



ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

IMPUESTOS

Resolución general N° 2.153/06⁽¹⁾
D.G.I. - 883

Ref: Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas. Ley N° 23.905⁽²⁾ y sus modificaciones. Título VII. Régimen de retención. Resolución general N° 2141⁽³⁾ y su complementaria. Su modificación.

Buenos Aires, 13 de noviembre de 2006

VISTO:

La resolución general N° 2.141 y su complementaria, y

CONSIDERANDO:

Que la citada norma establece un régimen de retención del impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas, fijando las obligaciones, así como los plazos, requisitos y demás condiciones de dicho régimen.

Que a los fines de facilitar el cumplimiento de la obligación de solicitar el certificado de no retención en aquellos casos en que el solicitante ejerza la opción que la norma dispone

LEGISLACIÓN 3731

para la venta de única vivienda con el fin de adquirir otra destinada a casa-habitación propia, resulta conveniente habilitar nuevos procedimientos para su ejercicio, mediante asistencia del Centro de Información Telefónica de esta Administración Federal, o a través del acceso al sitio "web" institucional.

Que asimismo, se estima necesario adecuar el monto del precio de transferencia, hasta el cual la norma del visto establece un procedimiento simplificado para la obtención del certificado mencionado en el considerando anterior.

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación, las Subdirecciones Generales de Fiscalización, de Servicios al Contribuyente, de Sistemas y Telecomunicaciones y de Asuntos Jurídicos, y la Dirección General Impositiva.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 17, Título VII, de la ley N° 23.905 y sus modificaciones y por el artículo 7° del decreto N° 618 del 10 de julio de 1997, su modificatorio y sus complementarios.

Por ello,
el administrador federal de la Administración Federal de Ingresos Públicos

RESUELVE:

Art. 1° — Modificase la Resolución General N° 2.141 y su complementaria, en la forma que se indica a continuación:

a) Sustituyese en el artículo 15 la expresión "Ochenta mil pesos (\$ 80.000)", por la expresión "Ciento dos mil trescientos pesos (\$ 102.300)".

b) Eliminase en el artículo 15 la expresión "y habiéndose otorgado el instrumento público pertinente,".

c) Sustituyese el artículo 22, por el siguiente:

"Artículo 22 - La solicitud de la "constancia de valuación", del "certificado de no retención" y del "certificado de retención" (residentes en el exterior), cuyos modelos figuran como Anexos I a III, respectivamente, deberá efectuarse con una antelación mínima de veinte (20) días corridos al de la celebración del acto que genere el deber de retener.

Dichas solicitudes —excepto que se hubiera ejercido la opción que prevé el artículo 25, inciso a)— se deberán realizar con arreglo a alguno de los procedimientos que se indican a continuación:

a) Mediante la utilización del programa aplicativo denominado "AFIP-DGI – TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES - Versión 1.0", cuya información se suministrará vía "Internet" por 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 N° 1.345, sus modificatorias y complementarias. Como constancia de la transmisión realizada el sistema emitirá un tique acuse de recibo.

Una vez transferido el archivo de acuerdo con el procedimiento señalado precedentemente, 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:

1. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT),
2. formulario presentado,
3. número verificador, y
4. número de transacción generado en la transferencia electrónica del formulario.

Este procedimiento permitirá que el solicitante efectúe el seguimiento de los procesos de control formal iniciales vía "Internet" cuyo resultado será puesto a su disposición por el mismo medio en un plazo de cuarenta y ocho (48) horas desde el otorgamiento del número de solicitud.

b) En particular y respecto de la solicitud del "certificado de no retención", mediante el acceso al sitio "web" de este Organismo utilizando la respectiva clave fiscal, o bien comunicación al Centro de Información Telefónica (0800-999-2347) de esta Administración Federal el cual brindará la asistencia correspondiente, previa autenticación de los datos del solicitante".

d) Sustituyese en el Artículo 23 la expresión "Artículo 22", por la expresión "Artículo 22, inciso a)".

e) Sustituyese el Artículo 25, por el siguiente:

"Artículo 25 - Para obtener el "certificado de no retención" previsto en el Artículo 3º, inciso f), 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 ciento dos mil trescientos pesos (\$ 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 N° 1.345, 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 mencionado sitio "web".

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

2. Dicho certificado podrá solicitarse también mediante la asistencia del Centro de Información Telefónica (0800-999-2347), en cuyo caso y de corresponder, se le indicará el número de "certificado de no retención" a efectos de que pueda imprimirlo el solicitante o el escribano o funcionario interviniente desde el sitio "web" institucional mediante la respectiva clave fiscal, conforme al procedimiento dispuesto por la Resolución General N° 1.345, sus modificatorias y complementarias.

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 la consulta mencionada en el Artículo 14 y con los incorporados en el instrumento público que emita. Asimismo, deberá conservar dicho certificado de acuerdo con lo previsto en el Artículo 48 del decreto N° 1.397 del 12 de junio de 1979 y sus modificaciones. Cuando existan diferencias, el escribano o funcionario actuante procederá conforme a lo previsto en los artículos 16 y 17 debiendo, en su caso, retener el monto que corresponda de acuerdo con lo establecido en el Título II.

b) Resto de los inmuebles:

Los responsables deberán solicitar el certificado conforme al

procedimiento indicado en el Acápite A de este título. Dicha solicitud deberá formalizarse posteriormente mediante la presentación —en la forma que se establece en el Artículo 35—, 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 declaración jurada Nros. 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 este Organismo, de corresponder.
4. Copia de la documentación respaldatoria de la propiedad del inmueble a transferir.

A los fines del presente inciso serán de aplicación las normas que establece el Acápite A de este título para el trámite de la solicitud, debiendo observarse a ese efecto los plazos allí previstos. De haberse iniciado el trámite mediante asistencia telefónica o acceso al servicio "web" a que se refiere el Artículo 22, inciso b) no deberán acompañarse los elementos mencionados en los apartados 1. y 2. de este inciso.

En los casos en que la operación se hubiere concertado en moneda extranjera, el precio de transferencia a considerar a los efectos del presente artículo 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 al que se efectúe la opción".

f) Sustituyese el cuarto párrafo del Artículo 32, por el siguiente:

"El beneficiario deberá imprimir, mediante la utilización de su equipamiento informático, el respectivo documento, que contendrá los datos previstos en el párrafo precedente. 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 a efectos de que el mismo sea impreso por el escribano o funcionario interviniente, utilizando su clave fiscal conforme al procedimiento dispuesto por la Resolución General N° 1.345, sus modificatorias y complementarias."

Art. 2° — Las disposiciones de la presente resolución general serán de aplicación —sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1° de la Resolución General N° 2.148— para las operaciones que se efectúen a partir del día 17 de noviembre de 2006, inclusive.

El servicio de asistencia mediante consulta al Centro de Información Telefónica, así como el servicio "web" para que el escribano interviniente obtenga la impresión del "certificado de no retención", se encontrarán disponibles a partir del día 24 de noviembre de 2006, inclusive.

Art. 3° — Regístrese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

Alberto R. Abad

(1) B. O. de 14/11/06.

(2) Leg. 1.892. D.G.I. - 338.

(3) Leg. 3.724. D.G.I. - 881.