

VIGENTE A PARTIR DE ENERO DE 2015

Actos de compraventa o entrega de posesión de inmuebles con destino vivienda única, familiar y de ocupación permanente, y única propiedad (el que deberá ser declarado por la parte adquirente y bajo juramento).

IMPUESTO DE SELLOS

Capital Federal

Tope de **exención** a partir del 1º de enero de 2015: pesos **750.000**.

El adquirente se hallará exento **en la medida del porcentaje de dominio que le corresponda**, debiendo considerarse en forma proporcional el valor de la operación, la valuación fiscal o el valor inmobiliario de referencia (mayor valor).

Es decir, se deberá tomar el **porcentaje** de la exención de cada adquirente (que cumpla con los requisitos señalados).

Para la adquisición de **unidad funcional vivienda y unidad funcional cochera**, se podrá aplicar la exención en la forma indicada cuando se reúnan además los siguientes requisitos:

- a) mismas partes
- b) misma escritura
- c) mismo edificio

La **alícuota** establecida es de **3,6%**.

Provincia de Buenos Aires

Para la aplicación de la exención de sellos en la compraventa de **vivienda o lote baldío** -en la medida que se destine a vivienda única, familiar y de ocupación permanente- **se tiene únicamente en cuenta la valuación fiscal básica**, independientemente del precio de la operación y de la valuación fiscal al acto.

Para **hipotecas** que tengan como objeto la adquisición del lote baldío, la construcción, ampliación, refacción de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, o la adquisición de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, **otorgadas por entidades financieras** regidas por la Ley 21.526, se debe en **tener en cuenta el monto de la hipoteca**, que no podrá superar los importes establecidos por la ley impositiva vigente.

IMPUESTO DE SELLOS PROVINCIA DE BUENOS AIRES (vigencia 2015)
Ley 14.653 promulgada por Decreto 1063/14 (B.O. 19/12/2014)

Operación	Destino	Valuación fiscal básica	Impuesto de sellos	Aporte notarial	Código
Compraventa	Vivienda única, familiar y de ocupación permanente.	Hasta \$ 116.700	0	2 000	100-21
		\$ 116.701 a \$ 158.454	2 00	2 000	100-41
		Superior a \$ 158.454	3,60 00	4 000	100-00
	Lote o lotes baldíos destinados a vivienda única familiar y de ocupación permanente.	Hasta \$ 58.350	0	2 000	100-21
		Superior a \$ 58.350	3,60 00	4 000	100-00
		Otros destinos	Cualquier importe	3,60 00	4 000
Hipoteca		Monto del acto			
	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 cuyo monto no supere la suma que establezca la ley impositiva.	Hasta \$ 116.700	0	0	300-22
		\$ 116.701 a \$ 158.454	0,50 00	0	300-45
		Superior a \$ 158.454	1,80 00	1,50 000	300-00
	Idem. anterior lote o lotes baldíos	Hasta \$ 58.350	0	0	300-22
	Otros destinos	Cualquier importe	1,80 00	1,50 000	300-00

En las compraventas, las alícuotas correspondientes al Impuesto de Sellos y al Aporte Notarial, se calculan **sobre el precio de la operación o sobre la Valuación Fiscal para el Acto, el que sea mayor.**

En caso de que el precio sea total o parcialmente en moneda extranjera, de hallarse alcanzado con el Impuesto de sello, se deberá adicionar la alícuota agravada siempre sobre el total de la base imponible.

Operaciones en moneda extranjera

Toda operación instrumentada total o parcialmente en moneda extranjera abona una **alícuota agravada del 20%** más de la fijada para el acto en cuestión, **siempre sobre el total.**

Para el SIPRESBA, respecto de los actos que se expresen **total o parcialmente en moneda extranjera**, el sub código es siempre 60.

Por ejemplo: la compraventa en moneda extranjera se denuncia 100-60.

Código de oferta de transferencia de inmuebles

l) La Resolución 3101/2011 exige el COTI para las operaciones de transferencia de inmuebles por la suma de pesos 600.000, **tomándose valuación fiscal o valor impuesto al acto, valor inmobiliario de referencia o precio** (mayor valor). Se deja constancia de que el COTI se debe solicitar por operación.

En abril del año 2008, cuando el COTI entró en vigencia, el monto a partir del cual se lo exigía era de pesos 300.000.

Debe dejarse constancia en la escritura del número y fecha del COTI solicitado para la operación y verificar su validez y en su caso la inexistencia y no presentación del mismo (en este caso, se informa la operación por CITI).

II) La existencia de COTI en el título antecedente (conforme surge del art. 2 de la Resolución general 2415) determina la necesidad de exigirle al titular registral el **certificado de bienes inmuebles** en oportunidad de hacer un acto de **constitución de derechos reales o sus cancelaciones o cualquier modificación** (total o parcial) sobre los inmuebles comprendidos en el título antecedente.

En el texto de la escritura matriz se deberá dejar constancia sobre la exhibición del certificado de bienes inmuebles o sobre su inexistencia.

UIF

En toda operación en dinero en efectivo de \$350.000 o superior a este importe que se abone en el acto o antes de la celebración del mismo, deberá constar declaración jurada en la escritura o por documento privado aparte (formulario) de la licitud de los fondos utilizados y la proveniencia de los mismos.

A partir del mes de marzo de 2015, en las operaciones que superen los dos millones doscientos mil pesos (\$2.200.000) o para el supuesto de que existan operaciones vinculadas entre sí que en su conjunto superen la suma indicada de \$2.200.000, además de la declaración jurada, en la escritura o por instrumento privado (formulario), deberá justificarse la licitud de los fondos y su proveniencia, con la debida documentación respaldatoria.

Se tiene en cuenta el monto total de la operación, independientemente, de lo que aporte cada adquirente.

Impuesto a la transmisión gratuita de bienes

Se advierte la vigencia de la Resolución 69/2014 de ARBA, que modifica sustancialmente el ITGB.