

Vademécum de Derecho Tributario para Escribanos

Preparado por los miembros del Instituto de Derecho Tributario
del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires



Av. Callao 1542 (C1024AAO) Buenos Aires - Tel: 4809-7000
www.colegio-escribanos.org.ar info@colegio-escribanos.org.ar

Instituto de Derecho Tributario

Presidente

- Esc. Armando, Ricardo Antonio

Secretario

- Esc. Mihura de Estrada, Bernardo

Integrantes

- Esc. Rodríguez Piola, Alberto Alejandro
- Esc. Molina, Isaac Raúl
- Esc. Sagua, María Nélica
- Esc. Peruzzotti, Arturo Enrique Manuel
- Esc. Tripodi, Juan Carlos
- Esc. Taiana de Brandi, Nelly Alicia
- Esc. Rodríguez Foster, Paula María
- Esc. Cohen, María Rosa
- Esc. Capilla de Viale, María Florencia
- Esc. Molina, Javier Isaac
- Esc. González Mantelli, Pablo Julián
- Esc. Gissara de Díaz, Karina Andrea

Colaborador

- Dr. García Bergstrom, Luis Adolfo

Índice

- 4** **Introducción**
- Impuestos**
- 5** Impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas
- 8** Impuesto a las Ganancias
- 12** Impuesto de Sellos de la Ciudad de Buenos Aires
- 21** Impuesto de Sellos de la Provincia de Buenos Aires
- 27** Impuesto a la transmisión gratuita de bienes
- 36** **Sistemas**

Introducción

El Instituto de Derecho Tributario del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires pone a disposición de los colegas la presente guía de consulta inmediata sobre las obligaciones de retención y demás deberes tributarios de los escribanos. El propósito ha sido elaborar una herramienta de manejo fácil y cotidiano que permita visualizar de forma sencilla el cumplimiento de nuestras responsabilidades en materia tributaria, tan compleja, delicada e inmersa en nuestra tarea diaria.

Entre los primeros conceptos, abordamos las retenciones que corresponden al negocio a autorizar, de cuyo pago somos responsables solidarios con el contribuyente. Se abarcan:

- Impuestos nacionales: ganancias e impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas (I.T.I.).
- Impuestos locales: sellos de la Ciudad Autónoma de Bs. As. y de la Provincia de Bs. As.

En cuanto a los deberes tributarios, se desarrollan aspectos informativos y operativos del Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (COTI), de la Unidad de Información Financiera (U.I.F) y del Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes, el cual si bien carece a la fecha de un aplicativo que habilite su operatividad desde nuestra intervención notarial, no dudamos en que debe ser incorporado.

Por último, hacemos una breve síntesis de los diversos programas electrónicos mediante los cuales el escribano cumple con sus obligaciones tributarias y de información.

Comprobará el lector que el contenido de los temas tratados no está agotado, pues estamos convencidos que el dinamismo propio de éstos impone como meta para el Instituto profundizar y actualizar su análisis.

Contamos con los aportes, inquietudes y propuestas que a partir de la utilización de esta guía puedan acercarnos.

Tributos nacionales

Impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas

Ley 23.905

Vigencia: Desde el 19 de febrero de 1991.

Reglamentación: Resolución 2141/06 (dictada el 6/10/06). Antes, resoluciones 3319/91, 3333/91, 3461/92, 4087/95 y 124/98.

De aplicación nacional

Se trata de un impuesto instantáneo que se aplica a la transferencia de inmuebles a título oneroso. Decimos que es *instantáneo* por comparación con el Impuesto a las Ganancias, que es de *ejercicio*.

Objeto del impuesto. Hecho imponible

Transferencia de dominio de inmuebles a título oneroso ubicados en el país, siempre que la operación no esté alcanzada por el Impuesto a las Ganancias, cualquiera sea la causa: venta, cambio, permuta, dación en pago, aportes a sociedades, cesión de boletos de compraventa (artículo 1, resolución 2141/06).

Exclusión del objeto: Expropiación.

Nacimiento del hecho imponible

El impuesto es adeudado desde el momento en que se opera la transferencia gravada. Esto es cuando hay:

- boleto o documento equivalente más posesión otorgada o en el momento que ésta sea otorgada;
- escritura traslativa de dominio;
- subasta judicial, en el momento en que quede firme el auto de aprobación del remate.

Sujetos

Activo. Fisco Nacional (AFIP).

Pasivo. Personas físicas capaces o incapaces según el derecho común; y las sucesiones indivisas –mientras que no haya declaratoria de herederos o auto que declare válido el testamento, en la medida que no estén alcanzadas por el Impuesto a las Ganancias–.

Agente de retención:

- Escribanos de registro, siempre;
- Los adquirentes y/o cesionarios de boletos o similares en los casos que corresponda, siempre que no haya intervenido un escribano.

Base imponible

Valor de Transferencia, nunca Valuación Fiscal.

En caso de precio no determinado, corresponderá el precio de plaza. Si éste no fuera conocido el enajenante deberá solicitar una “Constancia de Valuación”

ante la AFIP (artículo 6, resolución 2141/06).

El precio de las operaciones pactadas en moneda extranjera se convertirá a la cotización del día anterior, tipo vendedor de Banco Nación. No corresponde la fijación del cambio por las partes.

Si el enajenante fuera un residente del exterior, él o su representante deberá solicitar un “Certificado de Retención” ante la AFIP (artículo 6, resolución 2141/06).

Alícuota. Quince por mil (15 ‰)

Si el pago del precio se realiza en cuotas, la retención se realizará sobre el precio total, salvo que el importe a retener sea superior a la suma abonada en pago de la operación, en cuyo caso se practicará hasta dicha suma. Le corresponderá al sujeto pasible ingresar la diferencia entre el importe que correspondería retener con el efectivamente retenido. Mismo procedimiento para los agentes de retención.

Opción de no retención

“...venta de la única vivienda y/o terrenos del contribuyente con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa habitación propia” o “se ceda la única vivienda y/o terrenos con el propósito de destinarlos a la construcción de un edificio bajo el régimen de la Ley 13.512 (...) y se reciba como compensación por el bien (...) hasta una unidad funcional...” (artículo 14, ley 23.905).

La opción se deberá formular conjuntamente con el nacimiento del hecho imponible y se aplicará aun cuando la compra hubiere sido anterior, siempre que las operaciones se efectúen dentro del término de un año anterior o posterior.

Se deberá dejar constancia de la opción ejercida por el contribuyente en el texto del instrumento.

El contribuyente deberá gestionar ante la AFIP un “Certificado de No Retención”, del cual se deberá dejar constancia en el texto del instrumento.

Ingreso:

a) Escribanos: Por quincena, hasta el tercer día hábil inclusive posterior al vencimiento.

b) Compradores o cesionarios: 5 días hábiles de practicada la retención.

FORMULARIO 744 – SICORE

Casos en los que no corresponde retener

- En los casos en que la operación está alcanzada por el Impuesto a las Ganancias (artículo 8, ley 23.905).
- Cuando se haga uso de la opción de no retención (artículo 14, ley 23.905).
- Cuando haya intervenido por la misma operación en forma previa un agente de retención (escribano, comprador o cesionario). En estos casos se deberá exigir copia autenticada del instrumento que acredite tal circunstancia o, en su caso, la respectiva autorretención (artículo 3, penúltimo párrafo, resolución 2141/06).

- Si hubo cesiones intermedias con posesión, se deberá cumplir con el pago o dejar acreditada la exención en las transferencias. Caso contrario se deberá “dejar constancia de la omisión en la escritura” y deberá retenerse el impuesto por la última (artículo 3, último párrafo, resolución 2141/06).
- Cuando la transmisión de dominio se efectúe en el marco del régimen de regularización de dominio a favor de ocupantes sin título, previsto en la ley n° 24.374, y no medie transferencia de fondos entre los interesados durante el trámite instituido por la misma (artículo 3, inciso e), resolución 2141/06).

Operación exenta. Misiones diplomáticas

Artículo 10, ley 23.905. Las transferencias de inmuebles pertenecientes a los miembros de misiones diplomáticas y consulares extranjeras, a su personal técnico y administrativo y a sus familiares, se encuentran exentas del impuesto, en la medida y con las limitaciones que establezcan con los convenios internacionales aplicables. En su defecto, la exención será procedente en la misma medida y limitaciones, sólo a condición de reciprocidad. Igual tratamiento se aplicará a los inmuebles de los miembros de las representaciones, agentes y, en su caso, sus familiares que actúen en organismos internacionales de los que la Nación sea parte, en la medida y con las limitaciones que se establezcan en los respecti-

vos convenios internacionales.

Obligaciones complementarias

En los casos en que correspondió retener:

- a) entregar al sujeto una constancia de retención;
- b) dejar constancia en la escritura del importe de la retención;
- c) de corresponder, dejar constancia en la escritura de la Constancia de valuación y del certificado de retención emitidos por la AFIP;
- d) informar e ingresar el monto retenido.

En los casos en que no corresponde retención (artículo 14):

- a) dejar constancia en la escritura de la opción ejercida por el contribuyente y del certificado de no retención emitido por la AFIP;
- b) el escribano deberá informar mensualmente por CITI- ESCRIBANOS- o COTI.

En los casos de no retención por otros motivos:

- a) Dejar constancia del motivo de no retención.

Casos especiales

- a) ventas judiciales (artículos 18 y 19, resolución 2141/06);
- b) poderes especiales irrevocables (artículo 20, resolución 2141/06);
- c) residentes en el exterior (artículo 21, resolución 2141/06).

Tributos nacionales

Impuesto a las Ganancias

Análisis

Antes de abocarnos a la actuación del escribano ante el Impuesto a las Ganancias, es necesario hacer un somero análisis de este impuesto para que se puedan determinar cuáles son los actos o los sujetos comprendidos dentro del mismo.

Para que los resultados estén gravados se requiere:

- periodicidad,
- permanencia de la fuente,
- actividad productora que habilite la fuente.

Todas las ganancias obtenidas por personas de existencia visible o ideal –cumpliendo los requisitos antes enumerados– quedan sujetas a este gravamen. Se incluyen como sujetos tributarios de este gravamen a las sucesiones indivisas.

Los residentes tributan sobre todas las ganancias obtenidas en el país o en el exterior. Los no residentes tributan sólo sobre las ganancias de fuente argentina. Son residentes (artículos 119 y siguientes de la Ley de Ganancias y 165 del Decreto Reglamentario):

- las personas de existencia visible argentinas, excepto que hayan perdido su condición de residentes;
- las personas de existencia visible extranjeras que hayan obtenido la residencia permanente en el país o que, sin haberla obtenido, hayan permanecido en el país –con autorizaciones temporarias– por períodos superiores a 12 meses. En este supuesto las ausencias temporarias del país no deben superar los 90 días;
- las sucesiones indivisas en las que el causante a la fecha de fallecimiento revistiera la condición de residente;
- los sujetos comprendidos en el inciso a) del artículo 69 de la Ley de Ganancias (sujetos empresa: sociedades, asociaciones, fondos de inversión, fideicomisos);
- las sociedades, empresas o explotaciones unipersonales, constituidas o ubicadas en el país, incluidas en el inciso b) y último párrafo del artículo 49 de la Ley de Ganancias;
- los fideicomisos regidos por la ley 24.441 y los fondos comunes de inversión comprendidos en el segundo párrafo del artículo 1º de la ley 24.083, como administradores de patrimonio ajeno;

- los fideicomisos no financieros regidos por la ley 24.441 a fin de atribuir al fiduciante beneficiario, los resultados e impuestos, cuando fuere procedente.

Las personas de existencia visible pierden la residencia cuando:

- adquieren la condición de residentes permanentes de un estado extranjero, o
 - permanecen en forma continuada en el exterior durante un período de 12 meses.
- En este caso las presencias temporales en el país no deben exceder de 90 días.

Normativa

- Ley 20.628 (t.o. 1997)
- Decreto Reglamentario 1344/98
- Resolución General AFIP 2139/06
- Resolución General AFIP 2140/06

Contribuyentes y responsables:

Son sujetos pasibles de la retención del impuesto (art. 3, R.G. 2139/06):

- personas de existencia visible, capaces o no.
- las sucesiones indivisas, mientras no exista declaratoria de herederos o aprobación de testamento y cuenta participatoria.
- las sociedades del art. 69 de la Ley de Ganancias, los sociedades o empresas unipersonales y los fideicomisos en los que el fiduciante posea el carácter de beneficiario (art. 49 e inciso incorporado a continuación del d) de la Ley de Ganancias).

Agentes de retención (art. 2, Resolución General 2139/06)

- Escribanos de registro y
- Cesionarios de boletos de compraventa o documentos equivalentes y de transferencia de cuotas o participaciones sociales, en operaciones realizadas

sin intervención de escribanos de registro.

Operaciones sujetas a retención (artículo 1º, Resolución General 2139/06)

- Transmisión de dominio de inmuebles a título oneroso.
- Cesiones de boletos de compraventa de inmuebles.
- Cesiones de cuotas y participaciones sociales.

Importe a retener (art. 7 y 5, Resolución General 2139/06)

3% sobre el total del precio, valuación fiscal o constancia de valuación, el que fuere mayor. Esta alícuota que retiene el agente de retención es un pago a cuenta de la liquidación que el contribuyente realiza y paga anualmente. Sólo se liquidará parcialmente cuando no alcance el dinero recibido para abonar el Impuesto a las Ganancias, en cuyo caso se retendrá el importe que exista y debe informarse por la diferencia.

Plazo de ingreso de la retención

- Escrituras del 1 al 15 de cada mes, se ingresa de acuerdo al cronograma de

vencimientos por terminación de CUIT.

- Escrituras del 16 al 31, se ingresa junto con la declaración jurada mensual (Formulario 744), de acuerdo al cronograma de vencimientos por terminación de CUIT.

Sistema informático aplicable

SICORE y CITI para informar las operaciones de transmisión de dominio de inmuebles, exceptuadas las que hayan tramitado COTI y las hipotecas superiores a 50 mil pesos.

Hecho imponible (artículo 3, Ley de Ganancias)

Tratándose de inmuebles, se considera configurada la operación cuando se celebre boleto de compraventa o compromiso similar si se hubiese entregado la posesión, en el momento en que ésta se entregue o en el acto de otorgarse la escritura traslativa de dominio.

Determinación del monto imponible. Casos especiales

- Ventas Judiciales: sobre precio o valuación, el que fuere mayor. El escribano debe solicitar los fondos al Juzgado y, en caso que no los tenga o fueren insuficientes, deberá actuar como agente de información por el total del impuesto o por la parte no abonada (artículos 13 y 14 de la Resolución General 2139).
- Permutas: se retendrá sólo si hubiere parte del precio abonado en dinero

efectivo, sobre esa suma se practica la retención. De no mediar retención, el escribano deberá actuar como agente de información (artículo 15 de la Resolución General 2139).

- Poderes Especiales Irrevocables: a) boleto con posesión entregada (Art. 3); y b) Boleto sin posesión, pero con pago total del precio integrado en ese acto.

- Loteos con fines de urbanización: corresponde Impuesto a las Ganancias cuando del fraccionamiento de una misma fracción resulte un número de lotes superior a 50. Si no se obtienen por lo menos 51 lotes, el sujeto no empresa debe tributar Impuesto a la Transferencia de Inmuebles. Cuando los loteos no son simultáneos –no llegándose a obtener en cada uno más de 50 lotes, pero superando ese número en conjunto– se debe abonar el Impuesto a las Ganancias cuando en el lapso de dos años de la iniciación de las ventas (firma del primer boleto de venta), se vendieren más de 50 lotes (artículo 89, Decreto Reglamentario, Ley de Ganancias)

- Edificación y venta por régimen de propiedad horizontal: se encuentran gravados por el Impuesto a las Ganancias, cualquiera fuere la cantidad de unidades construidas (artículo 90, Decreto Reglamentario, Ley de Ganancias). No es aplicable el impuesto en el caso de venta de unidades provenientes de un inmueble cuyo titular no construyó el mismo, sino que lo modificó y dividió posteriormente en propiedad

horizontal, salvo que el mismo fuere sujeto del Impuesto a las Ganancias por la actividad que desarrolla.

Obligación notarial (artículo 18, Resolución General 2139)

El escribano deberá dejar constancia en la escritura que autorice del monto retenido o bien de las causas por las que no hubiere hecho retención del impuesto.

Casos en que no corresponde retener (artículo 19, Resolución General 2139)

- Reorganización de sociedades, conforme al artículo 77 y concordantes de la ley 20.628, texto ordenado en 1997.
- Transferencia que responda a expropiaciones a favor del Estado Nacional, Provincial o Municipal o de la Ciudad de Buenos Aires.
- Operación imputable impositivamente al mismo período fiscal de escrituración y el cesionario hubiese actuado como agente de retención. En ese caso, debe serle entregado al escribano el comprobante respectivo y éste debe dejar constancia en la escritura.
- Operaciones alcanzadas por el impuesto a la transferencia de inmuebles.
- Operación imputable a un período anterior al del acto escriturario cuando se entregue al escribano, certificado extendido por contador público, debidamente legalizado por el Consejo Profesional, que acredite que consten todos los datos del sujeto obligado, del

bien transferido, la fecha e importe de la operación, el período fiscal de imputación, el resultado impositivo, la fecha y lugar de pago.

- Con certificado de no retención extendido por AFIP (en caso de reemplazo de bien de uso, operaciones que arrojan quebranto, etcétera).
- Con comprobante de auto retención y pago del impuesto, por la operación a escriturar.
- Transferencias de dominio regidas por la ley 24.374 (Regularización de dominios para ocupantes sin título).
- Transferencias de dominio, del régimen establecido por ley 22.927.

En todos los casos en que se presenten al agente de retención certificados de retención o de no retención emitidos por AFIP, éste deberá verificar la autenticidad y vigencia del mismo en la página de AFIP (artículo 36, Resolución General 2139/06 y Resolución General 2140/06).

Residentes en el exterior (artículos 20, 21, 22 y 23, Resolución General 2139)

La retención se realizará en base al certificado que la AFIP le extienda al representante del residente en el exterior. Si el beneficiario del exterior actuara a través de representante, deberá comprobarse el empadronamiento del mismo como tal.

El escribano deberá verificar en la página de AFIP la vigencia, autenticidad y alcance de dicho certificado (artículo 36, Resolución General 2139).

Impuesto local

Impuesto de Sellos de la Ciudad de Buenos Aires

Ley 3393. Por medio de esta ley se dicta el Código Fiscal para el año 2010. Su texto ordenado se prevé por medio del decreto 269/2010 del 7 de abril de 2010.

Vigencia: desde el año 2003 sólo para las transferencias de dominio y, desde el año 2009 se extiende a los contratos a título oneroso en general.

Reglamentación: Decreto 1335/2004 (reglamentación general que está vigente en todo lo que no ha sido modificado por normas posteriores); Resolución 28/2009 (Agentes de retención. Escribanos. Procedimiento para su liquidación); Resolución 285/2009 (Normas de interpretación general y aplicación); Resolución 1489/2009 (Plan de Facilidades); Resolución 10/2009 (interpretación); Resolución 67/2010 (se establece un valor inmobiliario de referencia); Decreto 269/2010 (Texto Ordenado para el 2010).

Ámbito de aplicación: local. Los puntos de conexión para determinar si un acto, contrato u operación está gravado, son:

- a) lugar de celebración del acto, contrato u operación;
- b) lugar de ubicación de los bienes objetos de los actos, contratos u operaciones;
- c) lugar en donde se producen los efectos de los actos, contratos u operaciones;
- d) domicilio del vendedor, solo para las operaciones de compraventa de mercaderías cuando no se deje constancia de ubicación de las mismas.

Característica general

Se trata de un impuesto esencialmente instrumental ya que el impuesto nace por la sola existencia de un instrumento, por su sola creación y existencia material, con abstracción de su validez y eficacia jurídica o posterior cumplimiento (artículo 366 del Código Fiscal).

Para que proceda la aplicación del tributo el instrumento respectivo “de manera que revista los caracteres exteriores de un título jurídico con el cual pueda ser exigido el cumplimiento de las obligaciones sin necesidad de otro documento y con prescindencia de los actos que efectivamente realicen los contribuyentes.” Es decir que el acto se haya perfeccionado jurídicamente.

Otro carácter propio de la gabela es que los actos instrumentados sean onerosos. Desde la reforma al Código Fiscal del año 2009, el Impuesto de Sellos, históricamente instrumental, sufrió dos modificaciones esenciales a tener en cuenta:

- a) Se extendió a las operaciones monetarias (artículo 361 del Código Fiscal). Es decir se extendió a todas las operaciones que, luego, el Capítulo II del Título XIV

del Código (art. 398) define como: “*las operaciones monetarias registradas contablemente, que representen entregas o recepciones de dinero, que devenguen intereses, efectuadas por entidades regidas por la Ley de Entidades Financieras*” (artículo 398 del Código Fiscal).

b) Se unificó cuando en un mismo acto se convengan entre las mismas partes varios contratos o se constituyan diversas obligaciones que versen sobre un mismo objeto y guarden relación de interdependencia entre sí. En estos casos, la ley establece que se pagará el impuesto tan solo por el que genere mayor rendimiento fiscal. Cuando tales contratos u operaciones consten en instrumentos separados, deberán contener enunciados o constancias por las cuales pueda determinarse fehacientemente la unidad o interdependencia expresada (art. 371 del Código Fiscal).

Sujetos del impuesto. Contribuyentes/responsables

Activo. El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El organismo encargado de su recaudación en la AGIP (Administración General de Ingresos Públicos).

Pasivo. Todos aquellos que formalicen los actos y contratos y realicen las operaciones sometidas al Impuesto.

Si intervienen dos o más personas, todas son solidariamente responsables por el total del impuesto. La única excepción legal a esto es en los contratos de prenda y en las hipotecas ya que en estos casos el impuesto estará totalmente a cargo del deudor.

Son también solidariamente responsables del gravamen quienes endosen, tramiten o conserven en su poder actos o instrumentos sujetos al impuesto, en tanto dichos instrumentos habiliten al endosatario o tenedor al ejercicio de

algún derecho (artículo 404 del Código Fiscal).

El Código Fiscal distingue a los responsables por:

- a) Deuda propia (art. 10);
- b) Deuda ajena (art. 11)
 - a. Agentes de retención (inciso 6)
 - b. Agentes de percepción (inciso 6)

Los responsables por deuda ajena tienen que cumplir con los mismos deberes que los contribuyentes directos. El artículo 14 del Código les extiende la responsabilidad con todos sus bienes.

Los Agentes de Recaudación para este tributo están fijados por el artículo 409 del Código Fiscal, son los escribanos, las entidades financieras, las compañías de seguro, y el Registro Nacional de la Propiedad Automotor y de Créditos Prendarios.

Si alguno de los intervinientes estuviere exento por su condición, la obligación fiscal se considerará divisible y la exención se limitará a la cuota que le co-

rrsponda a la persona exenta (artículo 404 del Código Fiscal).

Hecho imponible

Todo acto jurídico celebrado en instrumento privado o público; de carácter oneroso formalizado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o que, celebrado en otra jurisdicción, tenga efectos en esta ciudad o se refiera a inmuebles ubicados en ella (art. 358 C.F.).

Características importantes:

a) A los actos sujetos a una condición se los entenderá como puros y simples a los efectos de este Impuesto. (Artículo 368 del Código Fiscal).

b) Los actos, contratos y operaciones realizadas por correspondencia están sujetos al pago del impuesto de sellos siempre que se dé por lo menos una de las siguientes condiciones (Artículo 370 del Código Fiscal):

i. que en la aceptación de la oferta se produzca la propuesta o sus enunciaci-ones, o sus elementos esenciales de modo que permitan determinar el ob-eto del contrato;

ii. que el destinatario de la oferta firme los respectivos presupuestos, pedidos o propuestas.

Base imponible o monto imponible

La base imponible está dada por el precio, valuación fiscal, o Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) asignado a la

operación, el que sea mayor.

En ningún caso, el monto imponible puede ser inferior a la valuación fiscal o al VIR, del o de los inmuebles ubicados en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (artículos 373, 375 y concordantes del Código Fiscal). Tener en cuenta el VIR, que es el valor asignado por el Gobierno de la Ciudad para el pago de Impuesto de Sellos, se aplica siempre que haya simultánea entrega de posesión (esto es la interpretación dada por este Instituto de Derecho Tributario).

- En los contratos de *leasing* se deben considerar dos momentos diferentes:

a) Al momento del contrato, la base imponible está dada por el valor total del canon en función al tiempo total del contrato.

b) Al momento de la transferencia final, se toma en cuenta el valor de la adjudicación del bien, su valor fiscal o VIR, el que fuera mayor. El impuesto pagado al momento del contrato de *leasing* se toma a cuenta del que se paga al final de la operación. (Artículo 376 del Código Fiscal).

- En las *permutas*, la base imponible está dada por la mitad de la suma de ambos valores de los inmuebles que se permutan. Si los inmuebles no tienen valores asignados, se debe tomar la mitad de la suma de los valores fiscales o de los VIR de cada inmueble (artículo 379 del Código Fiscal).

- En la cesión de *créditos y derechos*,

deberá tomarse como base imponible el precio convenido para la cesión o el monto total efectivamente cedido, si fuera mayor. Se podrán deducir las cantidades amortizadas o canceladas de los créditos cedidos. (Artículo 384 del Código Fiscal).

- En las **transferencias de dominio** de inmuebles por aporte para la constitución de sociedades, aumento de capital, fusión o reorganización, la base imponible estará dada por el precio del aporte, la valuación fiscal o el VIR, el que fuera mayor (artículo 388 del Código Fiscal).

- En los contratos de **fideicomiso**, la base imponible estará dada por el honorario que perciba el fiduciario durante toda la vigencia del contrato. No está alcanzada por el Impuesto de Sellos la transferencia de dominio de un inmueble del fiduciante al fiduciario con motivo de un contrato de fideicomiso, pero las operaciones de disposición de bienes que realice el fiduciario (ya sean éstas a terceros o bien a los fiduciarios/beneficiarios) quedarán sometidas al Impuesto de Sellos en la medida que concurran los extremos generales de gravabilidad (instrumento, onerosidad, ubicación de los bienes, etcétera). En estos casos la base imponible está dada por el valor de los aportes, el valor fiscal o el VIR, lo que fuera mayor (artículo 393 del Código Fiscal).

Cuando el contrato fue pactado en moneda extranjera, el Código Fiscal, esta-

blece una excepción al principio general del artículo 47, y dispone en su artículo 394 que:

...si el valor imponible se expresa en moneda extranjera, el Impuesto debe liquidarse sobre el equivalente en moneda argentina al tipo de cambio convenido por las partes. A falta de éste, se tomará el tipo de cambio vendedor vigente al primer día hábil anterior a la fecha del acto registrado y/o publicado por el Banco de la Nación Argentina”.

Según interpretación de este Instituto, la aplicación del artículo 394 puede llevar a errores al notariado, por lo que se recomienda tomar el tipo de cambio vendedor del Banco Nación del primer día hábil anterior al contrato (Resolución 285/2009, artículo 4).

No integran la base imponible (artículo 397 del Código Fiscal):

a) los importes correspondientes a los impuestos internos, IVA y demás gravámenes que conformen el precio de una operación;

b) los importes referidos a intereses de financiaciones.

Estas deducciones solo podrán ser efectuadas cuando se identifiquen y dictaminen en forma precisa los conceptos enunciados en los instrumentos alcanzados por el tributo.

Alicuotas

La Ley Tarifaria para el año 2010 esta-

blece diferentes alícuotas según el tipo de contrato que se trate: (ver imagen N° 1)

Pago a cuenta (artículo 382)

En los caso de transferencia de inmuebles y buques se computará como pago a cuenta el impuesto de esta ley pagado sobre los boletos de compraventa siempre que:

- a) en la escritura traslativa de dominio el escribano autorizante deje constancia de la forma de pago efectuado en el boleto, y
- b) que el acto escriturario se celebre dentro de los ciento veinte días (120) corridos de la celebración del respectivo boleto de compraventa.

No será de aplicación este último requisito cuando el adquirente que haya suscripto el boleto de compraventa suscriba la escritura traslativa de dominio en el mismo carácter. Es decir cuando no haya habido cesión de derechos.

Ingreso del impuesto

Escribanos: En forma mensual hasta el día 10 del mes siguiente por medio de declaración jurada del Sistema Integrado de Escrituras (SIE).

Particulares: A los 15 días hábiles de configurado el hecho imponible. Debe tener en cuenta el escribano que, si bien no es agente de recaudación en instrumentos privados, podrá certificar firmas en instrumentos que deberían tener repuesto su sellado luego de los quince días hábiles de la celebración del acto pero deberá actuar como agente de información.

Casos en los que no corresponde retener

Exenciones Generales

El artículo 31 del Código Fiscal establece varios casos de exenciones generales de tipo subjetivas. Estas exenciones en general se aplican para

Alícuota general para todo contrato en que no se establezca una alícuota deferencial	0,8%
Transferencia de inmuebles y buques	2,5%
Operaciones monetarias	1%
Contrato de leasing, cesión de usufructo y locación de inmueble en general	0,5%
Contratos regidos por la ley 20.160 (contratos de futbolistas)	1%
Transferencia de automotores usados	1,5%
Contratos de valores indeterminables (ver art. 335 del Código Fiscal)	\$ 1000 (monto fijo)

imagen N° 1

todos los impuestos regulados en el Código Fiscal, entre ellos el Impuesto de Sellos. En la mayoría de los casos se debe exigir la constancia de exenciones para el Impuesto de Sellos, ya que la norma establece que “la exención mantendrá su vigencia, siempre que los beneficiarios cumplan con sus objetivos y que no se introduzcan modificaciones normativas”. Esto lleva a la lógica conclusión de que hay que solicitarle al sujeto que se pretende exento una constancia emanada de la AGIP que determine el carácter de exento para el Impuesto de Sellos. Esta exención se aplica proporcionalmente sobre la parte del sujeto exento en el acto o contrato gravado. El artículo 39 del Código Fiscal establece la forma de solicitar el referido certificado de exención.

Exenciones Especiales (artículo 407 del Código Fiscal Texto Ordenado)

A continuación enumeramos algunas a modo de ejemplo:

1. En los casos de adquisición de inmuebles, dentro de esta jurisdicción, el cual revista carácter de único, y se destinase a vivienda familiar y de ocupación permanente, siempre que el precio, valuación fiscal o VIR, no supere los 360 mil pesos. En caso de superar dicho monto, se retendrá impuesto de sellos por el excedente. Monto \$ 360.000. Ley 2998, año 2009. \$ 360.000. Ley 3.394, año 2010.

2. Las transferencias de dominio y los

contratos de compraventa que tengan por objeto la compraventa de terrenos baldíos situados en la ciudad, cuyo destino sea la construcción de viviendas, siempre que la valuación fiscal no supere el importe que fije la Ley Tributaria. \$ 10.000. Ley 2.998, año 2009. \$ 10.000. Ley 3.394, año 2010.

3. Los instrumentos de cualquier naturaleza y origen por los que se transfiera el dominio de inmuebles declarados monumentos históricos.

4. Actos y contratos que instrumenten operaciones de crédito y constitución de gravámenes para:

a. la compra, construcción, ampliación o refacción de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, otorgados por instituciones financieras oficiales o privadas regidas por la ley 21.526 y siempre que el crédito no supere la suma que establezca la Ley Tarifaria. \$ 288.000. Ley N° 2.998, año 2009. \$ 288.000. Ley 3.394, año 2010.

b. La adquisición de lote o lotes baldíos, destinados a la construcción de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, otorgados por instituciones financieras oficiales o privadas regidas por ley 21.526 y cuyo monto –en forma individual o conjuntamente– no supere la suma que establezca la Ley Tarifaria. \$ 8.000. Ley 2.998, año 2009. \$ 8.000. Ley 3.394, año 2010.

5. Las adquisiciones de dominio como consecuencia de juicios de prescripción, cuando reúnan los siguientes requisitos:

- a. sean inmuebles edificados, cuyo avalúo fiscal total no supere la suma que fije la Ley Tarifaria para inmuebles de uso familiar. \$ 30.000. Ley 2.998, año 2009. \$ 30.000. Ley 3.394, año 2010;
 - b. sean inmuebles destinados exclusivamente a vivienda familiar permanente;
 - c. el beneficiario no sea titular de otro bien inmueble;
 - d. no superar los ingresos mensuales del peticionante el monto que se determine en la reglamentación al momento de solicitar el beneficio.
6. Las cooperativas de vivienda en cumplimiento de su objeto social.
 7. Las personas físicas declaradas exentas en los artículos 142, inciso 19, y 257 del Código Fiscal.
 8. Los contratos de locación de inmuebles destinados a vivienda, siempre que no sea con fines turísticos.
 9. Las divisiones de condominio. (Surge del inciso 38, artículo 407 del Código Fiscal, si bien consideramos que no es una exención sino una exclusión de objeto).
 10. Contratos de mutuo con garantía hipotecaria cuando el inmueble objeto de la hipoteca se encuentre en extraña jurisdicción.
 11. Las finanzas, otras obligaciones accesorias, como asimismo la constitución de hipotecas y prendas, y todos los instrumentos financieros que avalen, garanticen y/o cubran obligaciones cuando se pruebe que han sido contraídas para garantizar obligaciones que hayan pagado el Impuesto de Sellos co-

rrespondiente en la respectiva jurisdicción de otorgamiento, o que se encontraban exentas del mismo. Si no se demostrare el pago del impuesto sobre el instrumento principal, o en su caso la exención, el documento en el cual se formalicen estas garantías estará sometido al impuesto correspondiente o al que grave la obligación principal. La presente exención también comprende los pagarés emitidos para garantizar los actos, contratos y/o instrumentos que hubiera tributado el impuesto correspondiente o se encontraren exentos.

12. Los contratos de trabajo para el personal en relación de dependencia, en cualquiera de las modalidades a que se refiere la Ley de Contrato de Trabajo y las contrataciones de personal encuadradas en las pasantías educativas (ver artículo 7° resolución 141 AGIP “Quedan comprendidas en la exención establecida en el artículo 385 apartado 34 del Código Fiscal, las indemnizaciones y/o gratificaciones de naturaleza legal o convencional que los empleadores abonen a sus empleados con motivo de distractos laborales de cualquier tipo”).

13. Los instrumentos y actos relativos a la transferencia de dominio de vehículos, excepto los usados, comprendidos en los incisos a) y b) del artículo 27 de la Ley Tarifaria.

14. Los actos realizados entre las cooperativas constituidas conforme con la ley nacional 20.337 y sus asociados en el cumplimiento del objeto social y la consecución de los fines institucion-

les, excepto los actividades reguladas por la Ley de Seguros.

15. Los actos que realicen las mutuales previstas en la ley nacional 20.231 y sus asociados en el cumplimiento del objeto social y la consecución de los fines institucionales, excepto los actividades reguladas por la Ley de Seguros y las entidades financieras regidas por la ley 21.526.

16. Los actos, contratos y operaciones que realicen las obras sociales comprendidas en la ley 23.660, el Instituto de Servicios Sociales para el Personal de Seguros, Reaseguros, Capitalización de Ahorro y Préstamos para la Vivienda creada por la ley 19.518, las entidades de medicina prepaga y toda entidad sin fines de lucro por operaciones vinculadas con la prestación de servicios relacionados con la salud humana, todos en el cumplimiento de su objeto social y la consecución de los fines institucionales.

17. Los actos de transferencia o locación de buques, naves, embarcaciones en general y/o aeronaves que tengan un destino exclusivamente comercial. Quedan excluidas consecuentemente de esta exención las transferencias de dominio y locaciones de naves, buques, embarcaciones en general y/o aeronaves que sean destinadas total o parcialmente para uso particular.

Obligaciones complementarias

Deber de controlar e informar:

Por aplicación del artículo 410 del Có-

digo Fiscal, los escribanos deben controlar en los actos y escrituras que lleguen a su conocimiento para su intervención, celebrados con anterioridad, la inserción en el cuerpo de la escritura de la retención o el motivo de exención del Impuesto de Sellos.

En el caso especial de la **promoción de empresas de tecnología de la información y las comunicaciones compete el régimen de información** –ley 2.972 y su modificación de la ley 2.995: *“cuando se otorgan posesión de inmuebles o se transfiere el dominio de inmuebles ubicados dentro del distrito tecnológico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el escribano actúa como agente de información”*.

Responsabilidad de los agentes de recaudación

Para la AGIP no hay multas graduables, y, en principio, no da lugar a invocar el error excusable. Por ello es importante la defensa que el escribano realice en el momento que es notificado de algún error en que pueda haber incurrido en su presentación.

Criterios de AGIP sobre la aplicación del valor inmobiliario de referencia:

a) Mutuo con garantía hipotecaria:

El inmueble debe estar ubicado en la jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires; paga el 0,8 % sobre el monto prestado. No se aplica el VIR.

b) Protocolización de subasta judicial:

En el boleto judicial debe pagarse el 0,8% del precio, y en el acta de posesión se paga el saldo. No se aplica el VIR.

c) Boleto de compraventa sin posesión:

En los boletos sin posesión se paga el 0,8% sobre el precio total y no se aplica el VIR.

d) Boleto de compraventa con posesión:

En los boletos con posesión se paga el 2,5% sobre el precio total o el VIR el que fuera mayor.

e) Cesión de boleto de compraventa en el que el cedente no entrega posesión; en las cesiones de los boletos sin pose-

sión se paga el 0,8% sobre el precio total y no se aplica el VIR.

f) Cesión de boleto de compraventa en el que el cedente tiene y da la posesión:

En la cesión de los boletos con posesión se paga el 2,5% sobre el precio total o el VIR el que fuera mayor.

g) Disolución de sociedad conyugal y adjudicación de inmueble sin contraprestación

Como son actos declarativos no pagan sellos ni se aplica el VIR. Si existiera contraprestación corresponde pagar el 2,5% sobre el valor de la contraprestación y no se aplica el VIR.

h) Permuta de inmuebles:

Paga el 2,5% sobre la semisuma de los valores asignados, valuación fiscal o VIR el que sea mayor.

Tributo local

Impuesto de sellos de la Provincia de Buenos Aires

Es un impuesto esencialmente instrumental, objetivo e instantáneo, que procede por el solo hecho de la instrumentación. Los escribanos por su carácter de agentes de retención e información, designados en este impuesto, deben cumplir con la obligación que la ley les asigna en relación a los requisitos, formas, plazos y demás condiciones que detalla el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires. Aquí se analizará el Impuesto de Sellos exclusivamente en relación a la actividad notarial.

Normativa

- Ley 10.397, texto ordenado por Resolución 120/04 (B.O. 09/08/04) con las modificaciones introducidas por las leyes dictadas a posteriori.
- Ley 13.405, modificatorio del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires.
- Ley 14.044, ley impositiva que rige para el año 2010 (B.O. 16/10/09) y establece alícuotas para los impuestos que recauda la Dirección Provincial de Rentas.

Contribuyentes y responsables

Contribuyente: son los que formalicen actos, contratos y realicen las operaciones, sujetas al Impuesto de Sellos (artículo 268).

Responsables solidarios son todos los intervinientes son solidariamente responsables por el total del impuesto (artículo 269).

La obligación es divisible si alguno de ellos estuviese exento y dicha exención se limita a su cuota parte (artículo 270)

Los escribanos deben actuar como agentes de información (artículo 33 bis) y como agente de recaudación cuando realicen o intervengan en operaciones sujetas al Impuesto (artículo 18, inciso 3 y artículo 271) y son solidariamente responsables del impuesto omitido, si tramitan o conservan en su poder, actos o instrumentos sujetos al impuesto (artículo 272).

Hecho imponible

Están sujetos a este impuesto:

- a. Todos los actos, contratos y operaciones de carácter oneroso, formalizados en el territorio de la Provincia de Buenos Aires, en instrumentos públicos o privados suscriptos que exterioricen la voluntad de las partes (artículo 228, 1º Parte); salvo que los bienes, objetos de las transacciones, se encuentren en extraña jurisdicción (artículo 233, inciso a).
- b. Todos los actos, contratos y operaciones de carácter oneroso, formaliza-

dos en Instrumentos Públicos o Privados, concertados fuera de la Provincia, cuando:

- b.1. los bienes objetos de las transacciones estén en territorio provincial; o
- b.2. cuando produzcan efectos en la provincia y no pague impuesto, o esté exento en la jurisdicción donde se instrumenta (art. 230, incisos a y b).

Los actos, contratos y operaciones están sujetos al Impuesto de Sellos por la sola existencia material de los instrumentos, aún cuando no sean válidos o eficaces y/o no se cumplan. La anulación de los mismos no dará lugar a la devolución del impuesto (art. 234 C.F. Pcia. de Bs. As.).

c. También están gravados los contratos por correspondencia, desde el momento en que se acepta la oferta. Se entiende por aceptación cuando se dé alguno de los siguientes requisitos:

- c.1. que la aceptación reproduzca los términos de la oferta; o
- c.2. cuando los presupuestos, pedidos o propuestas sean firmados por el destinatario (art. 237).

Determinación del monto imponible

Principio General: En toda transmisión de dominio a título oneroso de inmuebles, aún de la nuda propiedad, se liquidará el Impuesto de Sellos sobre el precio, la valuación Fiscal o el Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), el que fuere mayor (artículo 241).

- Compraventa de nuda propiedad y

transmisión de usufructo oneroso a terceros: tributan como dos actos. Se debe discriminar el precio. (Artículos 241 y 248. Informe N° 38/2003 DTT. Ver Circular 3156. mayo 2005)

- Transmisión de nuda propiedad y constitución de usufructo a favor del transmitente (reserva de usufructo): se debe satisfacer sólo el impuesto a la Transferencia de la Nuda Propiedad (art. 34 del decreto 9394/86).

- Subastas judiciales o subastas públicas de instituciones oficiales: la base imponible siempre es el precio de venta (art. 241).

- Compraventa de inmuebles u otros actos de transferencia de dominio de inmuebles situados dentro y fuera de la Provincia de Buenos Aires, sin determinación del precio de cada uno: el impuesto se aplica en función de la proporción de las valuaciones fiscales o VIR (art. 242).

- Compraventa de terrenos con mejoras o construcciones efectuadas por el comprador, a posteriori de la fecha del boleto: el impuesto se liquidará sobre el precio o valuación fiscal, el que fuere mayor, sin computar las mejoras realizadas con posterioridad a la toma de posesión, siempre y cuando se cumpla en ARBA con el trámite previo que dispone la Disposición Normativa 35/99 (art. 243 y Disposición Normativa 35/99).

- Permutas: el impuesto se aplica sobre la semisuma de las valuaciones fiscales, del valor asignados a los mismos, o del

VIR, el que fuere mayor. Si comprendiera inmuebles de otra jurisdicción, el impuesto se liquidará sobre el total de la valuación fiscal o mayor valor asignado a los bienes ubicados en la provincia (art. 244). Si además se entrega dinero para igualar el valor de las cosas permutadas, y esta suma es mayor al valor de la cosa dada, el contrato se reputará como de compraventa a estos efectos (art. 245).

- Permuta de terreno y unidad funcional a construir: se aplica sobre la semisuma de la Unidad Funcional o Valor asignado al terreno, más el valor asignado a la Unidad Funcional a construirse. (Informe 3/2005 DTT. Ver Circular C. de E. 3156. mayo 2005)

- Cesión de acciones y derechos referentes a inmuebles: el impuesto se liquidará sobre el 20% de la Valuación Fiscal, o del VIR, o sobre el precio, si éste es mayor al 20% de la Valuación Fiscal, o del VIR (art. 247, 1ª Parte).

- Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios referentes a inmuebles: se aplicará de igual forma, pero al consolidarse el dominio debe integrarse el saldo como si fuera una transmisión de dominio a título oneroso considerado al tiempo de la cesión (art. 247, 2ª Parte).

- Constitución de derechos reales de usufructo, uso y habitación y servidumbre sin valor determinado: el impuesto será igual al importe del décuplo de una anualidad de renta o el

7% anual de la valuación fiscal, o del VIR, el que fuere mayor (art. 248).

- Hipoteca:

- Constitución o prórroga: sobre la suma garantizada (art. 249).

- Ampliación: sobre la suma del aumento (artículo 249).

- Sobre inmuebles ubicados dentro y fuera de la Provincia sin afectarse a cada uno una cantidad: sobre la valuación fiscal, o VIR de los inmuebles de la Provincia, siempre que no sea una suma mayor a la del préstamo (art. 250).

- Cesión de créditos hipotecarios: sobre el precio de la cesión o monto efectivamente cedido, el que fuera mayor. Se deben deducir las cantidades amortizadas (art. 251).

- Transmisión de dominio de inmuebles por disolución y liquidación de sociedades y/o adjudicación a los socios: sobre la valuación fiscal, el VIR, o el valor asignado, el que fuere mayor. Paga como transmisión de dominio a título oneroso (art. 256).

- Aclaraciones:

- El pago del Impuesto de Sellos en los boletos de compraventa se reputará como pago a cuenta, siempre que se consigne en la escritura correspondiente (art. 246).

- Moneda Extranjera: Se toma el equivalente a moneda argentina al tipo vendedor al cierre del día hábil anterior al acto del Banco de la Nación Argentina (art. 266).

Exenciones

a. Subjetivas (art. 273): son las relacionadas con los sujetos intervinientes en el acto.

b. Objetivas (art. 274): son las relacionadas con los actos, contratos y operaciones; aunque algunas tienen carácter subjetivo, como por ejemplo la exención para el comprador de vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

Nombraremos las principales exenciones que son atinentes a nuestra profesión:

I. Hipotecas

a. Hipotecas por saldo de precio (son únicamente las constituidas a favor del vendedor), letras y pagarés hipotecarios (como parte del precio de la compraventa de inmuebles) (art. 274, incisos 1 y 2).

b. Reinscripción de Hipotecas (art. 274, inciso 40).

c. Fianza y Obligaciones Accesorias, cuando se hubiera abonado el impuesto por la obligación principal o ésta estuviere exenta (art. 274, incisos 5 y 17).

d. Creación, emisión y transferencia de letras hipotecarias de la ley 24.441 (art. 274, inciso 49).

e. Las liberaciones parciales si no se disminuyen el valor del crédito, ni se extinga la obligación (art. 274, inciso 25).

f. Créditos destinados a la compra, construcción o refacción de vivienda única, familiar y de ocupación perma-

nente e hipotecas de operaciones de créditos destinados para la compra, construcción o refacción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente otorgados por instituciones financieras:

1. Hasta \$60.000: Exenta.

2. De \$60.001 hasta \$90.000: paga el 5/1000

3. De \$90.001 en adelante: paga el 15/1000

g. Créditos destinados a la compra de lotes baldíos destinados para la construcción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente otorgados por instituciones financieras:

1. Hasta \$30.000: Exento.

II. Sociedades

a. Su constitución, transformación, aumento de capital, prórroga, fusión, escisión y división (art. 274, inciso 9).

b. Fundaciones, Asociaciones y Sociedades Civiles con personería jurídica, con determinadas actividades (art. 274, inciso 31).

Se requiere la exención especial para ver si cumple con los requisitos exigidos.

III. Escrituras aclaratorias

Escrituras aclaratorias, rectificatorias o declarativas, confirmatorias de otros que hayan pagado el impuesto, siempre y cuando no se alteren valores, términos o naturaleza (art. 274, inciso 23).

IV. Boletos de compraventa de terrenos

Boletos de terrenos adquiridos en 100 cuotas o más (art. 274, inciso 30).

V. División de condominio (inciso 34)
VI. Inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente (siempre se debe tener en cuenta el precio o valuación fiscal o VIR, el que fuere mayor).

- a. Hasta \$60.000: Exento
- b. De \$60.001 hasta \$90.000: paga el 20/1000
- c. De \$90.001 en adelante: paga el 30/1000.

VII. Lotes baldíos destinados a la construcción de única vivienda, familiar y de ocupación permanente

- a. Hasta \$30.000: Exento
- b. De \$30.001 en adelante: paga el 30/1000

Pago

Se paga por declaración jurada. Se liquida en forma quincenal del 1 al 15 y del 16 al 31 de cada mes y el pago vence los días 26 del mismo mes y 12 del mes siguiente respectivamente. También se puede abonar dentro de los plazos correspondientes una escritura en forma independiente. Se considera practicado con la visación de las escrituras respectivas (art. 278).

Consultas

Frente al otorgamiento de un acto, puede consultarse previamente, a la DPR, exponiendo con claridad y precisión, todos los elementos de la situación que motiva la consulta y

acompañando copia de la escritura que pretende autorizar. Normalmente ARBA se expide en un plazo de 30 o 40 días hábiles (art. 22, 23, 24 y 27).

Respecto del procedimiento para formularlas, se halla contemplado en la Orden de Servicio 06/2004 de la Subsecretaría de Ingresos Públicos.

Anexo I: Alícuota de actos y contratos sobre inmuebles

Ley 14.044. Título IV: Impuesto de Sellos

Transcribimos los artículos que consideramos de interés:

Artículo 42: El impuesto de Sellos establecido en el TÍTULO CUARTO del Código Fiscal -Ley 10.397 (T.O. 2004), se hará efectivo de acuerdo con las alícuotas que se fijan a continuación:

A. Actos y contratos en general:

13. Mutuo, diez por mil (10 ‰)
17. Rentas vitalicias. Por la constitución de rentas, diez por mil (10 ‰)
18. Actos y contratos no enumerados precedentemente, diez por mil (10 ‰)

B. Actos y contratos sobre inmuebles:

1. Boletos de compraventa, diez por mil (10 ‰)
2. Cancelaciones. Por cancelación total o parcial de cualquier derecho real, dos por mil (2 ‰)
3. Cesión de acciones y derechos. Por las cesiones de acciones y derechos,

diez por mil (10 ‰)

4. Derechos reales. Por las escrituras públicas en las que se constituyen, prorroguen o amplíen derechos reales, con excepción de lo previsto en el inciso 5 y 6, quince por mil (15 ‰)

5. Dominio:

a. Por las escrituras públicas de compraventa de inmuebles o cualquier otro contrato por el que se transfiere el dominio de inmuebles –excepto destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente–, treinta por mil (30 ‰)

b. Por las escrituras públicas traslativas del dominio de inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente:

i. cuando el monto imponible sea superior a \$60.000 hasta \$90.000, veinte por mil (20 ‰)

ii. Cuando el monto imponible sea superior a \$90.001, treinta por mil (30 ‰)

c. Por las adquisiciones de dominio como consecuencia de juicios de prescripción, diez por mil (10 ‰)

6. Actos y contratos que instrumenten operaciones de crédito y constitución de gravámenes, en los supuestos contemplados en el artículo 274, inciso 28) apartado a), del Código Fiscal –ley n° 10.397 (T.O. 2004)–, con monto imponible superior a \$60.000, hasta \$90.000,

cinco por mil (5 ‰).

Anexo II: Fideicomiso

Su gravabilidad no consta expresamente en el texto del Código Fiscal, no obstante, teniendo en cuenta los diversos dictámenes emitidos por Técnica Tributaria de ARBA, corresponde el siguiente tratamiento:

- Transmisión de dominio fiduciario (es un acto que no se considera oneroso): no paga.
- Dominio fiduciario en garantía: paga igual que la hipoteca, o sea 1,5% del monto, en tanto que la extinción del mismo por cumplimiento del pago de la obligación garantizada, paga el mismo sellado que la Cancelación de Hipoteca.
- Retransmisión del dominio fiduciario al beneficiario: paga igual que la compraventa, o sea el 30/1000 sobre el valor adjudicado, valuación fiscal o VIR, el que fuere mayor.
- Contrato marco del fideicomiso: paga el 1% sobre el total del monto de la retribución del Fiduciario.
- Cesión de los derechos de los fiduciarios/beneficiarios: se asimila a la cesión de acciones y derechos con inmuebles y, como tal, paga el 1% del monto de la cesión.

Tributo local

Impuesto a la transmisión gratuita de bienes

Este vademécum trata sobre aspectos del impuesto que sean de interés notarial

Origen normativo: ley 14.044 sanción el 23/09/2009 y promulgado por el decreto 2099/09 del 8/10/09.

Publicación: B.O. del 16/10/09, B.O. N° 26.230 (Suplemento)

Vigencia: a partir del 1° de enero de 2010 inclusive, con excepción de los artículos 21, 22, 24, 25, 26 y 42 apartado 11, modificatorios de la ley n° 13.930 -Impositiva 2009- que regirán desde el primer día del mes siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial, prorrogándose su vigencia durante el ejercicio fiscal 2010, salvo aquellas que tengan prevista una fecha de vigencia especial.

Los artículos 75 y 76 y los artículos 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88 y 89, modificatorios del Código Fiscal –ley n° 10.397 (Texto ordenado 2004) y modificatorias- comenzarán a regir desde el primer día del mes siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

NORMATIVA:

Interpretación tributaria

Artículos 5°, 6° y 7° del Código Fiscal, ley 10.397 T. O. Resolución 120/04 del Ministerio de Economía con las modificaciones posteriores hasta la Ley 14.084.

Artículo 5°. Son admisibles todos los métodos para la interpretación de las disposiciones de este Código y demás leyes fiscales, pero en ningún caso se establecerán impuestos, tasas o contribuciones ni se considerará a ninguna persona como contribuyente o responsable del pago de una obligación fiscal, sino en virtud de este Código u otra ley.

Artículo 6°. Para los casos que no pue-

dan ser resueltos por las disposiciones pertinentes de este Código, serán de aplicación sus disposiciones analógicas, salvo lo dispuesto en el artículo anterior, las normas jurídico financieras que rigen la tributación, los principios generales del derecho y subsidiariamente los del derecho privado.

Artículo 7°. Para determinar la verdadera naturaleza de los hechos impositivos, se atenderá a los hechos, actos o situaciones efectivamente realizados, con prescindencia de las formas o de los actos jurídicos de Derecho Privado en que se exterioricen.

No obstante, la forma jurídica obligará al intérprete cuando la misma sea re-

quisito esencial impuesto por la Ley Tributaria para el nacimiento de una obligación fiscal.

Cuando las formas jurídicas sean manifiestamente inapropiadas a la realidad de los hechos gravados y ello se traduzca en una disminución de la cuantía de las obligaciones, la Ley Tributaria se aplicará prescindiendo de tales formas.

Característica general del impuesto

Procura gravar todo aumento de riqueza a título gratuito, incluyendo: Herencias, legados, donaciones, renunciaciones de derechos, enajenaciones directas o por interpósita persona en favor de descendientes del transmitente o de su cónyuge, los aportes o transferencias a sociedades.

Ámbito de aplicación

Artículo 1º del Código Fiscal, ley 10.397 T.O., Resolución 120/04 del Ministerio de Economía con las modificaciones posteriores hasta ley 14.084.

Artículo 1º. Este Código regirá respecto de la determinación, fiscalización, percepción de todos los tributos y la aplicación de sanciones que se impongan en la Provincia de Buenos Aires, por los organismos de la administración central y organismos descentralizados de acuerdo con las leyes y normas complementarias.

Alcance jurisdiccional

Es un impuesto local, es decir sobre el que ejerce su poder tributario el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Por ello su ámbito de aplicación es en general toda la Provincia de Buenos Aires. Los puntos de conexión para determinar su un acto, contrato u operación está gravado, son:

1. El domicilio de los contribuyentes esté en la Provincia de Buenos Aires.
2. Los bienes transmitidos encuentren en la Provincia de Buenos Aires.

Presunción de radicación en la Provincia

(Artículo 95, ley. 14.044)

Se consideran situados en la Provincia:

- a) los inmuebles ubicados dentro de su territorio;
- b) los derechos reales constituidos sobre bienes situados en ella;
- c) las naves y aeronaves de matrícula nacional radicadas en su territorio;
- d) los automotores radicados en su jurisdicción;
- e) los muebles registrados en ella;
- f) los bienes muebles del hogar o de residencias transitorias, cuando el hogar o la residencia estuvieren ubicados en ella;
- g) los bienes personales del transmitente, cuando éste se hallare en su jurisdicción al tiempo de la transmisión;
- h) los demás muebles y semovientes que se encontraren en ella a la fecha de la transmisión, aunque su situación no

revisiere carácter permanente, siempre que por este artículo no correspondiere otra cosa;

i) el dinero y los depósitos en dinero que se hallen en su jurisdicción en el momento de la transmisión;

j) los títulos y las acciones, cuotas o participaciones sociales y otros valores mobiliarios representativos de su capital, emitidos por entes públicos o privados y por sociedades, cuando éstos estuvieren domiciliados en la provincia;

k) los patrimonios en empresas o explotaciones unipersonales ubicadas en su jurisdicción;

l) los títulos, acciones y demás valores mobiliarios que se encuentren en ella al tiempo de la transmisión, emitidos por entes privados o sociedades domiciliados en otra jurisdicción;

m) los títulos, acciones y otros valores mobiliarios representativos de capital social o equivalente que al tiempo de la transmisión se hallaren en otra jurisdicción, emitidos por entes o sociedades domiciliados también en otra jurisdicción, en proporción a los bienes de los emisores que se encontraren en la Provincia;

n) las cuotas o participaciones sociales en sociedades domiciliadas en otra jurisdicción, en proporción a los bienes que se encontraren en la Provincia;

o) los patrimonios en empresas o explotaciones unipersonales o patrimonios de afectación ubicados en otra jurisdicción, en proporción a los bienes

de éstos que se encontraren en la Provincia;

p) los créditos provenientes de la compraventa de inmuebles ubicados en su jurisdicción;

q) los demás créditos (incluidos debentures) –con excepción de los que cuenten con garantía real, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el inciso b) cuando el lugar convenido para el cumplimiento de la obligación o el domicilio real del deudor se hallen en su jurisdicción; y

r) los derechos de propiedad científica, literaria o artística, los de marcas de fábrica o de comercio y similares, las patentes, dibujos modelos y diseños reservados y restantes de la propiedad industrial o inmaterial, así como los derivados de éstos y las licencias respectivas, cuando el titular del derecho o licencia, en su caso, estuvieren domiciliados en su jurisdicción al tiempo de la transmisión.

Actos gravados (Artículo 92, ley 14.044)

Todo enriquecimiento que se obtenga en virtud de toda transmisión a título gratuito, incluyendo:

a) las herencias;

b) los legados;

c) las donaciones;

d) los anticipos de herencia;

e) cualquier otro hecho que implique un enriquecimiento patrimonial a título gratuito.

Presunción de transmisiones gravadas

(Artículos 94 y 96, ley 14.044. Dentro de ellas tienen especial relevancia para los escribanos las establecidas por los incisos f, g y h.)

Del artículo 94:

a) transmisiones a título oneroso de inmuebles a quienes llegaren a ser herederos o legatarios del causante dentro de los tres (3) años de producidas si fuesen directas, o de cinco (5) años si se hicieren en forma indirecta por interpósitas personas;

b) transmisiones a título oneroso en favor de herederos forzosos del enajenante o de los cónyuges de aquéllos, siempre que al tiempo de la transmisión subsistiere la sociedad conyugal o quedaren descendientes;

c) transmisiones a título oneroso a favor de herederos forzosos del cónyuge del enajenante, o de los cónyuges de aquéllos, siempre que al tiempo de la transmisión subsistieren las respectivas sociedades conyugales o quedaren descendientes;

d) transferencias a título oneroso en favor de una sociedad integrada, total o parcialmente, por descendientes (incluidos los hijos adoptivos) del transmitente o de su cónyuge, o por los cónyuges de aquéllos, siempre que con respecto a ellos subsistieren al tiempo de la transmisión las sociedades conyugales o quedaren descendientes;

e) compras efectuadas a nombre de descendientes o hijos adoptivos meno-

res de edad;

f) constitución, ampliación, modificación y disolución de sociedades entre ascendientes y descendientes, incluidos padres e hijos adoptivos, o los cónyuges de los mencionados. Si el descendiente o hijo adoptivo, o los cónyuges de éstos fueren al tiempo de la transmisión mayores de edad y la sociedad resultare continuadora de una de hecho anterior, la presunción sólo jugará por la mitad de sus aportes.

Del artículo 96:

g) Las enajenaciones a título oneroso efectuadas dentro del año anterior al del deceso del transmitente, en favor de los herederos por ley o por voluntad de testador;

h) Las enajenaciones a título oneroso efectuadas dentro del año anterior al del deceso del transmitente, si dentro de los cinco (5) años de su fallecimiento los bienes se incorporaren al patrimonio de los llamados a heredarse por ley o por voluntad de testador;

i) Los créditos constituidos o cedidos por el causante a favor de sus sucesores, legatarios o personas interpuestas, dentro de los seis (6) meses precedentes al fallecimiento.

Base imponible (Artículos 97 a 103, ambos inclusive, 107 y 115 de la ley 14.044)

Establecen los modos y momentos de calcular la base. Son de especial interés

de los escribanos: (Artículo 101, incisos 1, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15)

El valor de bienes en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires se determinará del siguiente modo:

1) Inmuebles: se considerarán los valores que surjan de la última valuación fiscal vigente a la fecha del hecho imponible o el valor inmobiliario de referencia previsto en el Capítulo IV bis, del Título II de la ley n° 10.707 o el valor de mercado vigente a ese momento, que no podrá exceder el monto de valuación fiscal incrementado en hasta un máximo de treinta por ciento (30%) del mismo, de acuerdo a las pautas que se determinen en la reglamentación, el que resulte superior.

Tratándose de inmuebles ubicados fuera de la Provincia, se considerará la última valuación fiscal vigente a la fecha del hecho imponible en la jurisdicción de localización, o el valor de mercado vigente a ese momento, que no podrá exceder el monto de valuación fiscal incrementado en hasta un máximo de treinta por ciento (30%) del mismo, de acuerdo a las pautas que se determinen en la reglamentación, el que resulte superior. A falta de valuación fiscal, se considerará el valor de mercado de tales bienes a igual momento.

6) Créditos con garantía real o sin ella: por el valor consignado en las escrituras o documentos respectivos y con deducción, en su caso, de las amortizaciones que se acrediten fe-

hacientemente; a falta de documentación o en caso de manifiesta insolvencia del deudor, se tomará el valor que resultare de la prueba que se produjere.

7) Créditos por ventas a plazos en los que no se hubiera pactado los intereses por separado: se tomará el monto respectivo y se le practicará la deducción de intereses presuntos que determine la reglamentación.

9) Acciones y participaciones sociales: al valor patrimonial proporcional que surja del último balance cerrado al 31 de diciembre del año anterior a producirse el hecho imponible.

10) Promesas de venta: por el precio convenido o su saldo.

12) Propiedad o copropiedad: se considerará que el valor es el del bien o su parte, de que se trata, sustrayendo el valor del derecho real que lo afectare salvo que resultare computado al determinar el valor de aquél o disposición en contrario de este artículo. La posesión que diere origen a la adquisición del dominio por prescripción se considerará como propiedad o copropiedad cuando estuviere cumplida, aun si el saneamiento u otorgamiento del título de propiedad todavía no se hubieren obtenido.

13) Usufructo: para determinar el valor del usufructo temporario se tomará el veinte por ciento (20%) del valor del bien por cada período de diez (10) años de duración, sin computar las fracciones.

14) Uso y habitación: sobre la base de

cinco por ciento (5 %) anual del valor del bien, o de la parte de éste, y el número de años por el que se hubiere constituido hasta un máximo de diez (10) años, considerándose por tal plazo, aquellos que lo excedieren y los vitalicios y con aplicación supletoria de las reglas del usufructo en lo que fuere pertinente.

15) Renta vitalicia: del mismo modo previsto para el usufructo vitalicio.

Deducciones

Deducciones varias

(Artículo 103, ley 14.044)

Retransmisión gratuita dentro del 5º año

(Artículo 109, ley 14.044)

Gastos de sepelio \$10.000.

(Artículo 116, ley 14.044)

Alicuota

(Artículo 117, ley 14.044)

(ver imagen Nº 2)

Contribuyentes y responsables

(Artículos 15 y 16, Código Fiscal, ley 10.397, T. O. Resolución 120/04 Ministerio de Economía)

Los contribuyentes o sus herederos, según las disposiciones del Código Civil, los responsables y terceros, están

Categorías									
BASE IMPONIBLE \$		Padre, hijos y cónyuge		Otros ascendientes y descendientes		Colaterales de 2º grado		Colaterales de 3º y 4º grado otros parientes y extraños	
		Cuota fija \$	% sobre exced. límite mínimo	Cuota fija \$	% sobre exced. límite mínimo	Cuota fija \$	% sobre exced. límite mínimo	Cuota fija \$	% sobre exced. límite mínimo
3.000.000	5.000.000	-	5,00	-	6,00	-	7,20	-	8,70
5.000.000	10.000.000	250.000	5,50	300.000	6,60	360.000	8,20	435.000	9,50
Más de 10.000.000		525.000	6,00	630.000	7,20	760.000	8,70	910.000	10,50

imagen Nº 2

obligados al cumplimiento de las disposiciones de este Código y de las normas que establecen gravámenes.

Contribuyentes específicos del ITGB (Artículo 104, ley 14.044)

Son contribuyentes del impuesto las personas de existencia física o jurídica beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes cuando:

a) Se encuentren domiciliadas en la Provincia.

b) Encontrándose domiciliadas fuera de la Provincia de Buenos Aires, el enriquecimiento patrimonial provenga de una transmisión gratuita de bienes existentes en el territorio de la Provincia.

En el supuesto a) el impuesto recaerá sobre el monto total del enriquecimiento.

En el supuesto b) gravará el monto del enriquecimiento originado por la transmisión de los bienes ubicados en la Provincia.

Momento del pago

(Artículo 108, ley 14.044)

a) En los enriquecimientos producidos por actos entre vivos: hasta vencidos quince (15) días de producido el hecho imponible;

b) en los enriquecimientos producidos por causa de muerte: hasta vencidos veinticuatro (24) meses de producido el hecho imponible;

c) en los casos de ausencia con presunción de fallecimiento: hasta vencidos veinticuatro (24) meses de la declaración.

(Artículo 110, ley 14.044)

El pago del impuesto deberá ser previo o simultáneo a todo acto de disposición, por parte del beneficiario, de los bienes que integren su enriquecimiento a título gratuito.

Establece que la Ley Impositiva establecerá la escala de alícuotas a aplicar considerando el monto de la base imponible y grado de parentesco.

Escribanos y otros responsables

(Artículo 110, ley 14.044)

Los jueces, funcionarios y escribanos públicos deberán exigir la justificación del pago del impuesto o, en su defecto, la intervención y conformidad de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires para la entrega, transferencia, inscripción u otorgamiento de posesión de bienes afectados por este gravamen.

En especial, sin intervención y conformidad de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires no se podrá dar curso a los actos siguientes:

a) los escribanos no expedirán testimonios de declaratorias de herederos, hijuelas ni de escrituras de donación u otros actos jurídicos que tuvieren por efecto el hecho imponible de este impuesto;

b) los registros respectivos no inscribirán declaratorias de herederos, testamentos o transferencias de bienes u otros actos que tuvieren el mismo efecto previsto en el inciso precedente;

c) el archivo de los tribunales no recibirá expedientes sucesorios para archivar;

d) las reparticiones oficiales no autorizarán entregas o extracciones de bienes ni transferencias de derechos comprendidos en el enriquecimiento gravado por este impuesto;

e) las instituciones bancarias y demás personas de existencia visible o ideal no podrán entregar o transferir bienes afectados por el impuesto.

No obstante lo dispuesto precedentemente, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires podrá autorizar la disposición de bienes determinados, aceptando pagos provisionales a cuenta del impuesto que en definitiva correspondiere y/o garantías adecuadas que las circunstancias requieran, practicando en su caso al efecto liquidaciones provisionales.

Exenciones

(Artículo 106, ley 14.044)

1) La transmisión gratuita de bienes, cuando su valor en conjunto, sin computar deducciones, exenciones ni exclusiones, determinado de acuerdo con las normas del presente gravamen, sea igual o inferior a pesos tres

millones (\$ 3.000.000). Cuando el valor de dichos bienes supere la mencionada suma, quedará sujeta al gravamen la transmisión gratuita de la totalidad de los bienes.

2) El Estado Nacional, los estados provinciales, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las municipalidades, y sus organismos descentralizados o autárquicos, salvo aquellos que realicen actos de comercio con la venta de bienes o prestación de servicios a terceros.

3) Las donaciones, subsidios y subvenciones que efectúe el Estado nacional, los estados provinciales, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las municipalidades.

4) Los bienes donados o legados a instituciones religiosas, de beneficencia, culturales, científicas y de bien público, con personería jurídica, siempre que tales bienes se destinaren a los fines de su creación, en ningún caso se distribuirán, directa ni indirectamente, entre sus socios o asociados y no obtuvieran sus recursos, en forma parcial o total, de la explotación de espectáculos públicos, juegos de azar, carreras de caballos y actividades similares.

5) Las transmisiones de obras de arte y de objetos de valor histórico, científico o cultural, siempre que por disposición del transmitente debieren destinarse a exhibición pública o a fines de enseñanza en la Provincia.

6) Las transmisiones de colecciones de libros, diarios, revistas y demás publicaciones periódicas.

7) La transmisión, por causa de muerte, del “bien de familia”, cuando se produjere en favor de las personas mencionadas en el artículo 36 de la ley

n° 14.394 y siempre que no se lo desafecte antes de cumplidos cinco (5) años contados desde operada la transmisión.

Sistemas

La función notarial, requiere la utilización de diversos programas electrónicos, mediante los cuales, el Notario, cumple con sus obligaciones tributarias y de información.

Podemos diferenciar distintos sistemas:

- a) El “S.I.E.”, o Sistema Integrado de Escrituras, del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- b) El “S.I.A.P.”, dentro del cual encontramos sub sistemas como: SICORE; CITI Escribanos; TERCEROS INTERVINIENTES; y SIPRESBA.
- c) El “C.O.T.I” Código de oferta transferencia de Inmuebles.
- d) La “U.I.F.”, o Unidad de Información Financiera.

Veamos los detalles de cada uno.

a) S.I.E. o Sistema Integrado de Escrituras.

Originariamente, fue creado por Ley 874, cuando el Impuesto de Sellos pasa al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Actualmente, se hace on line, es decir, ingresando a la página web del Colegio de Escribanos, con nombre de usuario y contraseña.

PARTICULARIDADES:

Vencimientos: el 10 de cada mes, o el

primer día hábil siguiente, si fuese feriado.

Que se declara: Todas las escrituras autorizadas en el mes anterior al del vencimiento, por lo que siempre se hace la declaración jurada con o sin escrituras para informar.

Los números deben ser ingresados sin separación de puntos; sólo cuando se quieran detallar centavos, se separan con punto y no con coma.

b) S.I.A.P. o Sistema Integrado de Aplicaciones.

En su versión 3.0, actualmente en uso, es el sistema obligatorio provisto por la A.F.I.P, que da lugar a la instalación del resto de los sistemas obligatorios, para informar y eventualmente abonar distintos tributos, como el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas, el Impuesto a las Ganancias, etc. Veamos en detalle cada uno de estos:

b.1.- SIPRESBA – Impuesto de Sellos de la Provincia de Buenos Aires. Versión 4. Release 1.

Creado por la Disposición normativa 52/03, complementada por la 64/03 y la 81/03 de la Dirección Provincia de Ren-

tas, entra en vigencia el 1 de diciembre de 2003.

PARTICULARIDADES:

Vencimiento:

- Actos o escrituras otorgadas entre los días 1 a 15 de cada mes, hasta el día 26 del mismo mes.
- Actos o escrituras otorgadas entre el 16 y el último día del mes, hasta el día 12 del mes siguiente.

Que se declara:

- Los escribanos de la Provincia de Buenos Aires, deben declarar todos los actos y escrituras autorizadas en el mes.
- Los escribanos de la ciudad de Buenos Aires, al igual que los de otras demarcaciones, sólo deberán declarar los actos o escrituras pasibles de tributar Impuesto de Sellos en la Provincia de Buenos Aires o sea aquellas escrituras donde se transfiera, constituya, modifique o extinga el dominio o cualquier otro derecho real sobre inmuebles ubicados en la Provincia de Buenos Aires y todas las escrituras o actos que deben producir efectos en ella. Si no tuvieren ese tipo de escritura, NO se hace ninguna DECLARACIÓN JURADA.

b.2.-SICORE – Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas, e Impuesto a las Ganancias. Versión 8.0. Release 1

Creado por la Resolución General 738

del año 1999.

Resolución General N° 2.739 (Última Versión) publicada en el Boletín Oficial el día 18 de diciembre de 2009.

PARTICULARIDADES:

Vencimiento:

La declaración jurada es mensual y vence, según tablas proporcionadas por la AFIP, de acuerdo a la terminación del CUIT del declarante, entre los primeros diez días del mes siguiente al del vencimiento.

En las escrituras otorgadas entre los días 1 a 15 de cada mes, si hubiere retenciones efectuadas, el sistema prevé un pago a cuenta, que debe efectuarse entre los tres días hábiles siguientes posteriores. La DECLARACIÓN JURADA se hace siempre, con o sin retenciones.

Que se declara:

- a) Las retenciones efectuadas en las distintas escrituras de venta, a fin de oblar el tributo correspondiente a los vendedores:
- 1,5 % en caso del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, que se aplica a las personas físicas y sucesiones indivisas;

B.3.-CITI – Cruzamiento Informático de Transacciones Importantes. Versión 3.0 Release 2.

Originariamente, fue creado por la Re-

solución General 781/2000 de AFIP, entra en vigencia a partir del primero de enero de 2000.- Actualmente se hace on line. Se entra en la página de la Afip, con clave fiscal y contraseña y se manda de esa manera, con o sin movimientos.

PARTICULARIDADES:

Vencimiento: es mensual y su presentación, es el último día hábil del mes siguiente al del mes a informar.

Que se informa:

- Las ventas hasta la suma de \$ 299.999, ya que las que exceden ese monto se informan con COTI, como luego se indicara.
- Las donaciones y cesiones de derechos.
- Las hipotecas y sus cancelaciones. No se informan las hipotecas por saldo de precio, ni los mutuos donde los acreedores son instituciones bancarias, pertenecientes al Estado Nacional, Provincial, Municipal o al Gobierno de la ciudad de Buenos Aires.

B.4.-TERCEROS INTERVINIENTES.- VERSIÓN 2.0. Release 1.

En la actualidad está vigente para los terceros intervinientes que representen a residentes del exterior cuando realicen actos económicos tanto sean onerosos o gratuitos con residentes en el país. Creado por la Resolución 1375/02 de AFIP, entra en vigencia para los prestadores de servicios, respecto de las ope-

raciones efectivizadas a partir del primero de enero de 2003.

Detalle de las normas vigentes a la fecha y sus modificaciones.

(ver imagen N° 3)

PARTICULARIDADES:

Vencimiento: Para el primer período, que abarca del primero de enero al 30

Número / Dependencia	Fecha Pub.	Descripción
Resolución 1417/2003 AFIP	10 ene 2003	SISTEMAS DE INFORMACION PROCEDIMIENTO - COMPLEMENTARIA DE LA RG 1375
Resolución GENERAL 1463/2003 AFIP	13 mar 2003	SISTEMAS DE INFORMACION RG 1375 - NORMA COMPLEMENTARIA
Resolución GENERAL 1476/2003 AFIP	01 abr 2003	SISTEMAS DE INFORMACION RG AFIP 1375 - COMPLEMENTARIA
Resolución GENERAL 1508/2003 AFIP	23 may 2003	SISTEMAS DE INFORMACION REF: RES. NRO. 1375
Resolución GENERAL 1517/2003 AFIP	12 jun 2003	SISTEMA DE INFORMACION RES. GENERALES NROS. 1375 Y 1.508 - MODIFICACIÓN
Resolución GENERAL 1524/2003 AFIP	01 jul 2003	SISTEMAS DE INFORMACION RES. GRAL. NROS. 1375 Y 1.508 - MODIFICACIÓN
Resolución GENERAL 1970/2005 AFIP	23 nov 2005	REGIMENES DE INFORMACION RESOLUCIONES GENERALES VARIAS - MODIFICACIÓN

imagen N° 3

de abril de cada año: se presenta entre el 22 y el 24 de mayo, según la terminación del CUIT correspondiente al prestador. Para el segundo período que abarca del primero de mayo al 31 de agosto de cada año: se presenta entre el 22 y el 24 de setiembre, según la terminación del CUIT correspondiente al prestador. Para el tercer período que abarca del primero de setiembre al 31 de diciembre de cada año: se presenta entre el 22 y el 24 de enero, según la terminación del CUIT correspondiente al prestador.

Que se declara: Todas las operaciones de contenido económico, aún a título gratuito, celebradas entre residentes en el país y quienes actúan con representantes de sujetos o entes del exterior.

1. INFORMACIÓN A SUMINISTRAR POR LOS REPRESENTANTES DEL EXTERIOR

Los representantes del exterior deberán informar, cuatrimestralmente, los datos que se indican a continuación:

a) Generales:

1. Año de presentación.
2. Período.
3. Secuencia (Original, Rectificativa).

b) De los representantes:

1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
2. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identifi-

cación Laboral (CUIL) o, de corresponder, Clave de Identificación (CDI).

c) De los representados:

1. Código de relación representante-representado otorgado con arreglo a lo previsto en la Resolución General N° 1.375 y su complementaria, artículo 6°.
2. Apellido y nombres, denominación o razón social.
3. Tipo de operación,

d) De los operadores del país:

1. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) o, de corresponder, Clave de Identificación (CDI).
2. Apellido y nombres, denominación o razón social.
3. Porcentaje de la operación.

B5. COTI . CÓDIGO OFERTA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES

Creado por la AFIP por resolución 2371 (BO 21/12/2007).

Detalle de las normas vigentes a la fecha y sus modificaciones.

(ver imagen N° 4)

Número / Dependencia	Fecha Publicación	Descripción
Res.Gral 2372/2007 AFIP	21 dic 2007	IMPUESTOS Operaciones de compra e importación
Res.Gral 2415/2008 2439/2008 AFIP	29 feb 2008	IMPUESTOS Tranferencia de inmuebles
Res.Gral 2439/2008 2439/2008 AFIP	05 may 2008	IMPUESTOS Negociación, oferta y transferencia de bienes inmuebles
Res.Gral 2506/2008 2506/2008 AFIP	20 oct 2008	IMPUESTOS Resolución General 2371 - Modificación
Res.Gral 2762/2010 2762/2010 AFIP	05 feb 2010	IMPUESTOS Procedimiento - Transferencia de bienes inmuebles registrales .Régimen de información

Imagen N° 4

Particularidades: este código obrara en una constancia que deberá tramitarse con anterioridad a la transferencia a título oneroso de bienes inmuebles o derecho sobre bienes inmuebles a construir en los siguientes casos:

- 1) Cuando el precio o valuación fiscal iguale o supere los \$ 300.000
- 2) Cuando se transfieran dos o mas inmuebles en el caso de que cada inmueble o en conjunto iguale o supere los \$ 300.000.

Esta constancia deberá ser tramitada por el titular único o cualquiera de los condóminos.

Casos en que NO deben tramitar el COTI:

- 1) Los pertenecientes a miembros de las

misiones diplomáticas y consulares extranjeras, su personal técnico, administrativo y/o sus familiares.

- 2) Expropiaciones a favor de los Estados Nacional, Provincial, Municipal y la Ciudad Autónoma de Bs. As.
- 3) Ventas judiciales.

PROCEDIMIENTO: cuando corresponda el COTI, el escribano deberá:

- 1) Verificar la autenticidad del COTI, ingresando a la página web de la Afip, (como paso pre-escriturario)
- 2) Consignar en el texto de la escritura la identificación del COTI o su inexistencia.
- 3) Generar el certificado de bienes registrables, (como paso post-escriturario).

Vigencia de la norma: para las escrituras otorgadas a partir del 1 de abril de 2008. Importante: las escrituras que se informen por COTI, NO se informarán por CITI.

U.I.F. o Unidad de Información Financiera

Fue creado por la Ley 25.246, de Lavado de Dinero, el 13/04/2000; Decreto Reglamentario 370/2000, del 05/05/2000. Detalle de las normas vigentes a la fecha y sus modificaciones.

(ver imagen Nº 5)

Norma de Origen: 25.246/2000	
Número/ Dependencia	Descripción
Decreto 169/2001	REGLAMENTACION DE LA LEY NRO. 25.246 RELATIVA A DICHO DELITO. DEFINICIÓN DE LOS CONCEPTOS BASICOS INHERENTES AL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA, COMO TAMBIEN DE DIVERSOS CONCEPTOS PREVISTOS EN LA MENCIONADA LEY PARA LOGRAR EL EFICIENTE Y EFICAZ FUNCIONAMIENTO DEL PROCEDIMIENTO EN ELLA PREVISTO
Decreto 170/2001 (P.E.N.)	ENCUBRIMIENTO Y LAVADO DE DINERO UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA - INTEGRANTE
Decreto 1547/2001 (P.E.N.)	ENCUBRIMIENTO Y LAVADO DE ACTIVOS COMISIÓN LEY 25.246 - INTEGRANTES

Decreto 290/2007 (P.E.N.)	ENCUBRIMIENTO Y LAVADO DE ACTIVOS DE ORIGEN DELICTIVO REGLAMENTACIÓN LEY Nº 25.246 - APROBACIÓN
Resolución 10/2004	APRUEBANSE LA DIRECTIVA SOBRE REGLAMENTACION DEL ARTICULO 21 INCISOS A) Y B) DE LA LEY Nº 25.246. OPERACIONES SOSPECHOSAS, MODALIDADES, OPORTUNIDADES Y LÍMITES DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE REPORTARLAS. ESCRIBANOS PÚBLICOS, LA GUÍA DE TRANSACCIONES INUSUALES O SOSPECHOSAS, EL REPORTE DE OPERACION SOSPECHOSA Y EL REPORTE SISTEMATICO DE INFORMACIÓN PARA ESCRIBANIAS. MECANISMO DE INFORMACIÓN ELECTRÓNICA
Resolución 4/2005 UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA	ENCUBRIMIENTO Y LAVADO DE ACTIVOS ORIGEN DELICTIVO LEY NRO. 25.246 - MODIFICACIÓN
Resolución 4/2005	MODIFÍCASE EL ANEXO I DE LA "DIRECTIVA SOBRE REGLAMENTACIÓN DEL ARTICULO 21 INCISOS A) Y B) DE LA LEY NRO. 25.246. OPERACIONES SOSPECHOSAS, MODALIDADES, OPORTUNIDADES Y LÍMITES DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE REPORTARLAS".
Resolución 228/2009	DIRECTIVA SOBRE REGLAMENTACIÓN DEL ARTICULO 21, INCISOS A) Y B) DE LA LEY Nº 25.246. PERSONAS JURÍDICAS QUE RECIBEN DONACIONES O APORTES DE TERCEROS.

Imagen Nº 5

Dicha Unidad, posee autarquía funcional en jurisdicción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.

La mencionada “Ley de Lavado”, posee varias resoluciones adoptadas por el organismo, aquella que afecta nuestra profesión es la N° 10 del 2004.

Ella establece la obligatoriedad del escribano de informar mensualmente:

- 1) Las ventas que este realice que sean superiores a doscientos mil pesos (\$200.000).
- 2) Los mutuos superiores a \$ 50.000.
- 3) En caso de no existir operación alguna, también es obligatorio informar dicha situación. O sea que se puede informar con o sin movimientos.

El sistema de Información mensual, se baja de Internet a través de su página Web www.uif.gov.ar, y se denomina: IME ESCRIBANOS – V3.

Su utilización es simple, ya que posee una página principal donde se detallan todas las instrucciones de llenado de las planillas. Sin embargo, también es tedioso, ya que el mismo se vuelve muy lento cuando son varios los intervinientes debiendo repetir datos de la escritura, del autorizante, y del inmueble, por cada uno de ellos.

Al terminar la carga de datos, se vuelve a la página principal, se oprime “Terminar”, y el mismo sistema le instruirá acerca de cómo enviar dicho archivo a la UIF por vía electrónica.