

# Incidencia tributaria sobre la transmisión inmobiliaria \*

Por **Ricardo Antonio Armando**

## Introducción

Uno de los temas que más me ha preocupado a lo largo de mi carrera profesional ha sido la incidencia tributaria dentro de mi actividad como escribano público.

Quizás sea este uno de los aspectos prácticos de nuestra profesión con el cual tenemos que lidiar constantemente. Vale como ejemplo el hecho de que al presentar nuestras facturas notariales generalmente el monto de estas sorprende a nuestros clientes.

Además de hacer docencia con las partes intervinientes en un acto notarial, debemos explicarles que el monto final de la factura no corresponde exclusivamente a honorarios profesionales, sino que la mayoría de los montos que recibimos, y que surgen de nuestras facturas, serán ingresados bajo nuestra responsabilidad a las arcas del Estado.

El hecho de dar una explicación clara y con datos concretos a nuestros colegas, quienes a su vez espero lo vuelquen a sus clientes, va a permitir que los escribanos podamos recuperar la dignidad de nuestro honorario profesional, el cual ha sido bastardeado en los últimos tiempos.

Mi experiencia durante años en la Comisión Asesora de Aranceles y ac-

---

\* Trabajo presentado por el autor para el tema III: *Incidenca tributaria sobre la transmisión inmobiliaria*, de la XXXIV Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 30 y 31 de agosto de 2007.

tualmente en el Instituto de Derecho Tributario me impulsó a presentar este trabajo, que espero sea de utilidad para mis colegas y pueda de alguna manera ayudar al recupero y mejoramiento de nuestros honorarios profesionales.

## Consideraciones

1. El campo comparativo sobre el cual se presenta este trabajo es en relación con dos escrituras de compra venta, una por un monto de \$100.000.- y otra por un monto de \$1.000.000.-

2. Las pautas que se han tomado en cuenta para el desarrollo de este trabajo serán divididas en tres ítems, a efectos de determinar la incidencia de cada uno de ellos en las respectivas facturas notariales.

A) **GASTOS:** incluimos en este rubro, además de los gastos propios de cada operación, el estudio de títulos y la confección y diligenciamiento de certificados, por considerar que son actos necesarios para el otorgamiento de un eficiente servicio y que hacen a la seguridad jurídica. Como generalmente son realizados por terceros, más allá de la responsabilidad que es exclusiva del escribano autorizante, con frecuencia esa retribución le es entregada a los terceros que la realizan, por ello lo excluimos del ítem honorarios, por considerar que *el honorario es la actividad fedante propiamente dicha que se traduce en los documentos que el escribano autoriza.*

B) **IMPUESTOS Y TASAS:** se consideran en este rubro los impuestos (ITI, ganancias, impuesto al cheque, IVA y sellos) y las tasas (derecho de inscripción, derecho del registro de la propiedad, etc.).

C) **HONORARIOS:** se toma exclusivamente la retribución que percibe el escribano por su **actividad fedante** en el acto que otorga; se agregan en este rubro en los casos en que el honorario sea inferior al 2% al aporte notarial de la Ciudad de Buenos Aires, que bajo estas condiciones se considera un honorario.

I. A continuación elaboraremos un muestreo de facturas notariales sobre la base de escrituras de compraventa de \$ 100.000 y \$ 1.000.000, tanto para inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires como de la provincia de Buenos Aires.

Tomaremos como base lo siguiente:

A) Siempre se considera el bien transmitido como una sola unidad.

B) Se considera en todos los casos que se efectúa la retención de ITI o Ganancias y del impuesto de sellos correspondiente.

C) Se respetan los topes máximos previstos en el arancel notarial, según resolución n° 385/06 del HCD del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires <sup>1</sup>.

D) A efectos de realizar un más amplio análisis al respecto se toman dos variantes del honorario del escribano.

(1) Al momento de realizar el presente trabajo no se había dictado aún la Resolución N° 429/07 del Honorable Consejo Directivo, que aprueba nuevos valores para el arancel notarial a partir del 05/09/2007.

1. Honorario profesional al 1% (en este caso se considera al aporte notarial de la Ciudad de Buenos Aires como un agregado a los honorarios).

2. Honorario profesional al 2%.

E) En los gastos se han tomado valores estándar promedio.

## II. Análisis de cada una de las facturas sobre las pautas indicadas ut supra

A. Escritura de compraventa Ciudad de Buenos Aires \$ 100.000 con retención de ITI. Honorarios al 1%.

FACTURA PROFORMA	Compraventa Ciudad de Buenos Aires
Venta \$ 100.000	
<b>PARTE VENDEDORA</b>	<b>PARTE COMPRADORA</b>
<b>Gastos</b>	<b>Gastos y Tasas</b>
Est. de Títulos <b>400</b>	Derecho Notarial <b>10</b>
Diligenciamiento <b>330</b>	Sello Matriz <b>20</b>
Cert. Administrativos <b>100</b>	Sello Testimonio <b>20</b>
Certificados Registrales <b>100</b>	Minutas de Inscripción <b>80</b>
	Legalizaciones
	Tasa de Inscripción <b>200</b>
	Foja Elaborada <b>40</b>
	GAR <b>38</b>
	<b>HONORARIOS</b>
Liberación de Certificados <b>200</b>	Honorarios Compraventa <b>1000</b>
Planillas DGI <b>70</b>	
<b>IMPUESTOS ITI</b>	<b>IMPUESTOS</b>
Impuestos de Sellos <b>1250</b>	Impuestos de Sellos <b>1250</b>
Aporte Notarial Provincia	Aporte Notarial Provincia
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	Aporte Notarial Ciudad de Bs. As. <b>100</b>
Ret. ITI <b>1500</b>	
Ley 25.413 <b>33</b>	Ley 25.413 <b>15</b>
<b>IVA</b> <b>210</b>	<b>IVA</b> <b>239,40</b>
<b><u>TOTAL</u></b> <b>4193</b>	<b><u>TOTAL</u></b> <b>3012,40</b>

B. Escritura de compraventa Ciudad de Buenos Aires \$ 100.000 con retención de ITI. Honorarios al 2%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa Ciudad de Buenos Aires	
Venta \$ 100.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	400	Derecho Notarial	10
Diligenciamiento	330	Sello Matriz	20
Cert. Administrativos	100	Sello Testimonio	20
Certificados Registrales	100	Minutas de Inscripción	80
		Legalizaciones	
		Tasa de Inscripción	200
		Foja Elaborada	40
		GAR	38
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	200	Honorarios Compraventa	2000
Planillas DGI	70		
<b>IMPUESTOS ITI</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	1250	Impuestos de Sellos	1250
Aporte Notarial Provincia		Aporte Notarial Provincia	
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	
Ret. ITI	1500		
Ley 25.413	33	Ley 25.413	15
IVA	210	IVA	428,40
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>4193</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>4101,40</b>

C. Escritura de compraventa Ciudad de Buenos Aires \$ 100.000 con retención de Ganancias. Honorarios al 1%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa Ciudad de Buenos Aires	
Venta \$ 100.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	400	Derecho Notarial	10
Diligenciamiento	330	Sello Matriz	20
Cert. Administrativos	100	Sello Testimonio	20
Certificados Registrales	100	Minutas de Inscripción	80
		Legalizaciones	
		Tasa de Inscripción	200
		Foja Elaborada	40
		GAR	38
		<b>HONORARIOS</b>	
Libreración de Certificados	200	Honorarios Compraventa	1000
Planillas DGI	70		
<b>IMPUESTOS Ganancias</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	1250	Impuestos de Sellos	1250
Aporte Notarial Provincia		Aporte Notarial Provincia	
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	100
Ret. Ganancias	3000		
Ley 25.413	51	Ley 25.413	15
<b>IVA</b>	<b>210</b>	<b>IVA</b>	<b>239,40</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>5711</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>3012,40</b>

D. Escritura de compraventa Ciudad de Buenos Aires \$ 100.000 con retención de Ganancias. Honorarios al 2%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa Ciudad de Buenos Aires	
Venta \$ 100.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	400	Derecho Notarial	10
Diligenciamiento	330	Sello Matriz	20
Cert. Administrativos	100	Sello Testimonio	20
Certificados Registrales	100	Minutas de Inscripción	80
		Legalizaciones	
		Tasa de Inscripción	200
		Foja Elaborada	40
		GAR	38
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	200	Honorarios Compraventa	2000
Planillas DGI	70		
<b>IMPUESTOS Ganancias</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	1250	Impuestos de Sellos	1250
Aporte Notarial Provincia		Aporte Notarial Provincia	
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	
Ret. Ganancias	3000		
Ley 25.413	51	Ley 25.413	15
IVA	210	IVA	428,40
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>5711</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>4101,40</b>

E. Escritura de compraventa provincia de Buenos Aires \$ 100.000 con retención de ITI. Honorarios al 1%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa provincia de Buenos Aires	
Venta \$ 100.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	400	Derecho Notarial	40
Diligenciamiento	501	Sello Matriz	20
Cert. Administrativos	100	Sello Testimonio	20
Certificados Registrales	100	Minutas de Inscripción	80
		Legalizaciones	20
		Tasa de Inscripción	200
		Foja Elaborada	40
		GAR	
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	210	Honorarios Compraventa	1000
Planillas DGI	70		
<b>IMPUESTOS ITI</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	1500	Impuestos de Sellos	1500
Aporte Notarial Provincia	200	Aporte Notarial Provincia	200
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	12
Ret. ITI	1500		
Ley 25.413	38	Ley 25.413	20
IVA	248,01	IVA	220,92
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>4867,01</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>3372,92</b>

F. Escritura de compraventa provincia de Buenos Aires \$ 100.000 con retención de ITI. Honorarios al 2%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa provincia de Buenos Aires	
Venta \$ 100.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	400	Derecho Notarial	40
Diligenciamiento	501	Sello Matriz	20
Cert. Administrativos	100	Sello Testimonio	20
Certificados Registrales	100	Minutas de Inscripción	80
		Legalizaciones	20
		Tasa de Inscripción	200
		Foja Elaborada	40
		GAR	
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	210	Honorarios Compraventa	2000
Planillas DGI	70		
<b>IMPUESTOS ITI</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	1500	Impuestos de Sellos	1500
Aporte Notarial Provincia	200	Aporte Notarial Provincia	200
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	
Ret. ITI	1500		
Ley 25.413	38	Ley 25.413	20
<b>IVA</b>	<b>248,01</b>	<b>IVA</b>	<b>428,40</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>4867,01</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>4568,40</b>



G. Escritura de compraventa provincia de Buenos Aires \$ 100.000 con retención de Ganancias. Honorarios al 1%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa provincia de Buenos Aires	
Venta \$ 100.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	400	Derecho Notarial	40
Diligenciamiento	501	Sello Matriz	20
Cert. Administrativos	100	Sello Testimonio	20
Certificados Registrales	100	Minutas de Inscripción	80
		Legalizaciones	20
		Tasa de Inscripción	200
		Foja Elaborada	40
		GAR	
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	210	Honorarios Compraventa	1000
Planillas D.G.I.	70		
<b>IMPUESTOS Ganancias</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	1500	Impuestos de Sellos	1500
Aporte Notarial Provincia	200	Aporte Notarial Provincia	200
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	12
Ret.. Ganancias	3000		
Ley 25.413	56	Ley 25.413	20
<b>IVA</b>	<b>248,01</b>	<b>IVA</b>	<b>220,92</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>6385,01</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>3372,92</b>

H. Escritura de compraventa provincia de Buenos Aires \$ 100.000 con retención de Ganancias. Honorarios al 2%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa provincia de Buenos Aires	
Venta \$ 100.000			
PARTE VENDEDORA		PARTE COMPRADORA	
<i>Gastos</i>		<i>Gastos y Tasas</i>	
Est. de Títulos	400	Derecho Notarial	40
Diligenciamiento	501	Sello Matriz	20
Cert. Administrativos	100	Sello Testimonio	20
Certificados Registrales	100	Minutas de Inscripción	80
		Legalizaciones	20
		Tasa de Inscripción	200
		Foja Elaborada	40
		GAR	
		<i>HONORARIOS</i>	
Liberación de Certificados	210	Honorarios Compraventa	2000
Planillas DGI	70		
<i>IMPUESTOS Ganancias</i>		<i>IMPUESTOS</i>	
Impuestos de Sellos	1500	Impuestos de Sellos	1500
Aporte Notarial Provincia	200	Aporte Notarial Provincia	200
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	
Ret. Ganancias	3000		
Ley 25.413		Ley 25.413	20
<b>IVA</b>	<b>248,01</b>	<b>IVA</b>	<b>428,40</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>6329,01</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>4568,40</b>

I. Escritura de compraventa Ciudad de Buenos Aires \$ 1.000.000 con retención de ITI. Honorarios al 1%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa Ciudad de Buenos Aires	
Venta \$ 1.000.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	<b>2200</b>	Derecho Notarial	<b>10</b>
Diligenciamiento	<b>2100</b>	Sello Matriz	<b>30</b>
Cert. Administrativos	<b>100</b>	Sello Testimonio	<b>30</b>
Certificados Registrales	<b>100</b>	Minutas de Inscripción	<b>100</b>
		Legalizaciones	
		Tasa de Inscripción	<b>2000</b>
		Foja Elaborada	<b>60</b>
		GAR	<b>38</b>
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	<b>200</b>	Honorarios Compraventa	<b>10000</b>
Planillas DGI	<b>70</b>		
<b>IMPUESTOS ITI</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	<b>12500</b>	Impuestos de Sellos	<b>12500</b>
Aporte Notarial Provincia		Aporte Notarial Provincia	
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	<b>1000</b>
Ret. ITI	<b>15000</b>		
Ley 25.413	<b>330</b>	Ley 25.413	<b>150</b>
<b>IVA</b>	<b>959,70</b>	<b>IVA</b>	<b>2322,60</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>33559,70</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>28240,60</b>

J. Escritura de Compraventa Ciudad de Buenos Aires \$ 1.000.000 con retención de ITI. Honorarios al 2%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa Ciudad de Buenos Aires	
Venta \$ 1.000.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	<b>2200</b>	Derecho Notarial	<b>10</b>
Diligenciamiento	<b>2100</b>	Sello Matriz	<b>30</b>
Cert. Administrativos	<b>100</b>	Sello Testimonio	<b>30</b>
Certificados Registrales	<b>100</b>	Minutas de Inscripción	<b>100</b>
		Legalizaciones	
		Tasa de Inscripción	<b>2000</b>
		Foja Elaborada	<b>60</b>
		GAR	<b>38</b>
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	<b>200</b>	Honorarios Compraventa	<b>20000</b>
Planillas DGI	<b>70</b>		
<b>IMPUESTOS ITI</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	<b>12500</b>	Impuestos de Sellos	<b>12500</b>
Aporte Notarial Provincia		Aporte Notarial Provincia	
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	
Ret. ITI	<b>15000</b>		
Ley 25.413	<b>330</b>	Ley 25.413	<b>150</b>
<b>IVA</b>	<b>959,70</b>	<b>IVA</b>	<b>4212,60</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>33559,70</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>39130,60</b>

K. Escritura de compraventa Ciudad de Buenos Aires \$ 1.000.000 con retención de Ganancias. Honorarios al 1%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa Ciudad de Buenos Aires	
Venta \$ 1.000.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	<b>2200</b>	Derecho Notarial	<b>10</b>
Diligenciamiento	<b>2100</b>	Sello Matriz	<b>30</b>
Cert. Administrativos	<b>100</b>	Sello Testimonio	<b>30</b>
Certificados Registrales	<b>100</b>	Minutas de Inscripción	<b>100</b>
		Legalizaciones	
		Tasa de Inscripción	<b>2000</b>
		Foja Elaborada	<b>60</b>
		GAR	<b>38</b>
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	<b>200</b>	Honorarios Compraventa	<b>10000</b>
Planillas DGI	<b>70</b>		
<b>IMPUESTOS Ganancias</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	<b>12500</b>	Impuestos de Sellos	<b>12500</b>
Aporte Notarial Provincia		Aporte Notarial Provincia	
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	<b>1000</b>
Ret. Ganancias	<b>30000</b>		
Ley 25.413	<b>510</b>	Ley 25.413	<b>150</b>
<b>IVA</b>	<b>959,70</b>	<b>IVA</b>	<b>2322,60</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>48739,70</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>28240,60</b>

L. Escritura de compraventa Ciudad de Buenos Aires \$ 1.000.000 con retención de Ganancias. Honorarios al 2%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa Ciudad de Buenos Aires	
Venta \$ 1.000.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	<b>2200</b>	Derecho Notarial	<b>10</b>
Diligenciamiento	<b>2100</b>	Sello Matriz	<b>30</b>
Cert. Administrativos	<b>100</b>	Sello Testimonio	<b>30</b>
Certificados Registrales	<b>100</b>	Minutas de Inscripción	<b>100</b>
		Legalizaciones	
		Tasa de Inscripción	<b>2000</b>
		Foja Elaborada	<b>60</b>
		GAR	<b>38</b>
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	<b>200</b>	Honorarios Compraventa	<b>20000</b>
Planillas DGI	<b>70</b>		
<b>IMPUESTOS Ganancias</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	<b>12500</b>	Impuestos de Sellos	<b>12500</b>
Aporte Notarial Provincia		Aporte Notarial Provincia	
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	
Ret. Ganancias	<b>30000</b>		
Ley 25.413	<b>510</b>	Ley 25.413	<b>150</b>
<b>IVA</b>	<b>959,70</b>	<b>IVA</b>	<b>4212,60</b>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>48739,70</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>39130,60</b>

M. Escritura de compraventa provincia de Buenos Aires \$ 1.000.000 con retención de ITI. Honorarios al 1%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa provincia de Buenos Aires	
Venta \$ 1.000.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	2200	Derecho Notarial	40
Diligenciamiento	3150	Sello Matriz	20
Cert. Administrativos	100	Sello Testimonio	20
Certificados Registrales	100	Minutas de Inscripción	80
		Legalizaciones	20
		Tasa de Inscripción	2000
		Foja Elaborada	40
		GAR	
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	210	Honorarios Compraventa	10000
Planillas DGI	70		
<b>IMPUESTOS ITI</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	15000	Impuestos de Sellos	15000
Aporte Notarial Provincia	2000	Aporte Notarial Provincia	2000
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	12
Ret. ITI	15000		
Ley 25.413	384	Ley 25.413	204
IVA	1182,30	IVA	2110,92
<b><u>TOTAL</u></b>	<b>39396,30</b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b>31546,92</b>

N. Escritura de compraventa provincia de Buenos Aires \$ 1.000.000 con retención de ITI. Honorarios al 2%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa provincia de Buenos Aires	
Venta \$ 1.000.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	2200	Derecho Notarial	40
Diligenciamiento	3150	Sello Matriz	20
Cert. Administrativos	100	Sello Testimonio	20
Certificados Registrales	100	Minutas de Inscripción	80
		Legalizaciones	20
		Tasa de Inscripción	2000
		Foja Elaborada	40
		GAR	
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	210	Honorarios Compraventa	20000
Planillas DGI	70		
<b>IMPUESTOS ITI</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	15000	Impuestos de Sellos	15000
Aporte Notarial Provincia	2000	Aporte Notarial Provincia	2000
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	
Ret. ITI	15000		
Ley 25.413	384	Ley 25.413	204
<b>IVA</b>	1182,30	<b>IVA</b>	4208,40
<b><u>TOTAL</u></b>	39396,30	<b><u>TOTAL</u></b>	43632,40



O. Escritura de compraventa provincia de Buenos Aires \$ 1.000.000 con retención de Ganancias. Honorarios al 1%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa provincia de Buenos Aires	
Venta \$ 1.000.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	2200	Derecho Notarial	40
Diligenciamiento	3150	Sello Matriz	20
Cert. Administrativos	100	Sello Testimonio	20
Certificados Registrales	100	Minutas de Inscripción	80
		Legalizaciones	20
		Tasa de Inscripción	2000
		Foja Elaborada	40
		GAR	
		<b>HONORARIOS</b>	
Libreración de Certificados	210	Honorarios Compraventa	10000
Planillas DGI	70		
<b>IMPUESTOS Ganancias</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	15000	Impuestos de Sellos	15000
Aporte Notarial Provincia	2000	Aporte Notarial Provincia	2000
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	12
Ret. Ganancias	30000		
Ley 25.413	564	Ley 25.413	204
<b>SUBTOTAL</b>	<b>53394</b>		
<b>IVA</b>	<b>1182,30</b>	<b>IVA</b>	<b>2110,92</b>
<b>TOTAL</b>	<b>54576,30</b>	<b>TOTAL</b>	<b>31546,92</b>

P. Escritura de compraventa provincia de Buenos Aires \$ 1.000.000 con retención de Ganancias. Honorarios al 2%.

FACTURA PROFORMA		Compraventa provincia de Buenos Aires	
Venta \$ 1.000.000			
<b>PARTE VENDEDORA</b>		<b>PARTE COMPRADORA</b>	
<b>Gastos</b>		<b>Gastos y Tasas</b>	
Est. de Títulos	2200	Derecho Notarial	40
Diligenciamiento	3150	Sello Matriz	20
Cert. Administrativos	100	Sello Testimonio	20
Certificados Registrales	100	Minutas de Inscripción	80
		Legalizaciones	20
		Tasa de Inscripción	2000
		Foja Elaborada	40
		GAR	
		<b>HONORARIOS</b>	
Liberación de Certificados	210	Honorarios Compraventa	20000
Planillas DGI	70		
<b>IMPUESTOS Ganancias</b>		<b>IMPUESTOS</b>	
Impuestos de Sellos	15000	Impuestos de Sellos	15000
Aporte Notarial Provincia	2000	Aporte Notarial Provincia	2000
Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.		Aporte Notarial Ciudad de Bs. As.	
Ret. Ganancias	30000		
Ley 25.413	564	Ley 25.413	204
<b>SUBTOTAL</b>	53394		
<b>IVA</b>	1182,30	<b>IVA</b>	4208,40
<b><u>TOTAL</u></b>	54576,30	<b><u>TOTAL</u></b>	43632,40

#### IV. Cuadro de incidencias

Del muestreo realizado y las consideraciones expuestas surge el siguiente cuadro de incidencias.

*Aclaración:* cuando hablamos de incidencia total nos referimos a la incidencia que tiene la factura notarial (impuestos, gastos y honorarios) en relación con el monto de la operación. Al hablar de incidencia tributaria, de honorarios y de gastos, nos referimos al porcentual que cada uno de estos rubros representa dentro de la factura notarial.

Operación	Incidencia tributaria	Incidencia honorarios	Incidencia gastos	Incidencia total
A) \$100000 C.F. ITI 1%	\$4815,40 66,83%	\$1100 15,26%	\$ 1290 17,9%	\$ 7205,40 7,205%
B) \$100000 C.F. ITI 2%	\$5044 60,81%	\$2000 24,11%	\$ 1290 15,55%	\$8294 8,294%
C) \$100000 C.F.GAN 1%	\$ 6333,40 72,60%	\$1100 12,61%	\$ 1290 14,79%	\$ 8723,40 8,723%
D)\$100000 C.F.GAN 2%	\$6522 66,43%	\$2000 20,38%	\$ 1290 13,14%	\$9812,40 9,812%
E)\$100000 PBA. ITI 1%	\$5706,93 68,60%	\$1012 12,28%	\$1521 18,45%	\$8239,93 8,239%
F)\$100000 PBA ITI 2%	\$5914,41 62,68%	\$2000 21,20%	\$1521 16,12%	\$9435,41 9,435%
G)\$100000 PBA GAN1%	\$7224,93 74,04%	\$1012 10,37%	\$1521 15,58%	\$9757,93 9,757%
H)\$100000 PBA GAN2%	\$7412,41 67,67%	\$2000 18,25%	\$1521 13,88%	\$10953,41 10,953%
I) \$1000000 C.F. ITI 1%	\$45900 73,73%	\$11000 17,80%	\$4900 8%	\$61800,30 6,18%
J) \$1000000 C.F. ITI 2%	\$47789 65,76%	\$20000 27,52%	\$4900 6,75%	\$72690,30 7,269%
K) \$1000000 C.F. GAN1%	\$61080,30 79,34%	\$11000 14,28%	\$4900 6,36%	\$76980,30 7,698%
L) \$1000000 C.F. GAN2%	\$62969,70 71,68%	\$20000 22,76%	\$4900 5,56%	\$87870,70 8,787%
M) \$1000000 PBA ITI 1%	\$54961,22 77,47%	\$10012 14,11%	\$5970 8,41%	\$70943,22 7,094%
N) \$1000000 PBA ITI 2%	\$57058,40 68,73%	\$20000 24%	\$5970 7,27%	\$83028,70 8,302%
O) \$1000000 PBA GAN1%	\$70141,22 81,44%	\$10012 11,62%	\$5970 6,93%	\$86123,22 8,612%
P) \$1000000 PBA GAN2%	\$72238 73,56%	\$20000 20,36%	\$5970 6,10%	\$98208,70 9,82%

## V. Conclusiones

Hemos arribado a estas conclusiones sobre la base de las pautas y elementos considerados precedentemente; se ha permitido en todos los porcentuales que especificamos un margen de error del 5%.

La incidencia de las facturas notariales en su totalidad (comprador y vendedor) respecto de las escrituras de compraventa de inmuebles es del 6,18% al 10,95%. En muchos casos el rubro honorarios es el de menor incidencia; menor en algunos casos que el de los gastos y siempre menor que el de los tributos. De más está decir que la gran incidencia porcentual dentro de estas responde al aspecto tributario que, como vimos, va del 60,33% al 80,56% del total de la factura (comprador y vendedor).

Este trabajo nos obliga a los escribanos a realizar una continua labor de docencia con nuestros clientes y con los funcionarios a efectos de modificar el concepto existente en nuestra sociedad en relación con que los escribanos encarecen demasiado la transacción inmobiliaria.

También demuestra en forma terminante que nuestros honorarios no solo tienen una incidencia menor, sino que lo que realmente encarece la transacción inmobiliaria es la gran presión tributaria.

El escribano es un recaudador comprometido; en primer lugar, porque calcula y consiguientemente recauda para las arcas estatales y, comprometido, ya que es responsable solidario para el pago, siendo el *facilitador directo* entre el contribuyente y el Estado.

Vale la pena también hacer saber que la elaboración de la escritura de compraventa es compleja en la medida en que es necesario, primero, proceder a su construcción jurídica, luego redactarla, lograr que las partes estén de acuerdo con el contrato, firmarla, efectuar el control de su inscripción y realizar el pago de los impuestos y tasas.

El escribano debe informar por adelantado a sus clientes el costo de la escrituración, y dentro de éste, determinar en forma precisa qué es lo que corresponde a gastos, impuestos y tasas, y honorarios.

Esto merece ser explicado a nuestra sociedad y debemos hacerlo para poner realmente las cosas en su lugar y para que nuestra profesión sea honrada como se merece.