

Exclusiones a la retención del Impuesto sobre los Ingresos Brutos e Impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios en transferencias bancarias causadas por operaciones inmobiliarias

Simplificación de pagos por transferencia bancaria

Comentarios elaborados por el Instituto de Derecho Tributario sobre novedades vinculadas a modificaciones al Régimen de Retención de Ingresos Brutos (Capital y Provincia de Buenos Aires), al Impuestos a los Créditos y Débitos Bancarios y la implementación de nuevos sistemas de pagos mediante transferencias bancarias de acreditación inmediata por altos montos en operaciones inmobiliarias.

➤ **RESOLUCIÓN AGIP 235 /18**

El 1º de agosto de 2018 la Ciudad de Buenos Aires incorporó modificaciones al Régimen de Retención de Ingresos Brutos (SIRCREB), que incluye casos en los que las Entidades Financieras **NO** deben practicar retención alguna por este impuesto.

Mediante la Resolución 816/MHGC/2007 y sus modificatorias, la Ciudad se adhirió al régimen de recaudación/retención unificado para los contribuyentes comprendidos en el **Convenio Multilateral**. Como consecuencia de ello, estableció un Régimen de Recaudación del Impuesto sobre los Ingresos Brutos (IIBB), adecuado al Sistema de Recaudación y Control de Acreditaciones Bancarias (SIRCREB), aprobado por la Resolución General 104/2004 de la Comisión Arbitral.

Como resultado de un análisis del funcionamiento del SIRCREB consensuado con las diferentes provincias, se llegó a la conclusión de que resulta necesario modificar y aunar criterios sobre las exclusiones al citado régimen de retención.

Por ello, la Ciudad resolvió modificar el artículo 8º de la Resolución 816/MHGC/2007 y el artículo 7º de la Resolución 2355/DGR/2007 y sus

modificadorias, para incorporar y armonizar las numerosas exclusiones al régimen de retención SIRCREB.

Entre todos los supuestos previstos, **destacamos aquellas exclusiones de retención que tienen interés notarial, vinculadas con todos los movimientos bancarios que tengan su origen en:**

- **Los créditos hipotecarios y los subsidios del Estado Nacional que se acrediten en las cuentas de los beneficiarios del Programa ProCreAr.**
- **Las transferencias de fondos -en todas sus modalidades- que provengan de la venta de inmuebles,** cuando el ordenante declara bajo juramento que el vendedor no es habitualista, en los términos de la excepción prevista por el Decreto Nacional 463/2018, modificadorio del Decreto Nacional 380/2001, respecto del Impuesto a los Débitos y Créditos Bancarios.
- **Las transferencias de fondos provenientes del exterior del país.**
- Las transferencias de fondos que se efectúen en concepto de aportes de capital a cuentas de personas jurídicas.
- Las transferencias de fondos efectuadas por la Nación, las provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Municipalidades, originadas por expropiaciones u otras operaciones no alcanzadas por el impuesto.

➤ **RESOLUCIÓN NORMATIVA 36/18 ARBA**

La Resolución Normativa 36/18, emitida por ARBA el 26 de septiembre del corriente, establece supuestos de exclusión y es muy similar a la RG 285/18 de AGIP.

En sus considerandos, se menciona que se acordó la conveniencia de armonizar las exclusiones aplicables con representantes de las jurisdicciones

Informe del Instituto de Derecho Tributario

adheridas al SIRCREB, por lo cual entendemos que se irán adhiriendo otras provincias.

Entre los casos excluidos de las retenciones por IIBB, se enuncia en el inciso 15:

“Las transferencias de fondos producto de la venta de inmuebles cuando el ordenante declare bajo juramento que el vendedor no es habitualista, en los mismos términos establecidos por el Decreto 463/18...”

Puede concluirse de este inciso que:

a) se trata sólo de transferencias de dominio sobre inmuebles, incluidas las escrituraciones, los boletos con entrega de posesión y cualquier otro documento en el cual se transmita la posesión. No incluye la constitución, la modificación o la cancelación de otros derechos reales, salvo lo referido a créditos hipotecarios enunciados en el inciso 12 (ProCreAr).

b) De ambas normas surge que el ordenante de la transferencia (generalmente el comprador que abona el precio) debe ser quien declare que el vendedor (quien recibe el precio) no es habitualista. Se trata de una declaración que realiza una persona por otra persona, y no por sí misma, seguramente esta declaración deberá ser ratificada por el receptor de los fondos mediante la presentación de una copia simple de la escritura que justifique el origen de los fondos. Hemos verificado en los sistemas informáticos de algunas Entidades Financieras que ya es posible hacer esta distinción del concepto por el cual se está transfiriendo.

➤ **DECRETO 463/18**

En la misma línea y como ya fuera comunicado por el Colegio de Escribanos oportunamente el **Decreto 463/18** del Poder Ejecutivo Nacional, incorpora como exención del Impuestos a los Créditos y Débitos Bancarios, los movimientos bancarios que:

*"...correspondan a cheques cancelatorios o de pago financiero, **destinados a cancelar las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles, entendiéndose por tales la suscripción del boleto de compraventa o documento equivalente, que otorgue posesión del inmueble y cualquier acto por el que se transmita su titularidad**, situados en el país, debidamente identificados y siempre que tanto el librador del cheque como el titular de la cuenta del beneficiario del pago sean sujetos residentes en el país" y "los correspondientes fondos tengan como origen y/o destino la transferencia de dominio a título oneroso de inmuebles, entendiéndose por tales la suscripción del boleto de compraventa o documento equivalente, que otorgue posesión del inmueble y cualquier acto por el que se transmita su titularidad, situados en el país, debidamente identificados y siempre que los fondos se debiten o acrediten en cuentas radicadas en entidades financieras comprendidas en la Ley 21.526 y sus modificaciones, pertenecientes a sujetos residentes en el país."*

"Los débitos y créditos en cuenta corriente aplicados u originados en las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles, entendiéndose por tales la suscripción del boleto de compraventa o documento equivalente, que otorgue posesión del inmueble y cualquier acto por el que se transmita su titularidad, situados en el país, siempre que el o los titulares de la cuenta sean sujetos residentes en el país y que el bien sea debidamente identificado."

Creemos que con estas modificaciones se está dando un paso importante que apunta sin duda a facilitar los pagos de precio en las operaciones inmobiliarias

mediante sistemas de transferencias bancarias sin retenciones impositivas ni costos adicionales para las partes.

➤ **B.C.R.A.**

Finalmente, es importante recordar que hace más de 10 meses, el Directorio del Banco Central de la República Argentina (BCRA) decidió que **las entidades financieras debían arbitrar los medios necesarios para quitar los límites en los montos de las transferencias bancarias, si sus clientes así lo solicitan, para realizar una operación en particular**, especialmente aquellas vinculadas a actividades inmobiliarias. De este modo desde ya hace unos meses un cliente puede avisarle a su banco que un determinado día desea realizar una transferencia por altos montos superando su límite habitual. Ante esa solicitud, **el banco debe habilitar la operación sin límite de monto y de acreditación inmediata.** Como en todas las transferencias bancarias realizadas por vía electrónica, sin importar su monto, **el usuario individual no debe abonar comisión alguna para transferir el dinero.** La medida impuesta por el BCRA ya está en vigencia y los sistemas operativos y habilitados en la mayoría de las Entidades Financieras (sistema PRISMA o TAM).

El sistema de pagos por altos montos y de acreditación inmediata rige para las transferencias en pesos o en dólares. Entendemos que resulta de especial utilidad para la realización de operaciones inmobiliarias, compraventa de automotores o cualquier otro pago electrónico de montos elevados, eliminando para las partes la necesidad de utilizar efectivo, así como también los gastos y riesgos vinculados a la seguridad por el traslado de fondos.