



## G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2017 Año de las Energías Renovables"

### Informe

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** E.E. 22917483-MGEYA-DGR-2017 s/ Consulta Colegio de Escribanos Impuesto de Sellos PROCREAR Aclaratoria mutuo, hipoteca, compraventa

---

**SEÑOR DIRECTOR GENERAL**

**DIRECCION GENERAL DE RENTAS:**

1.-Vienen las presentes actuaciones a consideración de esta Dirección General de Análisis Fiscal, con motivo de la consulta efectuada por parte del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, a los fines de clarificar ciertos aspectos de la aplicación del Pro.Cre.Ar. y los instrumentos de mutuo, hipoteca y compraventa en relación al impuesto de sellos

Dicha entidad solicita se clarifique si los contratos de mutuo con garantía hipotecaria otorgados por Instituciones Financieras de esta República, regidas por la Ley de Entidades Financieras 21.526 realizados en el marco del Decreto 902/2012 (PROCREAR) se encuentran alcanzados por la exención total del Impuesto de Sellos prevista en la Ley 4762.

2.- Al respecto debemos señalar que la Ley N° 4762 (B.O.C.B.A. N° 4305), establece en su art. 1° la exención a las personas físicas que resulten beneficiarias-adjudicatarias de créditos para la construcción o adquisición de viviendas en el marco del Programa Pro. Cre. Ar. y a todo aquel documento, instrumento y/o acto relacionado con el desarrollo del Programa Pro.Cre.Ar., del pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven las operaciones, actos e instrumentos relativos al Programa, en adhesión a lo dispuesto por el art. 8 del Decreto 902/12 del Poder Ejecutivo Nacional.

No cabe duda que el mutuo relacionado con el programa Pro.Cre.Ar. debe ser considerado exento, tal como lo establece el art. 1° de la ley ut supra citada, para todo el acto jurídico, es decir, para ambas partes, por tratarse de un instrumento relacionado con el desarrollo del

Programa Pro.Cre.Ar., siendo que sin él no resulta posible ninguna operatoria, todas derivan del préstamo que permitirá al beneficiario la adquisición de su primera vivienda.

3. –De igual forma habrá de considerarse exenta la hipoteca por el saldo de precio que garantiza el mutuo otorgado.

En efecto, el art. 474 del Código Fiscal (T.O. 2017) establece que en las hipotecas, el impuesto estará totalmente a cargo del deudor. Y en tanto que el deudor está exento por ser beneficiario del Pro.Cre.AR, la hipoteca estará exenta en su totalidad.

4.- En cuanto a las compraventas cuyo precio sea superior al monto fijado para la exención de vivienda única en la ley tarifaria (art. 475 inc. 1 del Código Fiscal T.O. 2017), la compraventa estará gravada en la siguiente forma:

- a. En primer lugar, se considerará la exención por única vivienda, familiar, de ocupación permanente, emergente del art. 475 inciso 1, norma que exime al acto completo hasta el importe indicado en la Ley Tarifaria (\$975.000).
- b. Por el excedente de \$975.000, el comprador continúa exento porque es a la vez beneficiario del Pro.Cre.Ar. que estipula la exención para él, respecto de todo el acto de la compraventa.
- c. En la compraventa la obligación fiscal respecto del impuesto de sellos es divisible en los términos del art. 472 del Código Fiscal (T.O. 2017).
- d. El vendedor no posee exención por el excedente de \$975.000.
- e. El vendedor, deberá tributar por ese excedente, en el 50% de la alícuota del 3,6% correspondiente a la compraventa.

Es de imprescindible práctica, atento que el Impuesto de Sellos es instrumental, que conste en las respectivas escrituras que las citadas operaciones se realizan en el marco del programa Pro.Cre.Ar., y la consignación de la leyenda requerida por el art. 475 inciso 1, de tratarse de “vivienda única, familiar, y de ocupación permanente” situación de la cual emerge la exención analizada.

5.- Estimando haber cumplimentado la consulta realizada, se remite la presente para su intervención.

LMS