intervenido por el Consulado argentino. Se corroborará la autenticidad de la certificación del Ministerio de Relaciones Exteriores, Comercio Internacional y Culto, de acuerdo con las normas que al efecto dicte dicha dependencia ministerial.

■ Cuando corresponda, con relación al residente del exterior, que el respectivo responsable sustituto, de conformidad con las leyes tributarias sustantivas pertinentes:

- Haya dado cumplimiento a la obligación de denunciar su domicilio fiscal, conforme con lo previsto por el artículo 3 de la ley 11683 y a las disposiciones de la resolución general 2109, de corresponder.
- Se encuentre inscripto, en tal carácter, en los impuestos sobre los bienes personales o a la ganancia mínima presunta, según el caso.
- Haya dado cumplimiento a la obligación de presentar las declaraciones juradas de los impuestos ya citados anteriormente y efectuado el ingreso del saldo que hubiere resultado, correspondiente a los últimos 5 períodos fiscales vencidos a la fecha de la solicitud aludida precedentemente.

■ Con relación a los elementos de análisis considerados: no se detecten errores, inconsistencias, utilización de un programa diferente al provisto, presencia de archivos defectuosos, ni existencia de inconvenientes relacionados con el domicilio fiscal.

Asimismo, la documentación aportada redactada en idioma extranjero deberá ser acompañada por la correspondiente traducción certificada por traductor público matriculado en la República Argentina. De haberse extendido el documento en el ámbito de países signatarios de la Convención de La Haya, dicha traducción deberá comprender el texto de la pertinente apostilla. De no estar autenticadas las copias presentadas por el contribuyente o responsable, deberán exhibirse los ejemplares originales de los mismos, al momento de la presentación.

El Organismo evaluará sistémicamente la procedencia de las solicitudes efectuadas, los datos suministrados y la situación fiscal del contribuyente, sin perjuicio de los elementos de valoración y complementarios que estime necesario requerir para la extensión de la "CONSTANCIA DE VALUACIÓN", el "CERTIFICADO DE RETENCIÓN" o el "CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN".

El responsable deberá haber cumplido con la obligación de denunciar su domicilio fiscal, conforme con el artículo 3 de la ley 11683, así como con las disposiciones de la resolución general 2109, de corresponder.

Cuando se detecten errores, inconsistencias, utilización de un programa diferente al provisto, presencia de archivos defectuosos, así como, categorizaciones en el padrón general de contribuyentes que indiquen inconvenientes relacionados con el domicilio fiscal, la presentación será rechazada, generándose una constancia de tal situación.

La aceptación o la denegatoria de la solicitud efectuada, con arreglo a los artículos precedentes, será resuelta dentro de los 15 días corridos, contados a partir del día de la presentación de la documentación pertinente o de la transmisión "on line", cuando se trate del supuesto de transferencia de inmuebles que registren un único titular y cuyo precio de transferencia sea igual o inferior a \$ 102.300.

Cuando el vencimiento del plazo citado coincida con día feriado o inhábil, el mismo se trasladará al día hábil inmediato siguiente.

De resultar procedente la solicitud, esta Administración Federal publicará, en el sitio "Web" (<http://www.afip.gov.ar>), el apellido y nombres y la CUIT del solicitante o del causante –en el supuesto de sucesiones indivisas, se antepondrá la leyenda "Sucesión indivisa de..."–, así como el lapso durante el cual tendrá vigencia 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, que contendrá los datos mencionados precedentemente.

Cuando se trate del CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN tramitado mediante la asistencia del Centro de Información Telefónica (0800-999-2347), se indicará el número de certificado con el fin de que el mismo sea impreso por el escribano o funcionario interviniente, utilizando su clave fiscal, de acuerdo con el procedimiento establecido por la RG (AFIP) 1345. Dicho certificado y, en su caso, constancia surtirán efectos a partir de su emisión por el

período que se establezca en el mismo, el que no podrá exceder de los 60 días corridos posteriores a la fecha de emisión.

Cuando la solicitud sea denegada –excepto en el supuesto contemplado para el caso de inmuebles que registren un único titular y cuyo precio de transferencia sea igual o inferior a \$102.300, el cual constituye una comunicación de rechazo vía "Internet" que habilita al trámite previsto para el resto de los inmuebles–, la dependencia actuante notificará la denegatoria al interesado, al contribuyente, al residente del exterior o a su representante mediante alguna de las formas establecidas en el artículo 100 de la ley 11683.

Contra la resolución denegatoria, el responsable podrá manifestar su disconformidad mediante la presentación de una nota, en los términos de la resolución general 1128, acompañando la prueba documental de la que intente valerse, dentro del plazo de 15 días corridos, contados a partir del día, inclusive, inmediato siguiente a la fecha de la notificación. Cuando el vencimiento del plazo citado coincida con día feriado o inhábil, el mismo se trasladará al día hábil inmediato siguiente.

Dicha presentación se efectuará ante la dependencia de este Organismo que haya emitido la correspondiente resolución denegatoria.

El Organismo podrá requerir, dentro del término de 20 días corridos, contados a partir del día, inclusive, inmediato siguiente a la fecha de la presentación efectuada, el aporte de otros elementos que considere necesarios a efectos de evaluar la mencionada disconformidad. Cuando el vencimiento del plazo citado coincida con día feriado o inhábil, el mismo se trasladará al día hábil inmediato siguiente.

La disconformidad con la denegatoria será resuelta por el Fisco dentro del plazo de 20 días corridos inmediatos siguientes al de su presentación o al de la fecha de cumplimiento del requerimiento mencionado precedentemente, según corresponda.

Asimismo, esta resolución será notificada mediante alguno de los procedimientos establecidos por el artículo 100 de la ley 11683. Si el vencimiento del plazo citado coincide con día feriado o inhábil, el mismo se trasladará al día hábil inmediato siguiente.

Las resoluciones que resulten favorables a los peticionarios se publicarán en el sitio "Web" de esta Administración Federal, y producirán efectos a partir del día de dicha publicación, inclusive.

ALÍCUOTA → 15 %

Situaciones particulares

RESIDENTES EN EL EXTERIOR

Cuando el enajenante del inmueble fuese un residente del exterior, él o su representante deberán solicitar ante la AFIP el CERTIFICADO DE RETENCIÓN, para acreditar su condición de persona física o sucesión indivisa.

En el caso de que la transferencia se efectúe por un precio no determinado y el precio de plaza del inmueble no fuera conocido, deberán solicitar además una CONSTANCIA DE VALUACIÓN.

Los AGENTES DE RETENCIÓN deberán retener el importe que surja del CERTIFICADO DE RETENCIÓN, salvo que el precio estuviera expresado en moneda extranjera y el hecho

imponible se produjera con posterioridad a la fecha de emisión de tal certificado, supuesto en el cual, el agente de retención 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.

Cuando la operación se realice por un precio no determinado y el precio de plaza no fuera conocido, tales responsables están obligados a solicitar una CONSTANCIA DE VALUACIÓN.



En opinión de...

El Fisco:

Se entiende que, a los poderes presentados por los representantes de sujetos residentes en el exterior les son aplicables las disposiciones del Convenio de La Haya de 1961, en la medida en que dichos poderes presenten "sub examine" las certificaciones oficiales que hayan sido puestas sobre documentos privados, circunstancia que no exigirá la intervención del Consulado Argentino.

Dict. 68/2003 – DAL – 19/12/2003

VENTAS JUDICIALES

En las ventas judiciales, el escribano interviniente solicitará, con anterioridad al acto de escrituración, la extracción de fondos del expediente respectivo, con el objeto de ingresar el importe de la retención que practique, aun cuando los jueces, por rebeldía de los ejecutados, otorguen directamente las escrituras.

De no existir fondos disponibles, o si los fondos fueran 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. La obligación de información se cumplimentará siguiendo lo establecido por la norma de SI.CO.RE., para lo cual, se deberá realizar una marca en el campo "Imposibilidad de Retención" de la pantalla "Detalle de retenciones". Además, los sujetos alcanzados deberán cumplir con el RÉGIMEN INFORMATIVO establecido por el CITI-ESCRIBANOS.

PODERES ESPECIALES IRREVOCABLES

Los escribanos actuantes que otorguen poderes especiales irrevocables que identifiquen un inmueble determinado, sobre el cual se celebró boleto de compraventa y se otorgó posesión del inmueble, deberán actuar como AGENTES DE RETENCIÓN.

BÓVEDAS O SEPULCROS

El valor de transferencia comprenderá el terreno objeto de la concesión y lo edificado sobre él.



En opinión de...

Castiñeira Basalo, Manuel A.:

"Bóvedas o sepulcros: se define en el artículo 5º de la resolución que el valor de transferencia comprenderá el terreno objeto de la concesión y lo edificado sobre él.

No estamos de acuerdo, si la concesión es a tiempo, por cuanto este derecho, limitado en el tiempo, no puede ser asimilado a poseer el dominio pleno del mismo."

"Nuevo impuesto a la transferencia de inmuebles" – Doctrina Tributaria Errepar (DTE) – T. XI – 4/1991

FORMA DE INGRESO → La determinación, ingreso e información de las retenciones efectuadas deberá realizarse de acuerdo con lo establecido por el Sistema de Control de Retenciones –SICORE– (Ver capítulo "Determinación e ingreso de retenciones y percepciones").



A considerar...

También los sujetos que hubieran ejercido la opción de determinación semestral, es decir, que en un período mensual no hubieran practicado retenciones y/o percepciones, o las hubieran practicado por un importe total determinado inferior o igual a \$ 2.000, podrán optar por presentar una declaración jurada determinativa e informativa de las retenciones y/o percepciones de ese período y los siguientes, dentro de cada semestre calendario –enero a junio y julio a diciembre, de cada año–, abarcando la información de todos los meses comprendidos, y que, habiendo practicado retenciones del impuesto a la transferencia de inmuebles en el transcurso de algunos de los meses del semestre calendario de que se trate, deberán cumplir con las obligaciones de información e ingreso determinadas por el SI.CO.RE.



A considerar...

Los escribanos deberán cumplir con el régimen de información establecido en el CITI-ESCRIBANOS.

CONSULTA

1) ¿Qué valor puede considerarse como base imponible cuando el precio de transferencia no esté determinado y el de plaza no sea conocido?

En ese caso, podrá considerarse la base imponible determinada para el pago de impuestos inmobiliarios o tributos similares.

Ejercicios de fijación de conceptos

Indicar la opción correcta:

1) ¿En qué agencia del Organismo le corresponde, al representante de un residente del exterior, presentar la solicitud del CERTIFICADO DE RETENCIÓN?

- A- En la agencia de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble.
- B- En cualquier agencia.
- C- En la agencia donde esté inscripto el representante.
- D- En la agencia donde esté inscripto el escribano.

2) En una operatoria de permutas, ¿cuál es el valor de base imponible que debe considerarse?

- A- El precio de plaza del bien o prestación intercambiada de mayor valor.
- B- El que determine la Dirección General Impositiva.
- C- El valor establecido como base imponible a los efectos del pago del impuesto inmobiliario.

3) ¿Cuál es el régimen de retención que debe aplicarse a la venta de un inmueble inexplorado que posee una sociedad?

- A- RG (AFIP) 2139
- B- RG (AFIP) 2141

4) Pedro Gómez tenía un campo afectado a arrendamiento y lo vende, ¿cuál es el régimen aplicable?

- A- RG (AFIP) 2139
- B- RG (AFIP) 2141

5) ¿Qué norma es aplicable en el caso de venta del consultorio afectado a la profesión?

- A- RG (AFIP) 2139
- B- RG (AFIP) 2141

6) ¿Cómo debe proceder el agente de retención cuando el enajenante le exhiba copia autenticada de la retención sufrida anteriormente o de la autorretención?

- A- No deberá actuar como agente de retención.
- B- Consultar en la página "Web" la veracidad de tal comprobante.
- C- Dejar asentada tal situación en la escritura.

7) En el caso de cesiones intermedias, hasta el momento de la escrituración, actuará como agente de retención:

- A- Los cesionarios intermedios, en proporción al porcentaje de cesión en que intervengan.
- B- El cedente que intervenga en la primera cesión bajo la forma de autorretención.
- C- El cesionario que intervenga en última instancia.

8) Para el caso de operaciones de permutas, ¿cuál sería la base de cálculo que deberá considerar el agente de retención para practicar la retención?

- A- La base de cálculo la fija la AFIP a través de un listado.
- B- Deberá considerarse el precio de plaza al momento de perfeccionarse la transferencia de dominio, tomando el precio de plaza del bien o servicio de mayor valor.
- C- La base imponible será la establecida para el cálculo del impuesto inmobiliario.

Solución:

1- A (sólo si no existieran razones de índole fiscal que obliguen al representante a inscribirse) y C; 2- A; 3- A; 4- B; 5- B; 6- A y C; 7- C y 8- B

Caso práctico

La Sra. Juana Adela Fernández ejerce la opción de venta y reemplazo. El valor del nuevo inmueble, cuyo destino es casa-habitación, asciende a \$ 100.000 y el monto de venta del inmueble anterior es de \$ 95.000. La contribuyente posee además una vivienda en un country.

Se solicita: Verificar que corresponda la opción de venta y reemplazo; de lo contrario, calcular la retención que debería practicarle el escribano interviniente.

Solución

Para que el contribuyente pueda ejercer la opción, debe tratarse de la única vivienda que posea, por lo tanto, no procede dicha opción y el monto de la retención es de \$ 1.425 ($\$95.000 \times 15 \%$)

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

EN LA FILA DE LA RG 3319, AGREGAR: "31-Oct-2006" EN LA COLUMNA "VIGENCIA HASTA". A CONTINUACIÓN DE ESTA FILA, AGREGAR:

172 019 2141 01-Nov- 2006 Transferencia de Inmuebles