

PERMUTAS

En la Tabla de Actos Notariales hay tipificados tres tipos de Permutas de Inmuebles, a saber:

1. Permuta de inmueble por inmueble (de Provincia)(Cód. 107);
2. Permuta de inmuebles por acciones o derechos (no dominio) o bienes muebles o semovientes (Cód. 120) y por inmueble de extraña jurisdicción (agregando el Código 120-32 para este último); y
3. Permuta de terreno por unidades funcionales a construir (Códigos 116 y 117).

Seguidamente, procederemos a analizar cómo se paga cada una de estas Permutas y la forma en que se debe realizar la carga de las mismas en el Si.Pr.Es.B.A.

1. Permuta de inmueble por inmueble

En este tipo de permutas puede fijarse o asignarse valor a los inmuebles involucrados, y puede o no haber una entrega de dinero como monto compensatorio por las diferencias de valores.

Es importante tener en cuenta que si la entrega de dinero o **monto compensatorio es mayor al valor de la cosa dada** (el inmueble de menor valor), el contrato se reputará como de **compraventa**, debiendo satisfacerse tanto el Impuesto de Sellos como el Aporte Notarial, como dicho contrato (Compraventa) (Art. 245 del Código Fiscal -t.o. 2004-), o sea que **en ese caso, la liquidación** del Impuesto de Sellos y del Aporte Notarial **debe realizarse como Compraventas cruzadas** (dos veces Código 100) y **por el valor de los bienes** (V.F., V.I.R. o Valor Asignado a cada uno de ellos), **sin tener en cuenta el monto compensatorio** (Informe N° 23/2005 de la Dirección de Técnica Tributaria de la Dirección Provincial de Rentas).

Ahora bien, en el caso de que **el acto pueda tributar como Permuta, la liquidación se realizará sobre la semisuma de los valores de los inmuebles** (V.F., V.I.R. o Valor Asignado a cada uno), **más el monto compensatorio** (menor al valor de la cosa dada). Para obtener una liquidación correcta en el Si.Pr.Es.B.A., la carga debe realizarse en la siguiente forma:

Código 107-00: En el campo "**Valuación Fiscal**" **deberá cargarse ésta**, pero si hay valor asignado a los inmuebles y el mismo **es mayor** que las valuaciones fiscales, entonces se deberá cargar en dicho campo el "**Valor Asignado**" a cada uno de los inmuebles.

O sea, para que resulte claro, en el campo "**Valuación Fiscal**" deberá cargarse el mayor valor entre la "**Valuación Fiscal**" y el "**Valor Asignado a cada inmueble**".

Si hubiera "Monto Compensatorio" y fuera menor al valor de la cosa dada, **debería cargarse en el campo "Monto"**. Así se pagará el 3% de Impuesto de Sellos y el 8% de Aporte Notarial, calculados sobre la semisuma de los valores consignados.

Para la liquidación en el Si.Pr.Es.B.A., deberá cargarse el Código 107, completar los datos del primer inmueble y luego SIN REPETIRSE el Código 107, agregar la/s Partida/s restante/s y consignar los datos en la misma forma.

Para los casos alternativos en los que uno o ambos de los inmuebles se afecten a "**Vivienda Única**", deberá utilizarse el **Código 107** con las siguientes variantes de Subcódigos, siendo la liquidación como en cada caso se indica:

Código		Sellos	Aportes
107-45	Inmueble edificado vivienda única hasta \$ 60.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado o baldío no vivienda única	3 % ÷ 2 = 1.5 %	8 ‰ ÷ 2 = 4 ‰
107-46	Inmueble edificado vivienda única entre \$ 60.000 y \$ 90.000	2 % ÷ 2 = 1 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado o baldío no vivienda única	3 % ÷ 2 = 1.5 %	8 ‰ ÷ 2 = 4 ‰
107-47	Inmueble edificado vivienda única hasta \$ 60.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado o baldío no vivienda única, una parte exenta de sellos	1.5 % ÷ 2 = 0.75 %	8 ‰ ÷ 2 = 4 ‰
107-48	Inmueble edificado vivienda única hasta \$ 60.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado o baldío no vivienda única, una parte exenta de sellos y aportes	1.5 % ÷ 2 = 0.75 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
107-49	Inmueble edificado vivienda única entre \$ 60.000 y \$ 90.000	2% ÷ 2 = 1 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado o baldío no vivienda única, una parte exenta de sellos	1.5% ÷ 2 = 0.75 %	8 ‰ ÷ 2 = 4 ‰
107-51	Inmueble edificado vivienda única entre \$ 60.000 y \$ 90.000	2 % ÷ 2 = 1 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado o baldío no vivienda única, una parte exenta de sellos y aportes	1.5% ÷ 2 = 0.75 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
107-55	Inmueble edificado vivienda única hasta \$ 60.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado vivienda única hasta \$ 60.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
107-56	Inmueble edificado vivienda única entre \$ 60.000 y \$ 90.000	2 % ÷ 2 = 1 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado vivienda única entre \$ 60.000 y \$ 90.000	2 % ÷ 2 = 1 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
107-57	Inmueble edificado vivienda única hasta \$ 60.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado vivienda única entre \$ 60.000 y \$ 90.000	2 % ÷ 2 = 1 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
107-65	Inmueble edificado vivienda única hasta \$ 60.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Un lote baldío vivienda única hasta \$ 30.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
107-66	Inmueble edificado vivienda única entre \$ 60.000 y \$ 90.000	2 % ÷ 2 = 1 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Lote baldío vivienda única hasta \$ 30.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
107-75	Lote baldío vivienda única hasta \$ 30.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado o baldío no vivienda única	3 % ÷ 2 = 1.5 %	8 ‰ ÷ 2 = 4 ‰
107-76	Lote baldío vivienda única hasta \$ 30.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado o baldío no vivienda única, una parte exenta de sellos	1.5% ÷ 2 = 0.75 %	8 ‰ ÷ 2 = 4 ‰
107-77	Lote baldío vivienda única hasta \$ 30.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Inmueble edificado o baldío no vivienda única, una parte exenta de sellos y aportes	1.5% ÷ 2 = 0.75 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
107-85	Lote baldío vivienda única hasta \$ 30.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰
	Lote baldío vivienda única hasta \$ 30.000	0 %	4 ‰ ÷ 2 = 2 ‰

COMO LA LIQUIDACIÓN SE REALIZA INMUEBLE POR INMUEBLE, CUANDO HAY MONTO COMPENSATORIO SE SUMA EL MISMO AL VALOR DEL INMUEBLE "BONIFICADO".

2. Permuta de Inmueble por Acciones o Derechos (no dominio) o muebles, semovientes o por inmueble de extraña jurisdicción

En este tipo de Permutas también puede asignarse valor al inmueble o manejarse con la Valuación Fiscal, PERO INDEFECTIBLEMENTE DEBE ASIGNARSE VALOR A LAS ACCIONES.

Si el valor fijado a las acciones es mayor que el correspondiente al inmueble (Valor Asignado, Valuación Fiscal o V.I.R.), el acto tributa en la siguiente forma: hasta la concurrencia de los valores del inmueble y las acciones, como una transmisión de dominio onerosa o compraventa; y por el excedente del valor de las acciones respecto del inmueble, como una transferencia o cesión de acciones.

La carga se realiza de la siguiente forma:

Código 120: En el campo **"Valuación Fiscal"** se carga ésta, y en el campo **"Monto"**, el valor asignado al inmueble (si no hay valor asignado al inmueble, en el campo "Monto" se deberá cargar "1").

De esta forma se tributará el 3% de Impuesto de Sellos y el 8‰ de Aporte Notarial sobre el mayor valor entre la Valuación Fiscal y el Valor Asignado al inmueble.

Por otra parte, si el **valor de las acciones es mayor** al asignado al inmueble, con el **Código 800-02 se tributa por la diferencia** entre el valor asignado al inmueble y el fijado a las acciones (1% de Impuesto de Sellos y el Aporte Notarial mínimo).

Cuando la **Permuta es entre un inmueble de la Provincia** de Buenos Aires **y otro de extraña jurisdicción** (Capital Federal, Córdoba, Mendoza, etc.), **se tributa por el inmueble de Provincia, como una transmisión de dominio onerosa o compraventa; y por el inmueble de extraña jurisdicción sólo se abona el Aporte Notarial, como compraventa de un inmueble de fuera de la Provincia.**

La carga en el Si.Pr.Es.B.A. debe realizarse de la siguiente forma:

Código 120-00: En el campo **"Valuación Fiscal"** se carga ésta, y en el campo **"Monto"**, el **Valor asignado al inmueble de Provincia** (si no hay valor asignado, en el campo "Monto" se deberá cargar "1").

Luego, con el **Código 120-32** se realiza la declaración con los datos del inmueble de extraña jurisdicción, **cargando la Valuación Fiscal/V.I.R.** en los campos correspondientes **y el Valor asignado en el campo "Monto"**.

De esta forma se tributará el 3% de Impuesto de Sellos y el 8‰ de Aporte Notarial, sobre el mayor valor entre la Valuación Fiscal, V.I.R. y el Valor asignado al inmueble de Provincia; y el 1‰ de Aporte Notarial sobre los mismos conceptos del inmueble de extraña jurisdicción.

3. Permuta de terreno por Unidades Funcionales a construir

En los actos de Permuta de un terreno por Unidades Funcionales a construir en el mismo, se debe proceder de la siguiente manera:

a) En la **escritura de Permuta propiamente dicha**, cuando se entrega el terreno y se conviene la entrega de Unidades Funcionales a construir (**Cód. 116**), **se puede fijar valor al terreno** o manejarse con la Valuación Fiscal del mismo, **PERO INDEFECTIBLEMENTE DEBE FIJARSE VALOR A LAS UNIDADES FUNCIONALES A ENTREGAR EN PAGO.**

En el Si.Pr.Es.B.A. se debe cargar en el **campo "Valuación Fiscal", la V.F., el V.I.R. o el valor asignado al terreno;** y en el **campo "Monto", el valor fijado a las Unidades Funcionales a entregar en pago.**

De esta forma, el sistema liquidará tanto el Impuesto de Sellos como el Aporte Notarial sobre la semisuma de los valores (3% de Impuesto de Sellos y 8‰ de Aporte Notarial).

b) En la **escritura de entrega de las Unidades Funcionales (Cód. 117),** se deben hacer **constar el valor tenido en cuenta por el terreno en la escritura antecedente** (Val. Fiscal, V.I.R. o Valor Asignado) y la/s **Valuación/es Fiscal/es o V.I.R. de las Unidades que se entregan en pago.**

En el Si.Pr.Es.B.A. se carga, en el **campo "Valuación Fiscal", la/s Valuación/es Fiscal/es y V.I.R. de las Unidades Funcionales que se entregan;** y en el **campo "Monto", el valor asignado a las mismas en la escritura antecedente.**

De este modo, el sistema liquidará si hay diferencia en más de la/s Valuación/es Fiscal/es o V.I.R. con respecto al valor asignado a las U.F. y sobre la mitad de esa diferencia (3% de Impuesto de Sellos y 8‰ de Aporte Notarial).

Valor Inmobiliario de Referencia: En todos los casos en los que los inmuebles objeto de la permuta tengan informado el Valor Inmobiliario de Referencia (V.I.R.) en el Certificado de Catastro, deberá cargarse dicho valor a los efectos del cálculo del Impuesto de Sellos y del Aporte Notarial, y siempre deberá tenerse en cuenta el mayor valor entre Valuación Fiscal, V.I.R. y Valor Asignado.

Con lo explicado entendemos que se ha clarificado el tratamiento que, en sus diversos aspectos, debe darse a las Permutas.