

## IMPUESTO DE SELLOS

La Ley Impositiva Nº 15790 introduce modificaciones al Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, con aplicación a partir del 1º de enero de 2019.

Texto anterior modificado	Nuevo texto según ley 15.079
---------------------------	------------------------------

### Determinación del Monto imponible:

<p style="text-align: center;"><b>CAPÍTULO II</b> <b>DE LA DETERMINACIÓN DEL MONTO</b> <b>IMPONIBLE</b></p> <p><b>Art. 263</b> - En toda transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles, incluida la transmisión de la nuda propiedad, se liquidará el impuesto sobre el precio de venta; la valuación fiscal calculada sobre la base del avalúo fiscal ajustado por el coeficiente corrector que fije la ley impositiva, correspondiente a la fecha de la operación; o, en los casos que exista, el valor inmobiliario de referencia establecido por la Autoridad de Aplicación de conformidad con lo dispuesto en la ley 10707 y modificatorias, el que fuere mayor.</p> <p>El coeficiente previsto en el párrafo anterior, resultará de aplicación sobre las valuaciones fiscales, para el cálculo de la base imponible en las operaciones previstas por los artículos 264, 265, 266 y 269 del presente Código.</p> <p>En los casos de transmisión de dominio como consecuencia de subastas judiciales o subastas públicas realizadas por instituciones oficiales, conforme a las disposiciones de sus Cartas Orgánicas, se tomará como base imponible el precio de venta.</p>	<p style="text-align: center;"><b>CAPÍTULO II</b> <b>DE LA DETERMINACIÓN DEL MONTO</b> <b>IMPONIBLE</b></p> <p><b>Art. 263</b> - En toda transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles, incluida la transmisión de la nuda propiedad, se liquidará el impuesto sobre el precio de venta; la valuación fiscal calculada sobre la base del avalúo fiscal ajustado por el coeficiente corrector que fije la ley impositiva (1), correspondiente a la fecha de la operación; o, en los casos que exista, el valor inmobiliario de referencia establecido por la Autoridad de Aplicación de conformidad con lo dispuesto en la ley 10707 y modificatorias, el que fuere mayor.</p> <p>El coeficiente previsto en el párrafo anterior, resultará de aplicación sobre las valuaciones fiscales, para el cálculo de la base imponible en las operaciones previstas por los artículos 264, 265, 266 y 269 del presente Código.</p> <p>En los casos de transmisión de dominio como consecuencia de subastas judiciales o subastas públicas realizadas por instituciones oficiales, conforme a las disposiciones de sus Cartas Orgánicas, se tomará como base imponible el precio de venta.</p> <p><b><i>Para los casos de boletos de compraventa y demás instrumentos privados que tengan por objeto la transmisión onerosa de inmuebles, y que deriven en la obligación del otorgamiento de una escritura traslativa de dominio, el monto imponible se establecerá conforme a las pautas del primer párrafo del presente artículo.</i></b></p> <p><b>TEXTO S/LEY</b> (Bs. As.) 15079 - <b>BO</b> (Bs. As.): 11/12/2018</p>
--	---

**Comentarios:**

La incorporación del último párrafo viene a mejorar la redacción del artículo modificado dando más certeza y precisión, ya que ahora hace mención en el mismo y de manera explícita que en los boletos de compraventa y demás instrumentos privados que tengan como objeto la transmisión de inmuebles, se debe tomar también como base imponible para el cálculo del Impuesto de Sellos la Valuación Fiscal ajustada, si es que ésta fuera mayor al precio de compra. Es necesario aclarar que la nueva redacción **en nada cambia la forma de determinar la base imponible de los boletos de compraventa e instrumentos similares pero confirma la necesidad de comparar el precio con el Valor Fiscal ajustado y pagar sobre el mayor.**

Recordemos que la determinación del monto imponible, **no sufre modificaciones** y será el mayor de los siguientes valores:

- El precio de venta, o
- La valuación fiscal calculada sobre la base del avalúo fiscal ajustado por el coeficiente corrector que fije la Ley Impositiva, correspondiente a la fecha de la operación, o.
- En los casos que exista, el valor inmobiliario de referencia establecido por la Autoridad de Aplicación de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 10.707 y modificatorias.

**Referencias:**

(1) Por medio del art. 48 de la L. (Bs. As.) 15079 [BO (Bs. As.): 11/12/2018], se fija para el período fiscal 2019 en uno con setenta y nueve (**1,79**) el coeficiente corrector para la tierra libre de mejoras pertenecientes a la Planta Rural. **Idéntico coeficiente fijó el art. 51 de la L. (Bs. As.) 14983 [BO (Bs. As.): 7/12/2017] para el período 2018**

**Vigencia : Aplicación: a partir del 1/1/2019**

**Mejoras realizadas por el adquirente de inmueble con posterioridad a la toma de posesión**

**At. 265** - En los contratos de compraventa de terrenos en los cuales se hayan efectuado mejoras o construcciones con posterioridad a la fecha del boleto respectivo, el impuesto se liquidará sobre el precio de venta; la valuación fiscal; o, en los casos que exista, el valor inmobiliario de referencia establecido por la Autoridad de Aplicación de conformidad con lo dispuesto en la ley 10707 y modificatorias, el que fuere mayor, sin computar en estos últimos las mejoras incorporadas por el adquirente con posterioridad a la toma de posesión del inmueble.

**Art. 265** - *En las escrituras públicas que perfeccionen la transmisión onerosa de dominio de inmuebles, el impuesto se liquidará conforme a lo prescripto en el primer párrafo del artículo 263 de este Código, sin computar a los fines de establecer la valuación fiscal o, en su caso, el valor inmobiliario de referencia, las mejoras y/o construcciones incorporadas con posterioridad a la toma de posesión del inmueble por quien revista el carácter de adquirente o adjudicatario en el referido instrumento público.*

**TEXTO S/LEY** (Bs. As.) 15079 - **BO** (Bs. As.): 11/12/2018

## Comentarios

Con la sustitución del artículo 265 el legislador provincial viene a reparar una inequidad, que se daba hasta el presente ampliando de alguna forma la aplicación del anterior artículo 265 del CF.

Plantea dos incorporaciones importantes a la posibilidad que ya existía de desgravar las mejoras realizadas por el adquirente de boleto con posterioridad a la firma del mismo: **a)** Incluye a partir de ahora no solo el desgravamiento de las mejoras en general sino también las ampliaciones, construcciones y demás mejoras que se realicen en las condiciones expuestas sobre bienes edificados; y **b)** Amplia el término "Boleto de Compraventa" y "adquirente" por "adjudicatario". De esta forma se podrá realizar la desgravación de las mejoras no solo por el comprador de Boleto sino también por los adjudicatarios de los demás instrumentos privados que tengan por objeto la transmisión onerosa de inmuebles

### Referencias:

**Importante.** Para aplicar esta desgravación de las mejoras incorporadas por el adquirente es necesario hacer un trámite particular en el ARBA según Disposición Normativa-Serie "B" N° 001/04, Artículo 727 y concordantes.-

**Vigencia : Aplicación: a partir del 1/1/2019**

## Pago a cuenta

**Art. 268** - En los casos de transferencia de inmuebles se computará como pago a cuenta, el impuesto de esta ley pagado sobre los boletos de compraventa, siempre que en la escritura traslativa de dominio el escribano autorizante deje constancia de la forma de pago efectuada en el boleto.

**Art. 268** - Se computará como pago a cuenta del Impuesto de Sellos correspondiente a las escrituras públicas de transmisión onerosa de dominio de inmuebles, únicamente el importe pagado como consecuencia del instrumento privado que le sirva de antecedente inmediato a dicha transmisión. Lo establecido precedentemente será aplicable siempre que el sujeto que comparece al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio sea quien ostenta el derecho a adquirir o resultar adjudicatario en virtud del instrumento privado cuyo pago se pretende tomar a cuenta. El escribano autorizante deberá dejar constancia en la escritura de la forma de pago efectuada en la operación de que se trate.

El mismo criterio se aplicará en el supuesto en que la transmisión de dominio del inmueble se perfeccione mediante subasta judicial.

**TEXTO S/LEY** (Bs. As.) 15079 - **BO** (Bs. As.): 11/12/2018

## Comentarios;

La norma derogada autorizaba el cómputo como pago a cuenta en la escritura traslativa de dominio, del impuesto ingresado al momento de la firma del boleto de compraventa. El Escribano debía dejar constancia de la forma de pago del impuesto generado en el boleto, deber que se mantiene.

El nuevo texto del artículo incorporado por la Ley 15.079, habilita a computar como pago a cuenta en la escritura pública, UNICAMENTE, el impuesto pagado en el instrumento privado que sirva de antecedente INMEDIATO a la escritura.

Si bien la norma dispone que el computo del pago a cuenta será viable, en la medida que el **sujeto que comparece** al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio sea quien tiene el derecho a adquirir en virtud del instrumento privado anterior que es el mismo instrumento cuyo impuesto la norma admite computar como pago a cuenta, se entiende que la dispensa aplica en todos los casos en que el "sujeto negocial" sea la misma persona y no necesariamente el compareciente.-

Asimismo establece que el escribano autorizante deberá dejar constancia en la escritura de la forma de pago efectuada en la operación de que se trate.

Aclara que el mismo criterio será aplicable en las subastas judiciales.

Los actos previos los supone celebrados por instrumento privado, no obstante cabe entender que resultará igualmente computable el pago a cuenta si se hubiere celebrado por instrumento público.

**Vigencia : Aplicación: a partir del 1/1/2019**