

CONSULTAS OPERATIVAS

1. Deuda en mandatarios judiciales

Se planteó la dificultad que se presenta habitualmente cuando el escribano quiere liquidar deuda en forma previa a la firma de la escritura en la venta de un inmueble ubicado en Provincia de Buenos Aires, que posee deuda de Impuesto Inmobiliario en gestión judicial. ARBA recordó que el escribano está facultado para solicitar la liberación y liquidación de deuda en forma previa a la escritura, tal como lo establece la [R.N. 79/2009](#).

2. Impuesto Inmobiliario Complementario

Se expuso la situación que se presenta con cierta frecuencia en emprendimientos o barrios cerrados aún no escriturados pero ya subdivididos, en relación con el pago del Impuesto Inmobiliario Complementario. Efectivamente en estos casos ARBA vincula a cada parcela un adicional por Impuesto Inmobiliario Complementario. Se planteó la posibilidad de obtener algún trámite especial para desvincular el lote sobre el que ya se entregó posesión a favor del adquirente del Impuesto Inmobiliario Complementario. El organismo aclaró que no existe la desvinculación por boleto, de acuerdo al Código Fiscal vigente. El trámite se debe hacer necesariamente contra dominio inscripto en el Registro de la Propiedad.

3. Desvinculación de titulares sobre el Impuesto Inmobiliario.

ARBA aclaró que en el impuesto inmobiliario, los responsables del tributo son los titulares de dominio, usufructuarios y los poseedores a título de dueño. En función de ello, en la página del organismo existe una aplicación a efectos de efectuar la vinculación/desvinculación de la responsabilidad tributaria sobre un inmueble determinado. La misma es sólo a los efectos impositivos, no registrales.

4. Vigencia de la exención del Impuesto de Sellos en razón de la persona (fundaciones, asociaciones civiles, etc.).

Se consultó la vigencia de exenciones de sellos otorgadas a entidades de bien público o similares, en razón de que es habitual que estas exenciones presentadas a los escribanos muchas veces sean de larga data. ARBA aclara que, por definición legal, este tipo de exención no tiene plazo de caducidad. Lo que el escribano debe analizar es si hubo algún cambio en la ley que dio origen a esta exención o si la entidad modificó su actividad y por ello dejó de estar exenta. Es decir el escribano puede validar la vigencia de la exención verificando la actividad de la entidad que surge de su estatuto. Para información sobre un caso particular pueden hacer llegar su consulta o caso a la Comisión de Enlace (comision_convenio_arba_ce@colegio-escribanos.org.ar).

CONSULTAS TÉCNICAS TRIBUTARIAS

1.- Aplicación de exención objetiva en caso de boleto de compraventa con destino de vivienda única familiar y de ocupación permanente dentro de los límites y montos que habilitan la exención.

Desde ARBA aclaran que las exenciones se tienen que interpretar en forma estricta, por lo tanto no pueden aplicarse exenciones impositivas en forma analógica. Por ello, si el Código Fiscal exime sólo las escrituras (cuyo valor fiscal sea de un monto determinado y

siempre que el adquirente declare vivienda única familiar y de ocupación permanente), esta exención no se puede extender a los boletos de compraventa.

En el mismo sentido comenta que si la exención a aplicar es del tipo subjetiva (**entidades exentas**), en el caso de la firma de un boleto se puede aplicar exenciones en razón de la persona.

2.- Obligados al pago en contratos de prenda y pagares y exenciones.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 302 del Código Fiscal, ARBA informó que la interpretación oficial del organismo es que en los contratos de prenda, pagarés y reconocimientos de deuda el obligado total al pago es el deudor. Si el sujeto exento (exención subjetiva) es el deudor, la operación está totalmente exenta ya que el deudor es el obligado al pago del 100 % de la obligación. En el mismo sentido que el sujeto exento fuera el acreedor, la operación no estaría alcanzada por exención alguna.

3.- Alícuota diferencial para operaciones pactadas total o parcialmente en dólares.

Se planteó desde el Colegio la interpretación que ARBA brinda al artículo 53 de la actual Ley Tarifaria, en relación con el incremento de la alícuota de sellos, cuando la base imponible está total o parcialmente expresada en moneda extranjera. Puntualmente se analiza que el referido artículo dispone que: *“las alícuotas previstas en el artículo anterior se incrementarán en un veinte por ciento (20%) cuando el valor imponible del acto, contrato u operación gravado, se exprese total o parcialmente en moneda extranjera”*.

ARBA menciona la vigencia del informe 11/2013 publicado en la página del organismo ([Para acceder al informe haga clic aquí](#)). El Colegio manifiesta que la interpretación dada por ARBA a los casos en particular se extralimita a lo que dispone la propia Ley Tarifaria.

Desde nuestra institución se mencionaron, a modo de ejemplo, los siguientes casos:

CASO A

- Venta por USD 100.000
- Valor de Referencia \$ 1.500.000

Según ARBA, el impuesto a pagar sería el 3,6 % de 1.500.000 + el 20 % sobre el total. Es decir, aun cuando el precio en dólares es inferior a la base imponible, que en este caso es el Valor de Referencia (por ser superior al precio), se pretende aplicar el 20 % sobre el total.

CASO B

- Venta por USD 50.000 + \$ 500.000
- Valor de Referencia \$ 100.000
- Impuesto a pagar el 3,6 % de USD 50.000 + \$ 500.000 + el 20 %. Es decir, aun cuando la inteligencia de la Ley es pagar un incremento sobre la parte del precio pactado en dólares, ARBA interpreta que el incremento es sobre todo el precio.

Desde el organismo ratificaron totalmente la vigencia del informe 11/2013, en el sentido de que en todos los casos se abona con el incremento del 20% establecido por la Ley Tarifaria.