



Comparativo

SOBRE

Resoluciones Generales Nros. 2439 y 2371(*)

POR DRA. MARTA MOUSSOLI

Artículo 3	_____	Pág. 2
Artículo 6	_____	Pág. 5
Artículo 7	_____	Pág. 7
Artículo 11	_____	Pág. 10
Artículo 13	_____	Pág. 12
Artículo 15	_____	Pág. 13
Artículo 17	_____	Pág. 16
Artículo 23	_____	Pág. 16
Notas aclaratorias	_____	Pág. 17
Vigencia	_____	Pág. 20

(*) Modificada por las Resoluciones Generales Nros. 2415 y 2416



Res. Gral. N° 2439 / 2371
Texto Comparativo

**RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371
modificada por las Resoluciones
Generales Nros. 2415 Y 2416**

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2439

1. Sustitúyese el artículo 3°, por el siguiente (se analiza por párrafos):

Art. 3° - Los sujetos incluidos en el Artículo 1°, en adelante “titular o condómino de bienes inmuebles”, se encuentran obligados a obtener el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), cuyo modelo figura en el Anexo II de la presente, con carácter previo a la ocurrencia de alguno de los siguientes actos, el primero que suceda: negociación, oferta o transferencia de un bien inmueble o de derechos sobre bienes inmuebles a construir, cualquiera sea su forma de instrumentación, cuando el precio consignado en **cualquiera** de los actos aludidos, la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o el valor fiscal, resulten igual o superior a TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 300.000.-) (3.1.).

Art. 3° - Los sujetos incluidos en el artículo 1, en adelante “titular o condómino de bienes inmuebles”, se encuentran obligados a obtener el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), cuyo modelo figura en el Anexo II de la presente, con carácter previo a la ocurrencia de alguno de los siguientes actos, el primero que suceda: negociación, oferta o transferencia de bienes inmuebles o de derechos sobre bienes inmuebles a construir, sea cual fuera su forma de instrumentación, cuando el precio consignado en **alguno** de los actos aludidos o la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o el valor fiscal **vigente del inmueble de que se trate cualquiera de dichos valores** resulte igual o superior a TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 300.000) (3.1.).

Agrega que el valor fiscal debe ser el vigente.

Tratándose de la negociación, oferta o transferencia de una parte indivisa de un bien inmueble, **la base imponible fijada a los efectos del**

Tratándose de la negociación, oferta o transferencia de una parte indivisa de un bien inmueble, **la obligación de obtener el “Código de oferta de transfe-**

pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o el valor fiscal a considerar, a los fines citados en el párrafo precedente, será proporcional a la porción del bien que se negocia, ofrece o transfiere.

rencia de inmuebles” (COTI) se configurará cuando el precio consignado en cualquiera de dichos actos o los valores proporcionales correspondientes a la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o el valor proporcional correspondiente al valor fiscal vigente del bien inmueble, resulten igual o superior a la suma indicada en el párrafo precedente.

Aclara, en el caso de transferencia de parte indivisa, cómo se deben tomar los valores a los efectos de establecer si corresponde o no hacer el certificado.

La solicitud del "Código de oferta de transferencia de inmuebles" se efectuará individualmente por cada bien inmueble o por uno de ellos (3.2.), a cuyos fines deberán suministrarse los datos que se detallan en el Anexo III.

En los actos de negociación, oferta o transferencia de bienes inmuebles que se realicen en conjunto –v. gr. bienes inmuebles rurales, bienes inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal o de prehorizontalidad que incluyan unidades complementarias (3.3.)–, **la**

La solicitud del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) se efectuará individualmente por cada bien inmueble o por uno de ellos (3.2.), a cuyos fines deberán suministrarse los datos que se detallan en el Anexo III.

En los actos de negociación, oferta o transferencia de bienes inmuebles que se realicen en conjunto –v. gr. bienes inmuebles rurales, bienes inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal o de prehorizontalidad que incluyan unidades complementarias (3.3.), **bienes**

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371
modificada por las Resoluciones
Generales Nros. 2415 y 2416

obligación establecida en el primer párrafo queda configurada cuando el precio consignado o la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o el valor fiscal, considerado individualmente para cada bien inmueble y/o en su conjunto, resulte igual o superior al monto indicado en el mismo.

Aclara que el régimen comprende a los inmuebles que se transfieran con acciones o cualquier otro título representativo de superficie común

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2439

inmuebles que se transfieran conjuntamente con acciones o cualquier otro título representativo de superficies comunes (3.4.), etc.–, la obligación establecida en el primer párrafo queda configurada cuando el precio consignado o la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o el valor fiscal vigente, considerado individualmente para cada bien inmueble o en su conjunto, resulte igual o superior al monto indicado en el mismo.

En caso de tratarse de operaciones de “leasing” inmobiliarios, el valor a considerar de oferta, negociación o transferencia, a los efectos previstos en el primer párrafo, resultará de la sumatoria de los cánones correspondientes al plazo total del contrato y del precio fijado para el ejercicio de la opción de compra, debiendo solicitarse el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) al momento de efectuarse la transferencia.

Aclara, en el caso de leasing inmobiliario, la forma de calcular el valor de la oferta del mismo.

2. Sustitúyese el artículo 6, por el siguiente:

Art. 6 - A los efectos de solicitar el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” el “titular o condómino de bienes inmuebles”, deberá comunicar a esta Administración Federal, los datos consignados en los incisos a), b), c), d) y e) del Anexo III, pudiendo optar por alguno de los siguientes procedimientos:

a) A través de “Internet”, mediante transferencia electrónica de datos, ingresando con la “Clave Fiscal” al sitio “web” de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), conforme al procedimiento dispuesto por las resoluciones generales 1345 y 2239 y sus respectivas modificatorias y complementarias, en la opción “Código de oferta de transferencia de inmuebles” del servicio “Transferencia de inmuebles”.

El sistema informático emitirá como constancia el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), el que podrá imprimirse utilizando la opción respectiva disponible en el mencionado sitio “web”.

Art. 6 - A los efectos de solicitar el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) el “titular o condómino de bienes inmuebles”, deberá comunicar a esta Administración Federal, los datos consignados en los incisos a), b), c), d) y e) del Anexo III, pudiendo optar por alguno de los siguientes procedimientos:

a) A través de “Internet”, mediante transferencia electrónica de datos, ingresando con la “Clave Fiscal” al sitio web” de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), conforme al procedimiento dispuesto por las resoluciones generales 1345 y 2239 y sus respectivas modificatorias y complementarias, en la opción “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) del servicio “Transferencia de inmuebles”.

El sistema informático emitirá como constancia el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), el que podrá imprimirse utilizando la opción respectiva disponible en el mencionado sitio “web”.

**RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371
modificada por las Resoluciones
Generales Nros. 2415 y 2416**

b) Mediante comunicación con el Centro de Información Telefónica (0800-999-2347) de esta Administración Federal, quien brindará la asistencia correspondiente, previa autenticación de los datos del solicitante. De no detectarse inconsistencias en los datos suministrados, este organismo informará la identificación del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” al solicitante, quien podrá imprimirlo ingresando con la “Clave Fiscal” al sitio “Web” de este organismo (<http://www.afip.gov.ar>).

Asimismo “el titular o condómino de bienes inmuebles” que hubiera solicitado el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) por este medio podrá, a través del mismo, efectuar la modificación de los datos a los que se refieren los incisos c), **d)** y e) del Anexo III y, de corresponder, comunicar el desistimiento al que alude el artículo 12 de la presente.

c) Enviando un mensaje de texto “SMS” al número 2347 AFIP a través de los dispositivos de telefonía celular, conforme al formato detallado en el Anexo VI. Luego de entregado el mensaje, el usuario recibirá

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2439

b) Mediante comunicación con el Centro de Información Telefónica (0800-999-2347) de esta Administración Federal, quien brindará la asistencia correspondiente, previa autenticación de los datos del solicitante. De no detectarse inconsistencias en los datos suministrados, este Organismo informará la identificación del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) al solicitante, quien podrá imprimirlo ingresando con la “Clave Fiscal” al sitio “web” de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>).

Asimismo “el titular o condómino de bienes inmuebles” que hubiera solicitado el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) por este medio podrá, a través del mismo, efectuar la modificación de los datos a los que se refieren los incisos c) y e) del Anexo III y, de corresponder, comunicar el desistimiento al que alude el artículo 12 de la presente.

c) Enviando un mensaje de texto “SMS” al número 2347 AFIP a través de los dispositivos de telefonía celular, conforme al formato detallado en el Anexo VI. Luego de entregado el mensaje, el usuario recibirá un número de trámite y el Centro de Información Telefónica de esta

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371
modificada por las Resoluciones
Generales Nros. 2415 y 2416

un número de trámite y el Centro de Información Telefónica de esta Administración Federal se comunicará, a fin de brindar la asistencia correspondiente, previa autenticación de los datos del solicitante.

De no detectarse inconsistencias en los datos suministrados, este organismo informará la identificación del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” al solicitante, quien podrá imprimirlo ingresando con la “Clave Fiscal” al sitio “web” institucional (<http://www.afip.gov.ar>).

Se establece que, para los Representantes legales de sujetos residentes en el exterior, el COTI solo podrá ser solicitado por Internet.

3. Sustitúyese el artículo 7°, por el siguiente:

Art. 7° - Cuando en los actos detallados en el artículo 3° inter venga un sujeto empadronado –de acuerdo con lo establecido por la resolución general 2168 y su modificación–, como inmobiliaria (7.1.), en adelante “inmobiliaria”, deberá ingresar dentro de los TREINTA (30) días corridos contados desde la fecha de la transacción de la carga inicial de datos prevista en el artículo 6°,

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2439

Administración Federal se comunicará, a fin de brindar la asistencia correspondiente, previa autenticación de los datos del solicitante.

De no detectarse inconsistencias en los datos suministrados, este Organismo informará la identificación del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) al solicitante, quien podrá imprimirlo ingresando con la “Clave Fiscal” al sitio “web” institucional (<http://www.afip.gov.ar>).

Tratándose de representantes legales de sujetos residentes en el exterior, el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) sólo podrá solicitarse a través del procedimiento indicado en el inciso a) precedente.

Art. 7° - Cuando en los actos detallados en el artículo 3° inter venga un sujeto empadronado –de acuerdo con lo establecido por la resolución general 2168 y su modificación–, como inmobiliaria (7.1.), en adelante “inmobiliaria”, deberá ingresar dentro de los TREINTA (30) días corridos contados desde la fecha de la transacción de la carga inicial de datos prevista en el artículo 6°, al servicio “Registro de operacio-

**RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371
modificada por las Resoluciones
Generales Nros. 2415 y 2416**

al servicio “Registro de operaciones inmobiliarias”, opción “Régimen Informativo”, disponible en el sitio “web” institucional, consignando la identificación del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) proporcionada por el “titular o condómino de bienes inmuebles”, a efectos de:

a) Confirmar su participación en los actos de negociación, oferta o transferencia del bien inmueble o de derechos sobre bienes inmuebles a construir cualquiera sea su forma de instrumentación e informar los datos referidos en los incisos f), g), h) e i) del Anexo III.

Concluida la transacción, se habilitará la opción de impresión de la constancia del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI).

b) Rechazar su designación como intermediario en los actos mencionados en el inciso a) precedente.

El sistema informará al “titular o condómino de bienes inmuebles” la ocurrencia de los eventos previstos, así como el vencimiento del plazo mencionado en el primer párrafo de este artículo sin haberse confirmado o rechazado la designación como intermediario en los actos citados en el inciso a).

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2439

nes inmobiliarias”, opción “Régimen Informativo”, disponible en el sitio “web” institucional, consignando la identificación del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) proporcionada por el “titular o condómino de bienes inmuebles”, a efectos de:

a) Confirmar su participación en los actos de negociación, oferta o transferencia del bien inmueble o de derechos sobre bienes inmuebles a construir cualquiera sea su forma de instrumentación e informar los datos referidos en los incisos f), g), h) e i) del Anexo III.

Concluida la transacción, se habilitará la opción de impresión de la constancia del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI).

b) Rechazar su designación como intermediario en los actos mencionados en el inciso a) precedente. El sistema informará al “titular o condómino de bienes inmuebles” la ocurrencia de los eventos previstos, así como el vencimiento del plazo mencionado en el primer párrafo de este artículo sin haberse confirmado o rechazado la designación como intermediario en los actos citados en el inciso a).

En los casos que intervengan “inmobiliarias” en los actos detallados en el artículo 3°, que involucren bienes inmuebles o derechos sobre bienes inmuebles a construir

respecto de los cuales los “titulares o condóminos de bienes inmuebles” no hubieran cumplido con la obligación de obtener el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), las “inmobiliarias” deberán informar tal circunstancia en el servicio “Registro de operaciones inmobiliarias”, con carácter previo a la negociación u oferta de dichos bienes o derechos, suministrando, de corresponder, los siguientes datos:

1. los previstos en el Anexo III,
2. la identificación del titular o condóminos del bien inmueble o derechos sobre bienes inmuebles a construir,
3. fecha y número del documento o comprobante de autorización u orden de venta, contrato de intermediación, mandato, comisión, corretaje inmobiliario o cualquier otra denominación que cumpla la misma finalidad, y
4. la identificación del sujeto que realiza la autorización.

El suministro de la precitada información por parte de la “inmobiliaria” no constituye una solicitud del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), en consecuencia, no releva a los titulares o condóminos de la obligación dispuesta en el artículo 3° de la presente resolución general.

Las inmobiliarias deberán informar los casos en que los obligados a gestionar el COTI no hubieran cumplido con esa obligación. Este deber de informar no constituye una solicitud de COTI por lo que no releva a los titulares de su obligación de solicitarlo.

4. Incorpórase como último párrafo del artículo 10, el siguiente:

De tratarse de “Códigos de oferta de transferencia de inmuebles” de derechos sobre bienes inmuebles a construir, el sistema brindará la opción de extenderlo automáticamente a su vencimiento, por única vez, por un plazo adicional de DOCE (12) meses.

5. Sustitúyese el artículo 11, por el siguiente:

Art. 11 - Las “inmobiliarias”, en carácter de “titulares o asociadas”, durante la vigencia del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), podrán comunicar la cancelación de su participación respecto de actos que hayan sido previamente confirmados, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 7°, 8° y 9°.

Esta circunstancia se informará a través del servicio “Registro de operaciones inmobiliarias”, opción “Desistimiento de Venta”, disponible en el sitio “web” de este Organismo. La transacción efectuada podrá ser consultada en el sistema por el

Art. 11 - Las “inmobiliarias”, en carácter de “titulares o asociadas”, durante la vigencia del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), podrán comunicar la cancelación de su participación respecto de actos que hayan sido previamente confirmados, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 7°, 8° y 9°.

Esta circunstancia se informará a través del servicio “Registro de operaciones inmobiliarias”, opción “Desistimiento de Venta”, disponible en el sitio “web” de este Organismo. La transacción efectuada podrá ser consultada en el sistema por el “titular o

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371
modificada por las Resoluciones
Generales Nros. 2415 y 2416

“titular o condómino de bienes inmuebles” y, de corresponder, por la “inmobiliaria titular”.

Los “titulares o condóminos de bienes inmuebles” deberán informar en el servicio “Transferencia de inmuebles”, las siguientes transacciones:

a) Cualquier modificación respecto de los datos consignados en los incisos c) del Anexo III, para la obtención del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI).

b) La cancelación de participación de las “inmobiliarias”, en carácter de “titulares”, durante la vigencia del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI). En este caso, el sistema informará a las “inmobiliarias titulares” y, de corresponder, a las “inmobiliarias asociadas”, la ocurrencia del evento.

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2439

condómino de bienes inmuebles” y, de corresponder, por la “inmobiliaria titular”.

Durante la vigencia del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) y antes de la confirmación de transferencia dispuesta en el artículo 13, las “inmobiliarias titulares” podrán comunicar cualquier modificación del importe detallado en el inciso c) del Anexo III, informado previamente por el “titular o condómino de bienes inmuebles”.

Los “titulares o condóminos de bienes inmuebles” deberán informar en el servicio “Transferencia de inmuebles”, las siguientes transacciones:

a) Cualquier modificación respecto de los datos consignados en los incisos c) y e) del Anexo III, **proporcionados** para la obtención del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI).

b) La cancelación de participación de las “inmobiliarias”, en carácter de “titulares”, durante la vigencia del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI). En este caso, el sistema informará a las “inmobiliarias titulares” y, de corresponder, a las “inmobiliarias asociadas”, la ocurrencia del evento.

6. Sustitúyese el artículo 13, por el siguiente:

Art. 13 - El compromiso de transferencia de bienes inmuebles o de derechos sobre bienes inmuebles a construir cualquiera sea su forma de instrumentación, así como el monto de la operación concertada, deberá ser informado por la “inmobiliaria titular o asociada” al servicio “Registro de operaciones inmobiliarias”, opción “Confirmación de transferencia”, disponible en la página “web” institucional, consignando la identificación del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI). La obligación dispuesta en el párrafo precedente deberá ser cumplida dentro de los CINCO (5) días corridos contados desde la ocurrencia –en primer término– de alguna de las siguientes situaciones, la primera que suceda:

a) firma o cesión del boleto de compraventa,
b) pago **de reserva con derecho a escritura traslativa de dominio**,

c) celebración del acto de firma de la escritura,

Art. 13 - El compromiso de transferencia de bienes inmuebles o de derechos sobre bienes inmuebles a construir cualquiera sea su forma de instrumentación, así como el monto de la operación concertada, deberá ser informado por la “inmobiliaria titular o asociada” al servicio “Registro de operaciones inmobiliarias”, opción “Confirmación de transferencia”, disponible en la página “web” institucional, consignando la identificación del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI). La obligación dispuesta en el párrafo precedente deberá ser cumplida dentro de los CINCO (5) días corridos contados desde la ocurrencia –en primer término– de alguna de las siguientes situaciones, la primera que suceda:

a) firma o cesión del boleto de compraventa,

b) pago **efectuado por el adquirente en concepto de seña, reserva o cualquier otra suma de dinero que implique el derecho a celebrar** la escritura traslativa de dominio,

c) celebración del acto de firma de la escritura,

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371
modificada por las Resoluciones
Generales Nros. 2415 y 2416

d) percepción de la retribución, comisión u honorario (13.1.) por parte de la 'inmobiliaria titular o asociada',
e) cualquier otro hecho o acto que constituya un acuerdo o compromiso de transferencia. El sistema posibilitará la impresión de una constancia de "Confirmación de transferencia", de acuerdo con el modelo que se consigna como Anexo IV.

Se incluye la seña como causal para informar el compromiso de transferencia.

7. Sustitúyese el artículo 15, por el siguiente:

Art. 15 - Los escribanos de registro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de los estados provinciales u otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones –en adelante "escribanos"–, previo a la celebración de la escritura traslativa de dominio de un bien inmueble o, de corresponder, de

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2439

d) percepción de la retribución, comisión u honorario (13.1.) por parte de la "inmobiliaria titular o asociada",
e) cualquier otro hecho o acto que constituya un acuerdo o compromiso de transferencia. El sistema posibilitará la impresión de una constancia de "Confirmación de transferencia", de acuerdo con el modelo que se consigna como Anexo IV.

Se encuentran alcanzados por la presente obligación los actos previstos en el tercer párrafo del artículo 7, debiendo la "inmobiliaria" ingresar al servicio "Registro de operaciones inmobiliarias" consignando el código numérico de la transacción informática realizada oportunamente.

Art. 15 - Los escribanos de registro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de los estados provinciales u otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones –en adelante "escribanos"–, previo a la celebración de la escritura traslativa de dominio de un bien inmueble o, de corresponder, de

**RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371
modificada por las Resoluciones
Generales Nros. 2415 y 2416**

derechos sobre bienes inmuebles a construir, cuyo monto sea igual o superior al establecido en el artículo 3, deberán verificar la autenticidad y vigencia de la constancia del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI). A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los “escribanos” ingresarán al servicio “Transferencia de inmuebles Informe Escribanos”, opción “Escrituras traslativas de dominio”, disponible en la página “web” de este Organismo, utilizando la “Clave Fiscal” conforme al procedimiento previsto por las resoluciones generales 1345 y 2239 y sus respectivas modificatorias y complementarias, consignando la identificación del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI). Una vez verificada mediante la consulta precitada la vigencia del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) y la exactitud de los datos detallados en los incisos a) y b) del Anexo III, así como la identidad de los titulares, los “escribanos” deberán:

a) Verificar, o consignar, de corresponder, los datos detallados en los incisos d), f), g), h) e i) del Anexo III.

b) Informar la identificación de

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2439

derechos sobre bienes inmuebles a construir, cuyo monto sea igual o superior al establecido en el artículo 3, deberán verificar la autenticidad y vigencia de la constancia del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI). A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los “escribanos” ingresarán al servicio “Transferencia de inmuebles Informe Escribanos”, opción “Escrituras traslativas de dominio”, disponible en la página “web” de este Organismo, utilizando la “Clave Fiscal” conforme al procedimiento previsto por las resoluciones generales 1345 y 2239 y sus respectivas modificatorias y complementarias, consignando la identificación del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI). Una vez verificada mediante la consulta precitada la vigencia del “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI) y la exactitud de los datos detallados en los incisos a) y b) del Anexo III, así como la identidad de los titulares, los “escribanos” deberán:

a) Verificar, consignar **y/o modificar**, de corresponder, los datos detallados en los incisos d), f), g), h) e i) del Anexo III.

b) Informar la identificación de

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371
modificada por las Resoluciones
Generales Nros. 2415 y 2416

los adquirentes, detallando apellido y nombres, denominación o razón social, Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) y/o Clave de Identificación (CDI) y el porcentaje atribuible de la titularidad del bien inmueble.

c) Informar la fecha y número de la escritura traslativa de dominio y el monto de la transferencia.

Tratándose de casos en que los datos indicados en los incisos a) o b) del Anexo III resulten inexactos, los “escribanos” rechazarán el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), debiendo el “titular o condómino de bienes inmuebles” solicitar un nuevo “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), conforme a los procedimientos dispuestos por los artículos 6 y, en su caso, 8.

Agrega la posibilidad de modificar los datos detallados en los Inc. d) f) g) h) e i) del Anexo III, por parte del escribano.

Asimismo establece un plazo de 15 días para que los escribanos informen al fisco la fecha, número de escritura y monto de la transferencia.

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2439

los adquirentes, detallando apellido y nombres, denominación o razón social, Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) y/o Clave de Identificación (CDI) y el porcentaje atribuible de la titularidad del bien inmueble.

c) Informar dentro de los QUINCE (15) días corridos contados desde la fecha de celebración de la escritura traslativa de dominio, la fecha y número de la escritura y el monto de la transferencia.

Tratándose de casos en que los datos indicados en los incisos a) o b) del Anexo III resulten inexactos, los “escribanos” rechazarán el “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), debiendo el “titular o condómino de bienes inmuebles” solicitar un nuevo “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI), conforme a los procedimientos dispuestos por los artículos 6 y, en su caso, 8.

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371
modificada por las Resoluciones
Generales Nros. 2415 y 2416

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2439

8. Sustitúyese el segundo párrafo del artículo 17, por el siguiente

Art. 17 - Efectuada de conformidad la carga de los datos a que se refieren los incisos a), b) y c) del artículo 15, el sistema informático emitirá el “Certificado de Bienes Inmuebles”, cuyo modelo consta en el Anexo V.

Art. 17 - Efectuada de conformidad la carga de los datos a que se refieren los incisos a), b) y c) del artículo 15, el sistema informático emitirá el “Certificado de Bienes Inmuebles”, cuyo modelo consta en el Anexo V.

A los fines establecidos en el segundo párrafo del artículo 103 de la ley 11683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, los escribanos intervinientes o demás funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones, deberán emitir el citado certificado en la cantidad necesaria de ejemplares a efectos que los transferentes y adquirentes reciban una copia **certificada, el cual resultará obligatorio a los efectos de la inscripción registral pertinente** del mismo.

A los fines establecidos en el segundo párrafo del artículo 103 de la ley 11683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, los escribanos intervinientes o demás funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones, deberán emitir el citado certificado en la cantidad necesaria de ejemplares a efectos que los transferentes y adquirentes reciban una copia **intervenida** del mismo.

Se elimina la remisión del certificado de bienes inmuebles para la inscripción registral.

Art. 23 - Los sujetos indicados en el artículo 1°, deberán cumplir con las obligaciones establecidas en la presente norma –a partir de su vigencia–, respecto de aquellos bienes inmuebles sobre los que se:

Art. 23 - Los sujetos indicados en el artículo 1, deberán cumplir con las obligaciones establecidas en la presente norma –a partir de su vigencia–, respecto de aquellos bienes inmuebles sobre los que se:

a) Hubieran dispuesto actos de negociación u oferta con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente y se continuara en tal situación.

b) Haya concertado, con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente un acuerdo o compromiso de transferencia y aún no se hubiera realizado la escritura traslativa de dominio.

Se establece que quedan exceptuados del presente régimen de información los bienes inmuebles cuyo compromiso de transferencia se haya acordado concretado o concertado hasta el 29 de febrero de 2008 inclusive.

MODIFICACIONES A LAS NOTAS ACLARATORIAS

Sustitúyese el inciso c) de la cita (1.4.) del Anexo I “NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES” por el siguiente:

c) Las sociedades, asociaciones, entidades y empresas que no tengan las calidades previstas en el inciso anterior, y aún los patrimonios destinados a un fin determinado, cuando unas y otros sean considerados por las leyes tributarias como unidades económicas para la atribución del hecho imponible.

a) Hubieran dispuesto actos de negociación u oferta con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente y se continuara en tal situación.

c) Las sociedades, asociaciones, entidades y empresas que no tengan las calidades previstas en el inciso anterior, y aún los patrimonios destinados a un fin determinado, cuando unas y otros sean considerados por las leyes tributarias como unidades económicas para la atribución del hecho imponible, **sólo en los casos que resulten sujetos titulares de dominio registral de bienes inmuebles.**

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371
modificada por las Resoluciones
Generales Nros. 2415 y 2416

RESOLUCIÓN GENERAL N° 2439

Incorpórase en el Anexo I “NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES” como cita (3.4.), la siguiente

Artículo 3°

(3.4.) Bienes inmuebles ofertados, negociados o transferidos conjunta e irrevocablemente con acciones u otros títulos representativos de superficies, espacios o derechos comunes de barrios privados, clubes de campo, clubes de chacra, barrios cerrados, “countries”, etc.

12. Sustitúyese la cita (14.3.) del Anexo I “NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES” por la siguiente:

(14.3.) Resolución general 2141, sus modificatorias y complementaria - Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas:

Art. 3° - inciso f) Certificado de no retención.

Art. 6° - segundo párrafo - Constancia de valuación.

Artículo 14

(14.3.) Resolución general 2141, sus modificatorias y complementaria - Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas:

Art. 3° - inciso f) Certificado de no retención.

Art. 6° - segundo párrafo - Constancia de valuación.

Art. 6° - tercer párrafo - Certificado de retención - Residentes del exterior.”

Aprueba un nuevo anexo V en artículo 2 de la RG 2439 en reemplazo del anterior.

ANEXO V
RESOLUCIÓN GENERAL 2371
(TEXTO SEGÚN RG 2439)
CERTIFICADO DE BIENES INMUEBLES
ART. 103 - LEY 11683, TEXTO ORDENADO EN 1998 Y SUS MODIFICACIONES
RESOLUCIÓN GENERAL 2371 - CERTIFICADO NÚMERO
FECHA DE EMISIÓN:
DATOS DE LOS BIENES INMUEBLES
TIPO DE INMUEBLE:
ZONA:
PROVINCIA
LOCALIDAD:
CALLE/RUTA/CAMINO:
NÚMERO/KM.:
SECTOR:
TORRE:
PISO:
DEPARTAMENTO/OFICINA/LOCAL:
MANZANA:
BARRIO:
CÓDIGO POSTAL:
PARTIDO O DEPARTAMENTO: SUPERFICIE CUBIERTA: M2
SUPERFICIE SEMICUBIERTA: M2
SUPERFICIE TERRENO: HA. O M2
AÑO DE CONSTRUCCIÓN:
NÚMERO DE PARTIDA INMOBILIARIA:
NOMENCLATURA CATASTRAL:
DATOS DE LOS ADQUIRENTES
CUIT/CUIL O CDI DEL/DE LOS ADQUIRENTE/S:
APELLIDO Y NOMBRES O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL:
PORCENTAJE DE TITULARIDAD:
VALOR DE LA TRANSFERENCIA:
TIPO DE MONEDA:
BASE IMPONIBLE FIJADA A LOS EFECTOS DEL PAGO DE LOS IMPUESTOS
INMOBILIARIOS O TRIBUTOS SIMILARES: \$
DATOS DE LOS TRANSFERENTES:
CUIT/CUIL O CDI DEL/DE LOS TRANSFERENTE/S:
APELLIDO Y NOMBRES O DENOMINACIÓN O RAZON SOCIAL:
PORCENTAJE DE TITULARIDAD:
RESERVADO PARA INTERVENCIÓN DE COPIAS:
ESCRIBANOS DE REGISTRO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES Y DE LOS ESTADOS PROVINCIALES U OTROS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS PARA EJERCER LAS MISMAS FUNCIONES.
"ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL TENIDO A LA VISTA".
.....
FIRMA Y SELLO DEL RESPONSABLE INTERVINIENTE

Res. Gral. N° 2439 / 2371
 Texto Comparativo

Ratifica la eliminación del inciso b) del Art. 23 con el siguiente artículo:

Artículo 3°: Están exceptuados de cumplir con el régimen de información, los sujetos indicados en el artículo 1 de la resolución general 2371, su modificatoria y complementaria, respecto de aquellos bienes inmuebles cuyo compromiso de transferencia se haya acordado, concretado o concertado hasta el día 29 de febrero de 2008, inclusive.

VIGENCIA

Artículo 4°: Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia a partir del décimo día de su publicación en el Boletín Oficial (fecha de publicación 05.05.2008), inclusive, excepto las establecidas en los párrafos tercero y cuarto del artículo 7, según texto sustituido en el punto 3. del artículo 1° de la presente, las que resultarán de aplicación a partir del primer día del mes siguiente al de la referida publicación.

El Colegio de Escribanos no se hace responsable por los contenidos o notas autorales.

Av. Callao 1542,
Ciudad de Buenos Aires
Tel.: 4801-0081
E-mail: info@colegio-escribanos.org.ar
www.colegio-escribanos.org.ar

Redacción, edición y armado:
Departamento de Comunicaciones