

Buenos Aires, 21 de junio de 2019.

Comentarios formulados por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires al PROYECTO de creación de un régimen de RETENCIÓN del IMPUESTO A LAS GANANCIAS / BIENES PERSONALES, por transferencias de Inmuebles realizadas en efectivo

INTRODUCCIÓN.-

El Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires participa activamente de cualquier medida que tienda a transparentar las operaciones inmobiliarias y facilitar mecanismo tendiente a fomentar la bancarización de la económica y en especial la vinculada al sector inmobiliario. También propicia y aplaude que el máximo organismo recaudador del país, a través del denominado “Espacio de Diálogo” ponga a disposición de los órganos de control de la matrícula normativas como la enviada para su análisis y comentarios en forma previa al dictado de las mismas.

Más allá de esto no es ajeno al Gobierno Nacional que la situación del mercado inmobiliario en la Argentina está en uno de sus peores momentos históricos. Ya llevamos casi 12 meses consecutivos de bajas en cantidad de escrituras de transferencia de inmuebles con caídas interanuales de hasta un 70 %.- Creemos que una medida que, directa o indirectamente haga más gravosas las operaciones inmobiliarias para el ciudadano generará aún más retracción en el mercado inmobiliario ya que este tipo de costos se terminan trasladando de una manera u otra al precio del producto ofrecido.

Auspiciamos por el contrario medidas como las ya implementadas por el Gobierno Nacional y los Gobiernos Locales (CABA y Provincia de Buenos Aires) que apuntan más bien al **fomento de mercados** castigados por la situación macroeconómica de la Argentina (por ejemplo el mercado de producción y venta automotriz) con bajas de Impuestos de Sellos y subsidios a la compra de 0 km (Resoluciones 16/2019 ARBA y 133/2019 AGIP que reduce o difiere el pago del Impuesto de Sellos).- En esa misma línea ya el **Gobierno Nacional** se expidió y tuvo oportunidad a través de la Secretaría de la Vivienda de reglamentar la reducción de IVA para operaciones de construcción y venta de inmuebles a estrenar por montos de hasta 130.000 UVAS (Ley 27.467 Artículo 96 y ss y Resolución 29/2019 de la Secretaría de Vivienda) y con el dictado del Decreto 463/2018 eliminar el Impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios para operaciones de transferencias de dinero con motivo de operaciones inmobiliarias.- Por ello vemos que esta medida propuesta por la AFIP sin duda generará un efecto contrario al deseado, no solo por disminuir aún más el ya tan castigado mercado inmobiliario, sino que se vincula esta situación con la existencia de valores oficiales de las propiedades (valuación fiscal al acto y/o VIR), y adicionalmente con el imaginario popular que justa o injustamente desconfía de la agilidad o eficacia de las transferencias bancarias, se corre el riesgo de terminar en mayor informalidad, afectando de esa forma otros impuestos y tasas y resintiendo la seguridad jurídica contractual.-

En resumen una medida como la propuesta por esta Administración creemos que generará un efecto contrario al deseado. Si bien las decisiones de mérito oportunidad y conveniencia sobre el dictado de una norma están en poder del Administrador, no podemos dejar de señalar lo inconveniente de la medida propuesta.-

Por el contrario creemos que se puede llegar al mismo resultado invirtiendo la lógica de la resolución. Es decir premiando al que opta por bancarizar el pago mediante la simplificación de la generación de constancia de no retención o eliminación de tal requisito, sea para el 3 % del Impuesto a las Ganancias (RG 2139/06) o por el 1,5 % del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (RG 2141/06). De la misma forma se puede proceder si la AFIP opta en un futuro por la generación de una retención a cuenta del Impuesto Cédular creado por la Ley 27.430 Es decir reducir al 0 % la retención a cuenta de este impuesto si el vendedor o comprador optan por la bancarización del precio.-

Otro detalle que no se puede pasar por alto es que se está estableciendo un régimen de retención a cuenta de Impuestos Nacionales y de ejercicio (Bienes Personales y Ganancias) y no se está reglamentando el régimen de devolución para aquellas personas que no están inscriptas en dichos impuestos.

El monto mínimo no alcanzado por esta retención a cuenta establecido en la normativa es sumamente bajo. Pensar en un pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias y Bienes Personales, para una persona que adquiere una propiedad de más de 43.000 dólares (\$ 2.000.000) es llevar el impuesto a la riqueza a personas de bajos recursos que no les corresponde pagar el tributo definitivo por el que se le ha practicado la retención a cuenta. Es que no se puede pasar por alto que la inmensa mayoría de los Argentinos que realizan operaciones inmobiliarias entre un rango de precio de 50.000 a 100.000 dólares son personas medianos o bajos ingresos y que están haciendo una operación de compra o venta de su única vivienda por la que no deberían abonar impuesto alguno. No se puede ignorar que a la fecha está vigente la exención para bienes personales en la propiedad destinada a vivienda que tenga un valor de adquisición inferior a \$ 18.000.000.- **Por ello la normativa debería proveer una exención a este régimen de retención no solo a las operaciones que están por debajo de un determinado monto, sino que deberían regular la exención o directamente su exclusión del régimen para el caso de la compra o venta de la única propiedad destinada a vivienda personal.-**

Otro aspecto que creemos urge implementar desde ya hace años, y que con una medida de esta naturaleza sería imprescindible, es la creación de cuentas recaudadoras para los escribanos que actúan como agentes de retención / percepción de ya múltiples impuestos, libre a su vez del Impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios, de Ingresos Brutos y ajenas del estricto control de origen de fondos y lavado de dinero que realizan los bancos siguiendo las imposiciones de la Unidad de Información Financiera. La creación de estas cuentas recaudadoras ya ha sido conversado con la administración en numerosas reuniones y nos consta que la AFIP cuenta con proyectos idóneos que prevén

cuentas de esta naturaleza similar a las que hoy tienen los encargados de los Registros Automotores que cumplen en este aspecto la misma función que el escribano público.

Finalmente y para que este sistema propuesto por la AFIP sea viable es totalmente imprescindible que todas las instituciones financieras (públicas o privadas) tengan operativo un sistema de transferencias de acreditación inmediata y de altos montos para operaciones inmobiliarias. A la fecha nos consta que algunos bancos privados (Comafi) y la mayoría de los Bancos Públicos (Banco Nación, Banco de la Provincia de Buenos Aires y demás bancos provinciales y/o municipales del interior) tienen serias dificultades en la implementación de este sistema. Por su parte los restantes bancos privados, que han implementado el sistema no lo promocionan en la forma debida y muchos clientes desconocen de la existencia del mismo que debe ser totalmente gratuito y sin retenciones.-

COMENTARIOS GENERALES AL PROYECTO.-

En la reunión previa a la redacción del proyecto la AFIP planteó que la retención iba a ser a cada parte y por partes iguales y de la lectura detallada de la norma se advierte que la retención es única y se aplica a la transferencia de dominio de inmuebles entendiendo que los obligados son ambas partes y por partes iguales al 50 % de la alícuota prevista en el Artículo 9 del proyecto. No vemos que esté prevista la solidaridad de las partes en la retención.- Creemos que es necesario mejorar la redacción en este punto tan vital que es la determinación del hecho imponible pasible de la retención.-

En la misma línea se advierte que la AFIP tomó como criterio de bancarización, no solo la transferencia de dinero entre cuentas del sistema financiero, sino también el depósito en cuentas bancarias (para el caso en la cuenta del vendedor / transmitente). Se recomienda su aclaración ya que de la lectura del proyecto no es del todo claro este criterio.-

COMENTARIOS PUNTUALES.

Artículo 1.-

A fin de cumplir con el principio de legalidad y reserva legal para la creación de un régimen impositivo de esta naturaleza recomendamos mejorar la redacción general en la definición del hecho imponible.-

Al indicar “y/o” en la definición de los impuestos incluidos en este régimen de retención, pareciera, que no siempre estaría alcanzado por ambos impuestos. Creemos que si la intención de la AFIP es la aplicación de ambas retenciones en todos los casos se debería suprimir la letra “o”.-

Se refiere a “cesiones de derechos sobre bienes inmuebles”. Recomendamos que se aclare que la norma apunta solamente a las cesiones derechos de boletos y similares (adhesiones a fideicomisos etc) y no a la cesión de todos los otros derechos reales o sobre inmuebles (usufructo, superficie, hipoteca, cesiones de derechos hereditarios, posesorios, etc) Recomendamos utilizar la previsión del decreto 976 y en todo caso aclarar en forma más precisa.-

Al utilizar el término “cualquiera sea la forma de instrumentación”, que surge del texto, hace necesario aclarar que si el acto no fuera otorgado en escritura pública, el Escribano queda liberado de actuar como Agente de Retención.

Inc b) no se advierte porque motivo se refiere a la “*transferencias parciales de dominio*”. Entendemos que debería decir transferencias de partes indivisas del dominio de inmuebles.

Inc b) no se advierte porque motivo se refiere a “acciones declarativas” o “similares”, siendo que en dichos casos no hay verdadera transferencia. Entendemos que es necesario eliminar esta previsión ya que no hay verdadera transferencia de inmueble (y por lo tanto no puede haber hecho imponible) en una escritura declarativa de dominio.-

Finalmente en todos los casos se debería aclarar que para que se cumpla el hecho imponible se debe entregar la posesión, (Decreto 463/18 menciona la posesión).-

El mismo artículo al final refiere a la cotización del dólar del “acto de la transferencia” y entendemos que debería citar el de la “fecha de pago” para ser coincidentes con el Art. 7 segundo párrafo de la misma norma.-

Sobre este artículo en particular creemos que la norma debería copiar la redacción de Decreto 463/2018 que define las operaciones exentas del Impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios. En particular aplica solamente para la “**transferencia de dominio a título oneroso de inmuebles**” **la suscripción del boleto de compraventa o documento equivalente, que otorgue posesión del inmueble y cualquier acto por el que se transmita su titularidad.**

Artículos 2 y 3.-

No parecería contemplar a los Fiduciarios y/o a los Fideicomisos como sujetos obligados (agentes de retención y obligados al pago). Recomendamos su inclusión expresa encuadrando en los casos y/o para los tipos de fideicomisos que efectivamente encuadren en esta normativa.-

En relación al sujeto pasible del Art. 3 al decir “enajenante y /o adquirente”, no se entiende si el pago del impuesto es indistinto o ambos son pasibles de retención, en consecuencia, resultaría necesario se aclare en las notas como indica respecto al impuesto sobre los bienes personales en la nota 1.4.

De los términos del Art. 11, establece para los que no sean contribuyentes del impuesto a las ganancias o bienes personales, que se encuentren imposibilitados de computar las retenciones y/o percepciones, solicitar la devolución del gravamen, en base a un procedimiento que reglamentarán. Rogamos que la misma se efectivice cuanto antes.

Artículo 4.-

Luego de “misiones diplomáticas” habría que contemplar "su familia y personal" como reza el art 10 de la 23905 (concordancia con tratados internacionales de reciprocidad)

Artículo 5.-

Sugerimos aclarar si requiere o no la posesión.- Se relaciona con la primera observación sobre la definición del hecho imponible. En particular como ya hemos dicho el **Decreto 463/18 que cita en el CONSIDERANDO, hace mención a la POSESION, aclara que comprende la transferencia de dominio a título oneroso de inmuebles” la suscripción del boleto de compraventa o documento equivalente, que otorgue posesión del inmueble y cualquier acto por el que se transmita su titularidad.**

Artículo 6.

No se advierte si el monto de \$ 100.000 como mínimo es por pago o por precio. Entendemos que es por precio por concordancia con el mínimo no imponible pero creemos que no estaría bien redactado.

Artículo 7.-

Se debería sacar todo lo relativo a Subasta. No justifica su inclusión ya que en el 99,9 % de los casos en la subasta se paga por transferencia o depósito judicial. Si así no fuera se estaría obligando al juez a actuar con agente de retención, cosa que hoy es inimaginable.

En lo referente a la venta judicial, la redacción está tomada de las Resoluciones Generales de Retención de ITI (2141/06) y Ganancias (2139/2006), en que faculta al Escribano a actuar como agente de información a través del CITI- ESCRIBANOS, si no existieran fondos, por lo que debería proveerse la imposibilidad para este nuevo régimen.

Recomendamos modificar redacción dónde dice “impuesto al acto” por “Impuesto de Sellos o tributo similar”.- De esa manera se unifica la denominación como tienen la mayoría de las provincias y los términos de la Resolución General 2371 de COTI.

Artículo 9.-

Al final, cuando hace referencia a jurisdicciones consideradas no cooperadoras, creemos que está mal redactado, falta incluir la palabra NO, sino no tiene sentido la frase ya que se estaría premiando a las personas que tienen cuenta en paraísos fiscales.-

Artículo 11.-

Creemos que es urgente reglamentar la devolución en forma ágil y rápida, ya que hay un alto número de ciudadanos que no son sujetos de Impuesto a las Ganancias y de Bienes Personales y si lo están exentos por operar sobre la única propiedad destinada a vivienda.-

Artículo 12.-

En cuanto a la R. G 2233 que data del año 2007, y cuenta con modificaciones. El comprobante o certificado a entregar, implicaría que se adapte el aplicativo a incluir estos impuestos.- El último párrafo se estaría refiriendo a la autorretención? Creemos que sería conveniente aclarar.

Artículo 13.

No prevé que pasa si no hay fondos suficientes al momento del pago ante el escribano. Podría decir que se aplican las normas de las otras RG generales de la ley en caso de ausencia de fondos.-

El último párrafo de este artículo está previendo que si los sujetos en el boleto no actuaron reteniendo, retiene el Escribano y no hay sanción, multa o penalidad alguna? Por ello, en el artículo 1 en el comentario, se sugiere aclarar que sea para los actos escriturarios, y en ese sentido, entendemos que en la posterior intervención en la escrituración actuaría como Agente de Información.

En la última parte del primer párrafo de este artículo, se sugiere agregar “en base a las alícuotas que correspondan según el Artículo 9) o como dice el Art. 17.

Con relación a los pagos parciales hace alusión solamente a los efectuados en moneda extranjera y no a otro supuesto.

Artículo 14.-

Implicaría que se adapte el aplicativo actual donde declaramos las retenciones de ITI y GANANCIAS del Régimen General.-

Artículo 21.-

La reglamentación a dictarse también debería ser urgente, a los fines de cumplir con el deber de información por parte del Escribano.

COMENTARIOS GENÉRICOS.-

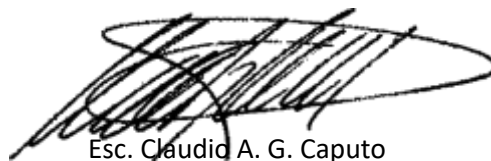
Notas aclaratorias: no se localizan las del art 24 vinculadas a las 24.1 /24.2 y 24.3.-

ANEXO II a) la RG 738 que menciona fue modificada por la que cita el proyecto 2233/2007- ver su actualización

ANEXO III sin datos



Esc. Antonio J. Cinque
Secretario



Esc. Claudio A. G. Caputo
Presidente