

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS VIGENTES EN EL CAMPO DEL DERECHO  
TRIBUTARIO NOTARIAL REFERIDAS AL IMPUESTO SOBRE LAS TIERRAS  
LIBRES DE MEJORAS***

(Memorando preparado por la Asesoría Impositiva del Colegio)

**I. OBJETO DEL IMPUESTO**

Se considera explotación agropecuaria sin admitir prueba en contrario, a toda tierra con aptitud para esos fines, cualquiera sea su afectación y aun cuando permanezca inexplorada, y se reputa como titular de su renta, a quien tenga el uso y goce de aquélla. La imposición recae sobre tierras no urbanas.

**Exenciones (arts. 15 de la Ley 20538, y 5° del decreto 590/74)**

a) Los predios o fracciones de predios que forman extensiones a urbanizar, entendiéndose por zona urbana la delimitada por las respectivas leyes o disposiciones catastrales de cada jurisdicción con esa denominación, siempre que cuenten con un plano de subdivisión aprobado por los organismos oficiales competentes y se hubieran realizado obras de urbanización, tales como apertura de calles,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

abovedamiento o pavimentación, servicio de agua y energía eléctrica, construcción de edificios, veredas, etc., en un porcentaje no menor del 30 % del total de las inversiones exigidas por las reglamentaciones locales, o, en defecto de éstas, en la cuantía que establezca la Dirección General Impositiva;

b) Los destinados en forma efectiva y permanente a establecimientos fabriles, instalaciones o depósitos de plantas industriales o comerciales, que sirvan de asiento a tales actividades, y se encuentren en funcionamiento o con su estructura levantada;

c) Los afectados a la explotación de salinas, canteras y otros yacimientos de minerales o rocas, y los concedidos para fines exclusivos de cateo, siempre que dicha actividad se haya iniciado y tenga el carácter de permanente;

d) Los ubicados en zonas boscosas donde se realice exclusivamente explotación forestal, y los destinados a forestación o reforestación con fines de ulterior explotación industrial, desde el año de iniciación efectiva de los trabajos y a condición que los respectivos planes de forestación y reforestación hubieran sido aprobados por la autoridad forestal nacional o provincial respectiva.

Para gozar de esta exención deberá probarse la efectiva realización de los trabajos de forestación y/o reforestación con fines de posterior explotación industrial;

e) Los predios o fracciones de predios pertenecientes a empresas en las que participe el Estado Nacional, Provincias, Municipalidades o entidades pertenecientes a los mismos, o en las que participen las instituciones comprendidas en los incisos e) y f) del artículo 20 de la ley N° 20628 (impuesto a las ganancias), en la proporción del capital que corresponda al sector público o a dichas instituciones; f) Los adquiridos en virtud de las prescripciones de las leyes 14451, 16883 y la llamada ley 17253, y cualquier otra ley de transformación y fomento agrario, mientras subsista para los adquirentes la exención para el pago del impuesto a los réditos (hoy ganancias), dispuesta por las mismas; g) Los dados en arrendamiento o aparcería en las condiciones del artículo 14 de la ley 17253, durante el término por el cual esté en vigencia la exención para el impuesto a los réditos (hoy ganancias), dispuesta por la citada norma. Esta exención alcanza hasta UNA unidad económica, cualquiera sea la superficie arrendada o dada en aparcería. La exención se acordará por cada contrato que tenga celebrado el propietario con distintos arrendatarios o aparceros; f) Los ubicados en zonas declaradas áridas por la autoridad competente y que fueran incorporadas por procedimientos técnicos a la producción agropecuaria para cultivos permanentes, así como también los predios anegados que se recuperen para su uso agropecuario.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**Exención por monto**

Los responsables no están obligados al pago del tributo, en tanto la valuación en conjunto de sus predios, establecida con las normas de la ley y su reglamento, no supere los \$ 500.000. A los fines de determinación de este monto, no se computará el valor de los predios exentos del tributo conforme con las disposiciones del artículo 15 de la ley.

**II. OBLIGADOS A PRESENTAR DECLARACIÓN JURADA (form. 180 y form. A. 180)**

La responsabilidad frente al impuesto se establece al 1º de julio de 1974 para las siguientes personas físicas y/o ideales: a) propietarios; b) los poseedores; c) los adquirentes que hayan obtenido la posesión por parte del enajenante, aun cuando no se les hubiese otorgado escritura traslativa de dominio; d) los concesionarios de tierras fiscales; e) los usufructuarios a título gratuito, siempre que hubiesen obtenido el uso y goce. Dicha obligación corresponde sobre predios no urbanos, cualquiera sea su superficie y valor, salvo si la base imponible no supera el importe de \$ 500.000 en cuyo caso rige la norma del artículo 2º, in fine, de la Resolución General Nº 1641. Por lógica implicancia a lo señalado anteriormente, no reviste el carácter de responsable quien hubiera cedido a título gratuito el usufructo del predio, en atención que la legislación, en dicho caso, tipifica como contribuyente el merituado en el apartado e) de este capítulo.

**III. NORMAS A OBSERVAR POR LOS ESCRIBANOS DE REGISTRO**

En la concordancia de las exigencias regladas por el artículo 27 de la ley 20538, el artículo 12 del decreto 590/74 y la Resolución General número 1657, los notarios deben cumplimentar las siguientes normas:

a) Deben requerir ANTES de extender escrituras de venta de división de condominio, permuta, u otra que importe transmisión de dominio de inmuebles alcanzados por el impuesto de la ley 20538, como así también cuando se trate de operaciones de transferencia de boletos de compraventa de predios gravados, o deban refrendar la entrega de posesión de los mismos por cualquiera de las circunstancias apuntadas, o se constituyan sobre dichos predios derechos reales de cualquier naturaleza, la exhibición del acuse recibo de los formularios 180 y 180 A y boleta de depósito F 4 que justifiquen el cumplimiento de los recaudos instituidos por la Resolución General Nº 1641.

b) La exigencia precitada será efectuada al vendedor o a las demás

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

partes que hubieran sido responsables del ingreso del pago a cuenta del gravamen por el o los inmuebles objeto de las operaciones precitadas. En los casos de sociedad conyugal, el carácter de responsable del ingreso se determinará para la exigencia de las normas en cuestión, observando las disposiciones contenidas en los artículos 28, 29 y 30 de la ley 20628, debiéndose recordar al efecto que el primero de estos artículos señala que las disposiciones del Código Civil sobre el carácter ganancial de los beneficios de los cónyuges no rigen a los fines del impuesto a las ganancias.

En los supuestos de condominio, cada condómino computará su parte indivisa como un inmueble independiente, a los fines de establecer su situación particular frente a la obligación del impuesto, considerando, en su caso, los demás predios de su propiedad.

Por otra parte, si se hubiera producido el fallecimiento del propietario o poseedor de predios alcanzados por el tributo, el pago a cuenta deberá ser exigido a la sucesión indivisa, a su nombre, o al del causante, según quien revista el carácter de contribuyente en los términos del artículo 14 de la ley, al día 1º de julio de 1974.

Empero, si se hubiera dictado con anterioridad a dicha fecha la declaratoria de herederos, o declarándose válido al testamento, y siempre que hasta dicha fecha no se hubieran adjudicado los bienes, la obligación del ingreso que establece el artículo 2º del decreto 690/74 recae sobre cada heredero o legatario de cuota, en relación con la proporción de materia imponible que le corresponda en el haber hereditario, a la que deberá adicionar la valuación de los demás predios por los que resulten responsables.

c) Los notarios deben dejar constancia en la respectiva escritura de haber cumplido con la exigencia a su cargo, y detallar asimismo los elementos que le fueran exhibidos.

d) Si por cualquiera de las circunstancias a que hace mención la ley, su decreto reglamentario, y la propia Resolución General 1641, los vendedores o demás responsables manifestaran no estar alcanzados por este tributo, el escribano interviniente exigirá una declaración expresa, por escrito y bajo juramento, en la que se haga constar la pertinente falta de responsabilidad. De ello debe dejarse constancia en la escritura, insertando la causalidad en que se asienta la declaración jurada en cuestión.

Va de suyo que la causalidad en que se funde la falta de responsabilidad viene dada por las exenciones regladas por el artículo 15 de la ley, reglamentadas por el artículo 5º del decreto 590/74 (ver capítulo I de este informe), o en su defecto por no superar la valuación total de los predios del responsable, debidamente ajustada en los cánones del impuesto, el importe de \$ 500.000.

e) Las medidas dispuestas no son de aplicación en los casos de trámites

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

iniciados por terceros y para su exclusivo beneficio, salvo que los elementos de juicios disponibles hagan presumir que aquéllos se realicen en interés del responsable del pago del tributo.

f) Por otra parte tampoco se deberá cumplir las exigencias de la Resolución General N° 1657 cuando las escrituras traslativas de dominio resulten extendidas como consecuencia de ventas realizadas por subastas ordenadas en sucesiones reputadas vacantes. Si con posterioridad se presentaran herederos y obtuvieran declaratoria a su favor, serán éstos los obligados a exhibir las probanzas requeridas sobre el tributo.

Síntesis: Las obligaciones impuestas a los escribanos, que en el texto legal contiene la norma del artículo 27, son aplicables al contralor del "pago a cuenta" decretado por el artículo 2° del reglamento (dec. 590/74) por así disponer expresamente el artículo 12 de este último.

ASESORÍA IMPOSITIVA, octubre 30 de 1974.  
Vicente Oscar Díaz.