



## GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

“AÑO 2010 BICENTENARIO DE LA REVOLUCION DE MAYO”

C. R. N° 1.348.401

-DGANFA-2010

INFORME N°06-1697-DGANFA-2010.-

Buenos Aires, 09 de noviembre de 2010.-

MOTIVO: S/Consulta sobre Impuesto de Sellos. COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

SEÑOR DIRECTOR GENERAL  
DIRECCION GENERAL DE ANALISIS FISCAL

1. Tratan estas actuaciones sobre consulta efectuada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en relación al criterio aplicable en materia de Impuesto de Sellos respecto de diversas operaciones, a saber, a) boletos de compraventa con pago íntegro del precio convenido y entrega de posesión, b) cesión de boleto de compraventa con posesión y pago del precio a terceros, c) permuta de inmuebles.

a) Con relación al primer supuesto, esto es, celebración de boleto de compraventa con entrega de posesión y pago íntegro del precio convenido, dicha entidad advierte que se abona el impuesto a la alícuota de 2,5%, reliquidándose el mismo en oportunidad de celebrarse la escritura traslativa de dominio de acuerdo al VIR vigente o cotización del dólar a la fecha, de conformidad con el criterio sustentado por la Dirección General de Rentas.

Dicho criterio se estima que encuentra sustento en las normas contenidas en el Código Fiscal vigente, arts. 366, 373, 375 y 382 en particular, ya que de su juego armónico se desprende que quedan gravados con el impuesto todos los instrumentos y/o actos de transmisión de dominio y/o de nuda propiedad, posesión, por el solo hecho de su creación y existencia material, independientemente de su validez y eficacia jurídica o posterior cumplimiento, en tanto el Impuesto de Sellos se caracteriza por ser esencialmente instrumental, doctrina que ha sido sostenida por Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. //

b) Con respecto a la segunda de las operaciones mencionadas: cesión del boleto de compraventa con pago íntegro del precio y entrega de posesión a favor de terceros, la peticionante de marras sostiene que se dan dos hechos económicos o transferencias, la primera opera entre el vendedor y el comprador original, y la segunda, entre este último y un tercero cesionario, en cuyo caso, se aplica lo normado en el art.382 del CF vigente, en virtud del cual habiendo transcurrido más de 120 días corridos entre la fecha del boleto de compraventa y la fecha de la eventual escritura y además no siendo las mismas partes contratantes, se reliquida el impuesto, ya que no puede tomarse como pago a cuenta lo abonado en oportunidad de la suscripción del boleto respectivo.

Se estima al respecto que la norma en cuestión no permite otra interpretación, ya que la intención del legislador ha sido la de no agravar a una misma operación celebrada entre vendedor y comprador en dos actos: el boleto de compraventa y la escritura traslativa de dominio, con la doble imposición.

c) Respecto de los casos de permutas de inmuebles, al celebrarse una escritura de permuta de inmuebles, se abona el impuesto a la alícuota del 2,5%, tomándose como base de cálculo la semisuma de los valores asignados de los bienes permutados y/o sus valuaciones fiscales según el caso y lo establecido en el art.379 de CF vigente.

Según dicho criterio, para el caso de permutarse un terreno por unidades a construir, al momento de escriturarse la transferencia de dominio de las unidades finalmente construidas, se reliquida el impuesto, alegando la entidad de marras sostiene que no debería abonarse nuevamente el impuesto.

Cabe considerar que en este supuesto, encuentran aplicación los principios generales emanados de las normas indicadas ut supra, toda vez que el instrumento de la escritura por el que se transfiere el dominio de un bien construido (no eventual) se encuentra gravado con el impuesto, netamente instrumental, no previendo las normas fiscales que se exceptúe el mismo del pago del tributo.

En cuanto al supuesto de abonarse en oportunidad de celebrar la escritura de permuta, una suma de dinero a fin de igualar el valor de las cosas permutadas, se estima que dicho caso se encuentra expresamente contemplado en el art.381 del CF vigente, el que



## GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

"AÑO 2010 BICENTENARIO DE LA REVOLUCION DE MAYO"

establece que si el valor de la suma de dinero abonada es mayor al valor de la cosa dada, el contrato se reputa de compraventa y se aplican las alícuotas y bases imponibles de acuerdo a dicha naturaleza jurídica y la de los bienes.

Por ende, se estima que dicho criterio no resultaría aplicable cuando la suma de dinero abonada en la permuta fuese menor al valor del bien permutado.

2.

Se elevan para su consideración.

Dra. CLAUDIA MORCILLO  
A/C DEPTO. DE NORMATIVA FISCAL  
DIRECCION DE ASUNTOS LEGALES Y NORMATIVA FISCAL  
DIRECCION GENERAL DE ANALISIS FISCAL  
ADMINISTRACION GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PUBLICOS

"COPIA FIEL DEL ORIGINAL"  
MIRTA GRACIELA PETRUCELLI