

TEXTO NUEVO SEGÚN LEY N.º 5493 y 5494	TEXTO ANTERIOR
--	-----------------------

<p style="text-align: center;">Actos, contratos y operaciones concertadas fuera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires</p> <p>Art. 429 - Los actos, contratos y operaciones de carácter oneroso concertados en instrumentos públicos o privados, fuera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, también se encuentran sujetos al pago del impuesto en los siguientes casos:</p> <p>a) Cuando los bienes objeto de las transacciones se encuentren radicados o situados en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.</p> <p>b) Cuando se produzcan efectos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por darse las circunstancias previstas por el artículo 259 del Código Civil y Comercial, es decir, que los actos jurídicos instrumentados tengan por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas, siempre que no se haya pagado el impuesto en la jurisdicción donde se instrumentan o no se justifique su exención en la misma.</p> <p>c) Los contratos de suministro de materiales y equipos para la ejecución de obras públicas en el país, que se formalicen en instrumentos separados del de la ejecución de la obra, cuando en tales instrumentos conste que a la fecha de celebración del contrato dichos bienes se encontraban ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o, no habiendo constancia de la ubicación de los mismos, que el domicilio del vendedor esté ubicado en esa jurisdicción.</p> <p>d) Las operaciones de compraventa de mercaderías (excepto vehículos), cereales, oleaginosos, productos o subproductos de la ganadería o agricultura, frutos del país y semovientes, registrados o no en bolsas, mercados, cámaras o asociaciones con personería jurídica, cuando en los respectivos instrumentos o registros conste que a la fecha de celebración del contrato dichos bienes se encontraban ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o, no habiendo constancia de la ubicación de los mismos, que el domicilio del vendedor esté ubicado en esa jurisdicción</p>	<p style="text-align: center;">Actos, contratos y operaciones concertadas fuera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires</p> <p>Art. 429 - Los actos, contratos y operaciones de carácter oneroso concertados en instrumentos públicos o privados, fuera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, también se encuentran sujetos al pago del impuesto en los siguientes casos:</p> <p>a) Cuando los bienes objeto de las transacciones se encuentren radicados o situados en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.</p> <p>b) Cuando se produzcan efectos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por darse las circunstancias previstas por el artículo 944 del Código Civil, es decir, que los actos jurídicos instrumentados tengan por fin inmediato, establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos, siempre que no se haya pagado el impuesto en la jurisdicción donde se instrumentan o no se justifique su exención en la misma.</p> <p>c) Los contratos de suministro de materiales y equipos para la ejecución de obras públicas en el país, que se formalicen en instrumentos separados del de la ejecución de la obra, cuando en tales instrumentos conste que a la fecha de celebración del contrato dichos bienes se encontraban ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o, no habiendo constancia de la ubicación de los mismos, que el domicilio del vendedor esté ubicado en esa jurisdicción.</p> <p>d) Las operaciones de compraventa de mercaderías (excepto vehículos), cereales, oleaginosos, productos o subproductos de la ganadería o agricultura, frutos del país y semovientes, registrados o no en bolsas, mercados, cámaras o asociaciones con personería jurídica, cuando en los respectivos instrumentos o registros conste que a la fecha de celebración del contrato dichos bienes se encontraban ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o, no habiendo constancia de la ubicación de los mismos, que el domicilio del vendedor esté ubicado en esa jurisdicción</p>
---	---

Armoniza la redacción del artículo 429 inciso b) de acuerdo con el Nuevo Código Civil y Comercial.

Actos, contratos y operaciones realizados por correspondencia epistolar, telegráfica y otros medios

Art. 438 - Los actos, contratos y operaciones realizados por correspondencia epistolar o telegráfica, correo electrónico, con firma digital, están sujetos al pago del impuesto de sellos siempre que se verifique cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) La correspondencia emitida reproduzca la propuesta o sus enunciaciones o elementos esenciales que permitan determinar el objeto del contrato.
- b) Firma, por sus destinatarios, de los respectivos presupuestos, pedidos o propuestas

A los fines del inciso a) se entenderá configurado el hecho imponible con la creación del documento que exprese la voluntad de aceptación aunque no haya sido recibido por el oferente.

Actos, contratos y operaciones realizados por correspondencia epistolar, telegráfica y otros medios

Art. 438 - Los actos, contratos y operaciones realizados por correspondencia epistolar o telegráfica, correo electrónico, con firma **electrónica** o digital, están sujetos al pago del impuesto de sellos siempre que se verifique cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) La correspondencia emitida reproduzca la propuesta o sus enunciaciones o elementos esenciales que permitan determinar el objeto del contrato.
- b) Firma, por sus destinatarios, de los respectivos presupuestos, pedidos o propuestas.

A los fines del inciso a) se entenderá configurado el hecho imponible con la creación del documento que exprese la voluntad de aceptación aunque no haya sido recibido por el oferente.

Elimina en los actos, contratos y operaciones realizados por correspondencia epistolar, telegráfica y otros medios, la firma electrónica

Transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles

Art. 442 - En toda transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles, incluida la transmisión de la nuda propiedad y los instrumentos por los cuales se otorgue la posesión de inmuebles, se liquidará el impuesto sobre el precio, monto o valor susceptible de apreciación dineraria asignado a la operación, **la valuación fiscal homogénea** o el valor inmobiliario de referencia, el que fuere mayor.

En los casos de transmisión de dominio como consecuencia de subastas judiciales, subastas públicas realizadas por instituciones oficiales, conforme a las disposiciones de sus Cartas Orgánicas, y subastas privadas conforme a la ley nacional 24441, la base imponible está constituida por el precio de venta.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y Corporación Buenos Aires Sur o que posean, se constituyan, amplíen, dividan, sean reconocidos o tomados a cargo

Transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles

Art. 442 - En toda transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles, incluida la transmisión de la nuda propiedad y los instrumentos por los cuales se otorgue la posesión de inmuebles, se liquidará el impuesto sobre el precio, monto o valor susceptible de apreciación dineraria asignado a la operación, la valuación fiscal o el valor inmobiliario de referencia, el que fuere mayor.

En los casos de transmisión de dominio como consecuencia de subastas judiciales, subastas públicas realizadas por instituciones oficiales, conforme a las disposiciones de sus Cartas Orgánicas, y subastas privadas conforme a la ley nacional 24441, la base imponible está constituida por el precio de venta.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y Corporación Buenos Aires Sur o que posean, se constituyan, amplíen, dividan, sean reconocidos o tomados a cargo

derechos reales a su favor, la base imponible estará constituida exclusivamente por el precio de venta	derechos reales a su favor, la base imponible estará constituida exclusivamente por el precio de venta
--	--

Se reemplaza la Valuación Fiscal por la Valuación Fiscal Homogénea a los efectos de determinar la base imponible en toda transmisión de dominio de inmuebles, incluida la transmisión de la nuda propiedad y los instrumentos por los cuales se otorgue la posesión de inmuebles.

<p align="center">Transferencia de inmuebles o bienes registrables por donación, partición de herencia, división de condominio o división de la sociedad conyugal</p> <p>Art. 447 - En el caso que la transferencia de inmuebles o bienes muebles registrables sea consecuencia de una donación, partición de herencia o división de condominio o liquidación de la sociedad conyugal o como consecuencia de pactos de convivencia conforme el artículo 514 del Código Civil y Comercial, la base imponible estará constituida por el monto de la contraprestación pactada y siempre que esté constituida por una suma cierta y determinada. De no existir contraprestación de dichas características el acto no estará alcanzado por el impuesto</p>	<p align="center">Transferencia de inmuebles o bienes registrables por donación, partición de herencia, división de condominio o división de la sociedad conyugal</p> <p>Art. 447 - En el caso que la transferencia de inmuebles o bienes muebles registrables sea consecuencia de una donación, partición de herencia o división de condominio o liquidación de la sociedad conyugal, la base imponible estará constituida por el monto de la contraprestación pactada y siempre que esté constituida por una suma cierta y determinada. De no existir contraprestación de dichas características el acto no estará alcanzado por el impuesto.</p>
--	---

Armoniza la redacción del Artículo 447 de acuerdo con el Nuevo Código Civil y Comercial

<p align="center">Monto indeterminado</p> <p>Art. 465 - Salvo disposiciones especiales de este Capítulo, cuando el valor de los actos sea indeterminado, las partes estimarán dicho valor en el mismo instrumento; a tales efectos la estimación se fundará en el rendimiento de convenios y prestaciones similares anteriores; si no las hubiere, en los valores inferibles del negocio, inversiones, erogaciones y similares, vinculados al contrato; y a falta de ellos, en todo elemento de juicio de significación a este fin existente a la fecha de celebración del acto. Cuando se fije como precio el corriente en fecha futura se pagará el impuesto con arreglo al precio de plaza en la fecha de otorgamiento.</p> <p>Quando se careciese de antecedentes y no pudiera practicarse una estimación del valor económico atribuible al acto, se satisfará el impuesto que establezca la ley tarifaria (\$ 3.250)</p> <p>Dicha estimación y la circunstancias previstas</p>	<p align="center">Monto indeterminado</p> <p>Art. 465 - Salvo disposiciones especiales de este Capítulo, cuando el valor de los actos sea indeterminado, las partes estimarán dicho valor en el mismo instrumento; a tales efectos la estimación se fundará en el rendimiento de convenios y prestaciones similares anteriores; si no las hubiere, en los valores inferibles del negocio, inversiones, erogaciones y similares, vinculados al contrato; y a falta de ellos, en todo elemento de juicio de significación a este fin existente a la fecha de celebración del acto. Cuando se fije como precio el corriente en fecha futura se pagará el impuesto con arreglo al precio de plaza en la fecha de otorgamiento.</p> <p>Quando se careciese de antecedentes y no pudiera practicarse una estimación del valor económico atribuible al acto, se satisfará el impuesto que establezca la ley tarifaria (\$ 2.500)</p>
--	--

<p>en el párrafo anterior cuando fueran invocadas por el contribuyente y/o responsable, podrán ser impugnadas por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, quien la practicará de oficio sobre la base de los mismos elementos de juicio señalados en este artículo.</p> <p>Quando la estimación del organismo de aplicación sea superior a la determinada por las partes, se integrará sin multa la diferencia del impuesto dentro de los quince (15) días de su notificación, siempre que el instrumento hubiere sido presentado dentro del plazo de la ley</p> <p>Quando el contrato por monto indeterminado deba celebrarse obligatoriamente por regulaciones del Estado Nacional, las Provincias, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipalidades, el monto del impuesto a satisfacer será el establecido en la Ley Tarifaria. (\$ 12.000)</p>	<p>Dicha estimación y la circunstancias previstas en el párrafo anterior cuando fueran invocadas por el contribuyente y/o responsable, podrán ser impugnadas por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, quien la practicará de oficio sobre la base de los mismos elementos de juicio señalados en este artículo.</p> <p>Quando la estimación del organismo de aplicación sea superior a la determinada por las partes, se integrará sin multa la diferencia del impuesto dentro de los quince (15) días de su notificación, siempre que el instrumento hubiere sido presentado dentro del plazo de la ley</p>
--	---

Se incrementa por Ley Tarifaria 5494 el impuesto a ingresar para contratos de montos indeterminados **de \$ 2.500 a \$ 3.250.**

Quando estos contratos deban celebrarse obligatoriamente por regulaciones del Estado Nacional, las Provincias, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipalidades, el monto del impuesto indeterminado a ingresar será de acuerdo con la nueva Ley Tarifaria 5494 de **\$ 12.000**

<p style="text-align: center;">Exenciones</p> <p>Art. 477 - Están exentos:</p> <p>1. Las transferencias de dominio y los contratos de compraventa, que tengan por objeto una vivienda única, familiar y de ocupación permanente y que constituyan la única propiedad en cabeza de cada uno de los adquirentes, extremo este último que también se hará constar en el instrumento respectivo con carácter de declaración jurada del interesado y referenciado en el certificado registral pertinente emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires; siempre que la valuación fiscal, el valor de la operación o el valor inmobiliario de referencia, el que resulte mayor, no supere el monto que fije la ley tarifaria (975.000), debiendo en caso de discrepancia tributar sobre el que fuera mayor. Las operaciones y actos que excedan el monto fijado en la ley tarifaria, tributarán sobre el excedente.</p>	<p style="text-align: center;">Exenciones</p> <p>Art. 477 - Están exentos:</p> <p>1. Las transferencias de dominio y los contratos de compraventa, que tengan por objeto una vivienda única, familiar y de ocupación permanente y que constituyan la única propiedad en cabeza de cada uno de los adquirentes, extremo este último que también se hará constar en el instrumento respectivo con carácter de declaración jurada del interesado; siempre que la valuación fiscal, el valor de la operación o el valor inmobiliario de referencia, el que resulte mayor, no supere el monto que fije la ley tarifaria (750.000) debiendo en caso de discrepancia tributar sobre el que fuera mayor. Las operaciones y actos que excedan el monto fijado en la ley tarifaria, tributarán sobre el excedente.</p>
--	--

<p>2. Las transferencias de dominio y los contratos de compraventa que tengan por objeto la compra de terrenos baldíos situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuyo destino sea la construcción de viviendas, siempre que la valuación fiscal o el valor inmobiliario de referencia, el que resulte mayor, no supere el importe que fije la ley tarifaria. (19.500)</p> <p>3 bis. Las convenciones matrimoniales y pactos de convivencia excepto las transferencias de dominio de inmuebles y/o muebles registrables que se produzcan como efectos de aquéllas.</p> <p>63. Los contratos, actos y operaciones que realicen las personas físicas en ejercicio de actividades culturales y/o artísticas, así como también los espectáculos teatrales y/o musicales cuando se trate de obras en idioma nacional de autores argentinos o extranjeros con no menos de cinco años de residencia en el país</p>	<p>2. Las transferencias de dominio y los contratos de compraventa que tengan por objeto la compra de terrenos baldíos situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuyo destino sea la construcción de viviendas, siempre que la valuación fiscal o el valor inmobiliario de referencia, el que resulte mayor, no supere el importe que fije la ley tarifaria. (\$15.000)</p> <p>63. Los contratos, actos y operaciones que realicen las personas físicas en ejercicio de actividades culturales y/o artísticas, así como también los espectáculos teatrales cuando se trate de obras en idioma nacional de autores argentinos o extranjeros con no menos de cinco años de residencia en el país</p>
---	--

Se establece que a los efectos de gozar de la exención de vivienda única familiar y de ocupación permanente también se deberá dejar constancia en el instrumento respectivo referenciando el certificado registral pertinente emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires **(F.3)**. Asimismo, por Ley Tarifaria, se eleva el mínimo **de \$ 750.000 a \$ 975.000**.

Se incrementa el mínimo para los contratos de compraventa de terrenos baldíos cuyo destino sea la construcción vivienda de **\$ 15.000 a \$ 19.500**.

Se incorporan como exentas las convenciones matrimoniales y pactos de convivencia exceptuando de la exención, es decir gravando a las transferencias de inmuebles o bienes registrables que se produzcan como consecuencia de aquellas. Asimismo, se incluye en la exención prevista en el inciso 63 a los espectáculos musicales.

Por último, no han sufrido modificaciones los valores para los siguientes actos:

Artículo 477 Exenciones.

Inciso 38 apartados a) y b)

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 21526 y siempre que el crédito no supere la suma que establezca la ley tarifaria. **(\$ 350.000)**

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 21526 y cuyo monto -en forma individual o conjuntamente- no supere la suma que establezca la ley tarifaria **(\$10.000)**. Si con posterioridad a la celebración del acto operara la desafectación del destino, la dispensa decaerá de pleno derecho, en cuyo caso el adquirente deberá abonar la totalidad del gravamen en oportunidad de operarse el cambio de destino.

Inciso 54.

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 **(\$ 30.000)** para inmuebles de uso familiar.

VIGENCIA: Las modificaciones introducidas al Código Fiscal tendrán vigencia **desde el 1° de enero de 2016.**

No obstante lo expuesto, tanto la ley Impositiva como la Tarifaria fueron publicadas en el boletín oficial del 4 de enero de 2016 y por lo tanto serán aplicables desde esa fecha.

También nos parece que debió ajustarse el monto tope para gozar de la exención en los préstamos para la compra y mejoras de la única vivienda y adquisición de terrenos (art. 477) inc. 38 a) y b).

Como puede observarse, no guarda relación con el monto fijado de \$ 975.000 por compra de la única propiedad con destino de vivienda permanente (representa casi una tercera parte). Tal criterio genera el ingreso a la tributación por vía indirecta de personas de bajo poder adquisitivo que, por otra parte, son a quienes se pretende beneficiar.

EVOLUCION DE VALORES TOPES

1. Artículo 477	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Inc. 1) vivienda única familiar y de ocupación permanente	\$ 360.000.-	\$ 460.000.-	\$ 750.000.-	\$ 975.000.-
Inc. 2) baldíos	\$ 10.000.-	\$ 15.000.-	\$ 15.000.-	\$ 19.500.-
Inc. 37) a) Préstamos p/constr., compra, v.u.f. y de o. p. etc	\$ 288.000.-	\$ 350.000.-	\$ 350.000.-	\$ 350.000.-
Inc. 37) b) Préstamos p/terrenos destinados a constr. Vivienda	\$ 8.000.-	\$ 10.000.-	\$ 10.000.-	\$ 10.000.-
Inc. 53) a) Usucapión	\$ 30.000.-	\$ 30.000.-	\$ 30.000.-	\$ 30.000.-

Dr. Omar Rofrano

Dr. Emir J. Pallavicini