

DERECHO TRIBUTARIO para escribanos

Vademécum 2023

Elaborado por el
Instituto de Derecho Tributario

Consejo Directivo 2021-2023

Presidente

Jorge Andrés De Bártolo

Vicepresidente

Esteban Enrique Ángel Urresti

Secretaria

Roxana Claudia Cutri Hollar

Secretario

Bernardo Mihura de Estrada

Prosecretario

Martín Rodríguez Giesso

Prosecretaria

María Valeria Seibane

Tesorero

Carlos Eduardo Medina

Protesorero

Ramiro Javier Gutiérrez De Lio

Vocales Titulares

Beatriz Silvia Álvarez

Horacio Egidio Domingo Gigli

Federico José Leyría

María Raquel Burgueño

Eduardo Héctor Plaetsier

Francisco Massarini Costa

Paula María Rodríguez Foster

Mariano René Rodríguez

Lisandro Arturo Barga

Nabila Mohammed

Vocales Suplentes

María Sofía Sívorí

Emanuel Irala

Juan de Dios Troisi

Jorge Ignacio Enríquez

Ana Julia Stern

María Luján Orlando

Presidente Honorario

Horacio L. Pelosi

Decano

Jaime Giralt Font

Instituto de Derecho Tributario

Presidente

Pablo Julián González Mantelli

Vicepresidente

Rita Josefina Menéndez

Secretaria

Sandra Natacha Lendner

Miembros

Ricardo Antonio Armando

Horacio Francisco Ballestrín

María Florencia Capilla de Viale

Antonio Joaquín Cinque

María Rosa Cohen

Roxana Claudia Cutri Hollar

Victoria Elisabet Di Nardo

Natalia Gabriela Di Virgilio

Marina Perla Fernández Villanueva

María Eugenia Girard

Karina Andrea Gissara

Myrna Rosa Imventarza

Rosamarina Kraviez

María Noel Luaces

Carolina Paula Machline

Bernardo Mihura de Estrada

Nicolás Mohadeb

Javier Isaac Molina

Mariana Fernanda Ojeda

Sandra Osswald

Andrea Sandra Rodríguez

Paula María Rodríguez Foster

María Nélide Sagua

Eugenia Ester Silveti Pérez

Aldo Hugo Sivilo

María Sofía Sívori

Ernesto Enrique Tosi

Marta Judith Weisvein

Índice de contenidos

- [Introducción al Vademécum](#)
- [Abreviaturas y símbolos utilizados](#)
- [Impuestos nacionales](#)

<u>1 IMPUESTO A LAS GANANCIAS (GENERALES Y CEDULARES)</u>	17
1.1 Principios. Parte general	17
1.2 Contribuyentes y responsables	18
1.3 Agentes de retención	19
1.4 Operaciones sujetas a retención	19
1.5 Base imponible y alícuota del impuesto a las ganancias generales	20
1.6 Plazo de ingreso de la retención	20
1.7 Verificación del hecho imponible	20
1.8 Monto imponible: determinación y casos especiales	21
1.9 Obligación notarial (art. 18 RG AFIP 2139/2006)	23
1.10 Casos en que no corresponde efectuar la retención (art. 19 RG AFIP 2139/2006)	23
1.11 Impuesto a las ganancias cedulares	24
1.11.1 Sujetos	25
1.11.2 Agentes de retención	26
1.11.3 Operaciones alcanzadas	26
1.11.4 Supuestos de adquisición (art. 255 DRLIG)	26
1.11.5 Operaciones exentas	27
1.11.6 Residentes en el exterior	28
<u>2 IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS</u>	29
2.1 Definición	29
2.2 Objeto del impuesto	29
2.3 Determinación del hecho imponible	30
2.4 Sujetos	30
2.5 Agentes de retención	31
2.6 Base imponible	31

2.7 Alícuota	31
2.8 Opción de no retención	32
2.8.1 Certificado de no retención	32
2.8.1.1 Certificados de no retención y sociedad conyugal	33
2.9 Casos en los que no corresponde retener	35
2.10 Operación exenta. Misiones diplomáticas	35
2.11 Obligaciones complementarias	36
2.12 Casos especiales	36
2.13 Otros casos prácticos	37
2.14 Prescripción	38
2.14.1 Dictamen DAT AFIP N° 106/2000	40

- **Impuestos locales**

3 IMPUESTO DE SELLOS CIUDAD DE BUENOS AIRES	40
3.1 Vigencia y ámbito de aplicación	40
3.2 Característica general	40
3.3 Hecho imponible	41
3.4 Sujetos. Contribuyentes responsables	42
3.5 Agentes de recaudación	43
3.6 Base imponible o monto imponible	43
3.6.1 Regla general	43
3.6.2 Supuestos especiales	43
3.7 Alícuotas	46
3.7.1 Alícuota general	46
3.7.2 Alícuotas especiales	46
3.7.2.1 Boletos de compraventa	47
3.8 Diferencias en la cotización de la moneda extranjera (art. 334 CF)	48
3.9 Pago a cuenta (art. 333 CF)	48
3.10 Ingreso del impuesto	49
3.11 Casos en los que no corresponde retener	50
3.11.1 Exenciones especiales (art. 365 CF)	50
3.12 Criterios de AGIP sobre la aplicación del VIR	53
3.13 Incidencia de las fechas en casos especiales	55
4 IMPUESTO DE SELLOS PROVINCIA DE BUENOS AIRES	56
4.1 Introducción	56
4.2 Contribuyentes y responsables	56

4.3 Hecho imponible	57
4.3.1 Gravamen y nulidad	58
4.3.2 Oferta y aceptación	58
4.4 Determinación del monto imponible	58
4.4.1 Situación del gravamen en inmuebles	58
4.5 Pago a cuenta	61
4.6 Moneda extranjera	62
4.7 Exenciones	62
4.7.1 Principales exenciones atinentes a la profesión notarial	63
4.8 Pago	65
4.9 Consultas	65
4.10 Alícuota de actos y contratos sobre inmuebles	66
4.10.1 Fideicomiso	67
5 <u>IMPUESTO A LA TRANSMISIÓN GRATUITA DE BIENES PCIA. BUENOS AIRES</u>	68
5.1 Objeto del tributo (art. 306 CF)	68
5.2 Sujetos	68
5.2.1 Contribuyente	68
5.2.2 Agentes de información	69
5.3 Actos alcanzados (art. 307 CF)	69
5.4 Hecho imponible (art. 314 CF)	69
5.5 Base imponible. Determinación del valor de los bienes (art. 315 CF)	70
5.6 Alícuota (art. 321 CF)	74
5.7 Plazo para el pago (art. 322 CF)	76
5.8 Deberes formales del escribano (art. 324 CF)	76
5.8.1 Sanción	78
5.9 Deducciones y exclusiones (art. 317 CF)	78
5.10 Exenciones (art. 320 CF)	78
5.11 Presunciones (art. 308 CF)	79
5.11.1 De hechos imponibles	79
5.11.2 Presunción de radicación en la Prov. de Buenos Aires (art. 309 CF)	80
5.11.2 Presunciones salvo prueba en contrario (art. 310 CF)	82
5.12 Prescripción (art. 326 CF)	82
5.13 Jurisprudencia administrativa (informes de ARBA)	83

- **Sistemas de información tributaria**

6 SISTEMA INTEGRADO DE ESCRITURAS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	87
7 SISTEMA ESCRIBANOS BUENOS AIRES (PROVINCIA) - SIESBA	89
8 SISTEMA INTEGRADO DE APLICACIONES - SIAP	90
8.1 Sistema de control de retenciones - SICORE	90
8.2 Cruzamiento informático de transacciones importantes - CITI	91
8.3 Terceros Intervinientes	91
9 CÓDIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES - COTI	93
10 UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA (RSM/ROS)	95
11 REGISTRACIÓN DE TRANSFERENCIAS DE PARTICIPACIONES SOCIETARIAS	96

- **Apéndices**

12 BENEFICIARIOS EN EL EXTERIOR	97
12.1 Residencia fiscal	97
12.2 Hecho imponible	98
12.3 Impuesto a las ganancias generales	98
12.4 Impuesto a la transferencia de inmuebles	99
12.5 Certificado de retención	100
12.6 Casuística	100
12.7 CUIT - CUIL - CDI de residentes en el exterior	101
12.8 Impuesto a las ganancias cedulares	101
13 IMPUESTO DE SELLOS	102
13.1 Permuta. Comparativo CABA-PBA	102
13.2 Valor inmobiliario de referencia (VIR) en la CABA	104
13.3 Casuística en CABA	104
13.4 Monto exento y alícuota por año. Fechas relevantes	106
13.4.1 Alícuotas boletos	106
13.4.2 Exención vivienda	107
13.4.3 Otras fechas relevantes	107
14 RESEÑA HISTÓRICA DEL INSTITUTO DE DERECHO TRIBUTARIO	109

Introducción al *Vademécum*

Con gran alegría y expectativa por el habitual buen recibimiento y las devoluciones obtenidas, se presenta la última versión del Vademécum tributario notarial. El **Instituto de Derecho Tributario del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires** hace llegar a los colegas esta guía impositiva básica, que reúne las obligaciones y deberes tributarios de los escribanos.

Esta publicación se hace (en presente lo conjugo porque es un presente perpetuo) con la dedicación, las ganas y el entusiasmo de colegas integrantes del Instituto, que desinteresadamente prestan su inteligencia y su tiempo al abordaje de la problemática fiscal, aplicando criterios integradores de hondura jurídica y de razonabilidad como norma rectora interpretativa.

Este aporte se centra en el análisis de las retenciones que corresponden a los negocios en los que un escribano autoriza directa o indirectamente actos protocolares y extraprotocolares, ya que, en la mayoría de los casos, al redactar y firmar escrituras que contienen hechos imponibles, la ley señala al escribano como responsable solidario junto al contribuyente. Hace hincapié en:

- **Los tributos nacionales:** el impuesto a las ganancias y el impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas, y la nueva problemática de la tríada que desdobló para las personas humanas, en cuanto a causa y tiempo, la aparición del impuesto a las ganancias cedulares.
- **Los tributos locales:** el impuesto de sellos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la provincia de Buenos Aires, y, también en

esta última jurisdicción, el impuesto a la transmisión gratuita de bienes.

- **Los deberes de información:** el código de oferta de transferencia de inmuebles y los sistemas de información de relevancia notarial. Es importante manejarlos con soltura, ya que la omisión de estas obligaciones de informar y/o controlar constituye una infracción sujeta a sanción.

Para cada impuesto se señala la normativa y el hecho generador del tributo, e indicamos el sujeto pasivo, la base imponible y la alícuota. En algunos casos, también se tratan casos concretos y se resuelven preguntas diarias del quehacer notarial en sus aspectos tributarios. Se trata de establecer un texto de acceso cómodo, uso ligero y consulta cotidiana, lejos de ser un sesudo tratado de la materia, pero con la seriedad que la disciplina requiere y que el cuerpo notarial merece.

En esta nueva versión se incorpora el análisis de los residentes del exterior que hacen negocios jurídicos en nuestro país y de nuestros connacionales que pierden la residencia por el traslado a otras naciones, situación cada vez más habitual. La redacción se orienta hacia lo que los colegas consultan más repetidamente al Instituto y a los cambios operados en los últimos años a nivel tanto normativo como doctrinario y jurisprudencial.

El lector comprobará que los temas tratados no pretenden agotar la materia ni la pluralidad de situaciones con que la siempre rica y cambiante realidad desafía a los profesionales de la fe pública. La intención del Instituto es continuar profundizando el análisis y complementar este texto con la casuística coyuntural con la que siempre tratamos de comunicarnos para exteriorizar el trabajo interno. Este es un trabajo en constante evolución y de desafío permanente.

Julián González Mantelli
Instituto de Derecho Tributario

[Volver al sumario ↗](#)

Abreviaturas y símbolos utilizados

\$	peso argentino
§	parágrafo/subtítulo (indica referencia a un subtítulo dentro del Vademécum)
➔	ver (indica remisión a otra parte del Vademécum)
AFIP	Administración Federal de Ingresos Públicos
AGIP	Administración Gubernamental de Ingresos Públicos
ARBA	Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires
art.	artículo
Av.	avenida
BNA	Banco de la Nación Argentina
BORA	Boletín Oficial de la República Argentina
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CCyC	Código Civil y Comercial
CDI	clave de identificación
CDNR	certificado de no retención
CECBA	Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

CF	Código Fiscal ¹
CITI	Cruzamiento informático de transacciones importantes
COTI	código de oferta de transferencia de inmuebles
CPCE	Consejo Profesional de Ciencias Económicas
CUIL	código único de identificación laboral
CUIT	clave única de identificación tributaria
DAT	Dirección de Asesoría Técnica ²
DJ	declaración jurada
DNM	Dirección Nacional de Migraciones
DPR	Dirección Provincial de Rentas (de la Provincia de Buenos Aires)
DR	decreto reglamentario
DRLIG	decreto reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias ³
DTT	Dirección Técnica Tributaria ⁴
Esc.	escribano/escribana
GCBA	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
IG	impuesto a las ganancias
IGC	impuesto a las ganancias cedulares / impuesto cedular
IGG	impuesto a las ganancias generales
inc.	inciso
IPC	índice de precios al consumidor

¹ En el capítulo 3, refiere al Código Fiscal Año 2023 Ley 6592 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (texto ordenado por Decreto 70/2023). En los capítulos 4 y 5, refiere al Código Fiscal Año 2023 Ley 10397 de la Provincia de Buenos Aires Texto Ordenado por Resolución 39/2011 con las modificaciones introducidas por la Ley Impositiva 15391 Ejercicio Fiscal Año 2023.

² De la Administración Federal de Ingresos Públicos.

³ Se refiere específicamente al Decreto Reglamentario 862/2019.

⁴ De la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (o Dirección Provincial de Rentas, según el año).

IS	impuesto de sellos
ITGB	impuesto a la transmisión gratuita de bienes
ITI	impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas
IVA	impuesto al valor agregado
IVC	Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires
LI	Ley Impositiva ⁵
LIG	Ley de Impuesto a las Ganancias ⁶
LT	Ley Tarifaria ⁷
PBA	Provincia de Buenos Aires
RG	resolución general
ROS	Reporte de operaciones sospechosas
RPI	registro de la propiedad inmueble
RSM	Reporte sistemático mensual
SAS	sociedad por acciones simplificada
SIAP	Sistema integrado de aplicaciones
SICORE	Sistema de control de retenciones
SIE	Sistema integrado de escrituras
SIESBA	Sistema escribanos Buenos Aires
SMVM	salario mínimo vital y móvil

⁵ Se refiere específicamente a la Ley Impositiva de la Provincia de Buenos Aires 15391 Ejercicio Fiscal Año 2023.

⁶ Se refiere específicamente a la Ley de Impuesto a las Ganancias 20628 Texto Ordenado por Decreto 824/2019.

⁷ Cuando la mención se hace en el capítulo 3, la sigla hace referencia específicamente a la Ley Tarifaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 6593 Ejercicio Fiscal Año 2023 –a menos que se haga una explícita aclaración en otro sentido–.

SRL	sociedad de responsabilidad limitada
ss.	siguientes
t. o.	texto ordenado
TAD	trámites a distancia
UC	unidad complementaria
UF	unidad funcional
UIF	Unidad de Información Financiera
USD	dólar estadounidense
UTE	unión transitoria de empresas
VF	valuación fiscal
VFA	valuación fiscal al acto
VFB	valuación fiscal básica
VFH	valuación fiscal homogénea
v.gr.	<i>verbi gratia</i> (por ejemplo)
VIR	valor inmobiliario de referencia
VLR	valor locativo de referencia

Volver al sumario ↗

Impuestos nacionales

El ITI, creado por Ley Nacional 23905, grava toda transferencia de inmueble a título oneroso que haga en el país una persona humana o sucesiones indivisas, en la medida en que no esté gravada la transferencia con el IGG, en los casos previstos en el artículo 69 de la LIG.

La Ley 23905 establece la **alícuota del 1,5%**. **La base imponible es el precio de la operación.**

Determinó el concepto de transferencia, quedando comprendidos la venta, permuta, cambio, dación en pago, aporte a sociedades y todo acto de disposición, excepto la expropiación, quedando incluidas también cuando las mismas se realicen por orden judicial o por concursos civiles.

Estableció la exención del impuesto cuando se enajena la única vivienda y/o terrenos del contribuyente con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa-habitación propia, requiriendo, desde el comienzo, la DJ del enajenante; y luego, además de esta, el mismo deberá obtener el correspondiente CDNR (RG AFIP 2141/2006).

La Ley Nacional 27430 creó el IGC, que grava los resultados derivados u obtenidos de las transferencias de inmuebles a título oneroso y/o de derechos sobre inmuebles que realicen las personas humanas no habitualistas a partir de enero del año 2018, con las excepciones que surgen de la citada ley y el DRLIG, que se mencionan más adelante en el Vademécum. (➡ [§1.11](#))

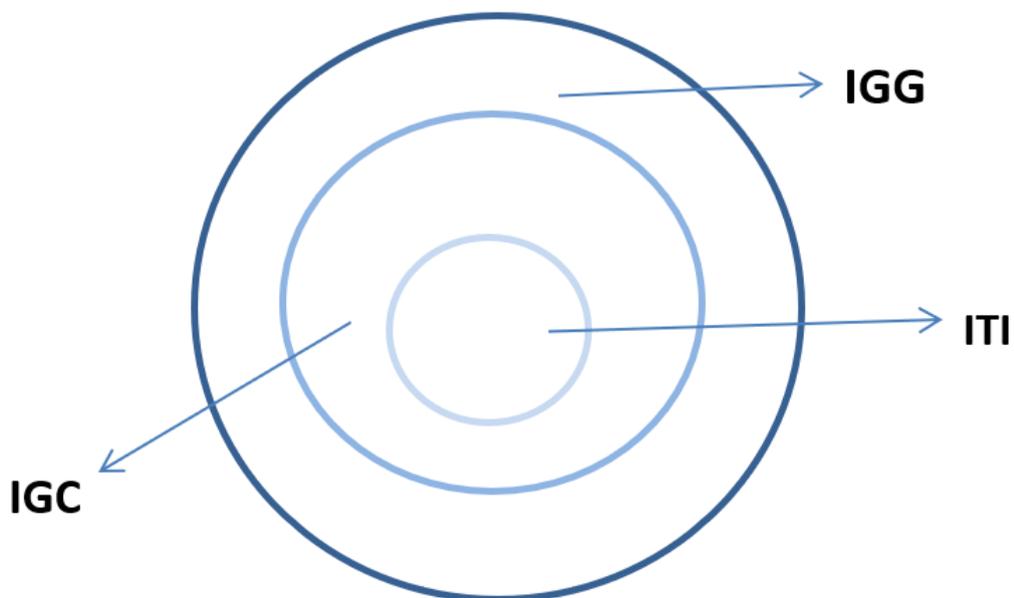
Resulta importante destacar que dicha ley no deroga el ITI. Es por ello que, a partir de la sanción de la Ley 27430, los escribanos están obligados a calificar y determinar qué impuesto grava la transferencia de inmueble o de derechos sobre inmuebles que realiza una persona

humana no habitualista, teniendo en cuenta cuándo ha adquirido el bien o los derechos sobre el inmueble.

En principio, un impuesto excluye el otro: si la operación se encuentra gravada con el ITI, no lo estará con el IGC o viceversa, aunque pueden existir casos mixtos.

- 1) **IGG**: RG AFIP 2139/2006; LIG
- 2) **IGC**: RG AFIP 4190E/2018; LIG; DRLIG
- 3) **ITI**: RG AFIP 2141/2006; Ley 23905

SIEMPRE SON **EXCLUYENTES**
SOLO SE APLICA 1 DE LOS IMPUESTOS
EL SUJETO PASIVO ES SIEMPRE EL **VENDEDOR**



[Volver al sumario ↗](#)

1 IMPUESTO A LAS GANANCIAS (GENERALES Y CEDULARES)

Ley: 20628 (t. o. Decreto 824/2019).

Reglamentación: Decretos 1344/1998, 1170/2018, 862/2019; RG AFIP 2139/2006, 2140/2006, 2141/2006, 2312/2007, 2369/2007, 2569/2009, 4190E/2018.

Aplicación: nacional.

1.1 Principios. Parte general

El IG como impuesto principal reconoce como subespecie el IGC de las personas humanas.

Antes de abocarnos a la actuación del escribano ante el IG, es necesario hacer un somero análisis para que se puedan determinar cuáles son los actos o los sujetos comprendidos por este tributo. Para que los resultados estén gravados, se requiere:

- periodicidad
- permanencia de la fuente
- actividad productora que habilite la fuente

Todas las ganancias obtenidas por personas de existencia ideal o visible (estas últimas si cumplen los requisitos antes enumerados) quedan sujetas a este gravamen. Se incluyen como sujetos tributarios de este impuesto las sucesiones indivisas.

Los residentes tributan sobre todas las ganancias obtenidas en el país o en el exterior.

Los no residentes tributan sólo sobre las ganancias de fuente argentina.

- **Residentes** (arts. 116 y ss. LIG):
 - Las personas humanas de nacionalidad argentina, nativas o naturalizadas, excepto las que hayan perdido la condición de residentes de acuerdo con lo dispuesto en el art. 117 LIG.
 - Las personas humanas, extranjeras, que hayan obtenido su residencia permanente en el país o que, sin haberla obtenido, hayan permanecido en el país –con autorizaciones temporarias– por períodos superiores a 12 meses. En este supuesto, las ausencias temporarias del país no deben superar los 90 días (RG AFIP 4236/2018).
 - Las sucesiones indivisas en las que el causante, a la fecha de fallecimiento, revistiera la condición de residente.
 - Los sujetos comprendidos en el inc. a) del art. 73 LIG (sociedades, asociaciones, fondos de inversión, fideicomisos).
 - Las sociedades, empresas o explotaciones unipersonales constituidas o ubicadas en el país, incluidas en los incs. b) y d) y en el último párrafo del art. 53 LIG.
 - Los fideicomisos regidos por las disposiciones del CCyC y los fondos comunes de inversión comprendidos en el segundo párrafo del artículo 1 de la Ley 24083 y sus modificaciones, como administradores de patrimonio ajeno.

1.2 Contribuyentes y responsables

Son sujetos pasibles de la retención del IG:

- Personas humanas, empresas y habitualistas.
- Las sucesiones indivisas, mientras no exista una declaratoria de herederos, o la aprobación de testamento y cuenta particionaria.
- Las sociedades del art. 73 LIG (sociedades o empresas unipersonales, las SAS constituidas en el país), los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones del CCyC,

excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario.

- Cooperativas y entidades civiles y mutualistas constituidas en el país (en cuanto no corresponda otro tratamiento impositivo).
- Los establecimientos permanentes definidos en el art. 22 LIG (sujeto del exterior que viene a realizar toda o parte de su actividad).

1.3 Agentes de retención

- Escribanos.
- Cesionarios de boletos de compraventa o documentos equivalentes.
- Compradores en operaciones donde el vendedor sea un beneficiario del exterior y se apliquen ganancias cedulares (art. 258 DRLIG). (➔ [capítulo 12](#))

1.4 Operaciones sujetas a retención

- Transmisión de dominio de inmuebles a título oneroso.
- Cesión de boleto de compraventa de inmuebles.

La RG AFIP 4190E/2018 dispone que las operaciones de cesiones de cuotas y participaciones que no sean acciones por parte de personas humanas y sucesiones indivisas quedan excluidas del régimen de retención.

El art. 98 LIG, referido al IGC (con alícuotas diferentes), dispone que quedarán alcanzadas por el mismo la ganancia neta de fuente argentina de las personas humanas y sucesiones indivisas derivada de resultados provenientes de operaciones de enajenación de acciones, valores representativos y certificados de depósito de acciones, cuotas y participaciones sociales –incluidas cuotapartes de fondos comunes de inversión y certificados de participación de fideicomisos financieros y

cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares–, monedas digitales, títulos, bonos y demás valores.

Existen dos posturas sobre la gravabilidad de la transferencia de acciones por personas humanas:

- A.** La que considera que la RG AFIP 1107/2001 no tiene aplicación y que ha sido derogada por reglamentar una ley no vigente, por lo que no se efectuaría retención.
- B.** La que interpreta que, como no se derogó expresamente, la misma está vigente, en cuyo caso la alícuota de retención del IG por la venta de la acción es del 1,5 % del monto de la transferencia.

1.5 Base imponible y alícuota del impuesto a las ganancias generales

El monto a retener es el 3% sobre el total del precio, valuación fiscal o constancia de valuación, el que fuere mayor. Esta alícuota es un pago a cuenta de la liquidación que el contribuyente realiza y paga anualmente.

1.6 Plazo de ingreso de la retención

- Escrituras autorizadas entre el 1 y el 15 de cada mes: se ingresa de acuerdo al cronograma de los fideicomisos no financieros regidos por el CCyC, a fin de atribuir al fiduciante beneficiario los resultados e impuestos cuando fuere procedente.
- Escrituras autorizadas entre el 16 y el 31 de cada mes: se ingresa junto con la DJ mensual (formulario 744), de acuerdo con el cronograma de vencimientos, según la terminación de la CUIT.

1.7 Verificación del hecho imponible

En el caso de transferencia onerosa de inmuebles, la operación pasible de retención se considera configurada con la enajenación o adquisición, según corresponda, cuando se celebre el boleto de compraventa o un compromiso similar, siempre que se dé u obtenga –según el caso– la

posesión o, en su defecto, en el momento en que este acto tenga lugar, aun cuando no se haya celebrado la escritura traslativa de dominio (ver art. 3 LIG).

1.8 Monto imponible: determinación y casos especiales

- **Ventas judiciales:** se determina sobre el precio o la valuación, el que fuere mayor. El escribano debe solicitar los fondos al juzgado y, en caso de que no los tenga o sean insuficientes, debe actuar como agente de información por el total del impuesto o por la parte no abonada (arts. 13 y 14 RG AFIP 2139/2006).
- **Permutas:** se retendrá sólo si hubiera una parte del precio abonado en dinero en efectivo. Sobre esa suma se practica la retención. De no mediar retención, el escribano debe actuar como agente de información (art. 15 RG AFIP 2139/2006).
- **Poderes especiales irrevocables:**
 - boleto con posesión entregada (art. 3 LIG);
 - boleto sin posesión, pero con pago total del precio integrado en ese acto (art. 16 RG AFIP 2139/2006).
- **Loteos con fines de urbanización** (art. 53 inc. f] LIG): corresponde aplicar el IG cuando del fraccionamiento de una misma unidad resulte un número de lotes superior a 50. Si no se obtienen, por lo menos, 51 lotes, el sujeto –no empresa– debe tributar el ITI (en caso de que su adquisición sea anterior a enero de 2018; si es posterior, corresponde IGC). Cuando los loteos no sean simultáneos –y no se llegara a obtener en cada uno más de 50 lotes, pero se supere ese número en conjunto– y, en el lapso de 2 años de la iniciación de las ventas (firma del primer boleto de venta), se vendieran más de 50 lotes (art. 151 DRLIG), se debe abonar el IG. Sin perjuicio de que la venta de menos lotes también se encuentre alcanzada por este impuesto si el sujeto que lo transfiere es habitualista.
- **Edificación y enajenación de inmuebles por el derecho real de propiedad horizontal del CCyC y los conjuntos inmobiliarios**

comprendidos en el título VI del libro IV: se encuentran gravadas por el IG, en todos los casos y cualquiera fuere la cantidad de unidades construidas (art. 152 DRLIG: “Las ganancias provenientes de la edificación y venta de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación y los conjuntos inmobiliarios comprendidos en el Título VI del Libro IV de esa norma, se encuentran alcanzadas por el impuesto cualquiera fuere la cantidad de unidades construidas y aun cuando la enajenación se realice en forma individual, en block o antes de la finalización de la construcción”).

Según el criterio de la AFIP expresado en algunos dictámenes, no es aplicable el IGG en el caso de venta de unidades provenientes de un inmueble cuyo titular no fue el que construyó, sino el que posteriormente lo modificó y lo dividió en propiedad horizontal, a menos que él mismo fuera sujeto del IG por la actividad que desarrolla.

El fisco, en el Dictamen DAT N° 80/1996, expuso que “en el caso que nos ocupa, la circunstancia de haber utilizado el inmueble, según lo manifestado por el consultante, para vivienda por más de diez años y, posteriormente haberlo otorgado en locación, permite interpretar, a criterio de este departamento, que no se construyó con la finalidad de vender”. Así, la venta de estas propiedades queda fuera del ámbito del IG.

En el Dictamen DAT N° 66/2003, se manifestó, de manera similar, que el tiempo transcurrido (50 años) desde la construcción del inmueble bajo la Ley 13512, su afectación a locación y la transferencia del mismo no verifican el requisito de construcción para la venta previsto en el entonces vigente art. 49 Ley de Impuesto a las Ganancias Texto Ordenado 1998, por lo que la operación se encuentra gravada por el ITI.

1.9 Obligación notarial (art. 18 RG AFIP 2139/2006)

El escribano debe dejar constancia del monto retenido en la escritura que autoriza o bien de las causas por las que no retuvo el impuesto.

1.10 Casos en que no corresponde efectuar la retención (art. 19 RG AFIP 2139/2006)

- Reorganización de sociedades (art. 80 LIG): “Se entiende por reorganización: a) La fusión de empresas preexistentes a través de una tercera que se forme o por absorción de una de ellas; b) La escisión o división de una empresa en otra u otras que continúen en conjunto las operaciones de la primera; c) Las ventas y transferencias de una entidad a otra que, a pesar de ser jurídicamente independientes, constituyan un mismo conjunto económico”.
- Transferencia que responda a expropiaciones a favor del Estado nacional, provincial, municipal o de la CABA.
- Operación imputable impositivamente al mismo período fiscal de escrituración y en la que el cesionario hubiese actuado como agente de retención. En ese caso, el vendedor transmitente debe entregar al escribano el comprobante respectivo y este debe dejar constancia en la escritura.
- Operaciones alcanzadas por el ITI o IGC.
- Operación imputable a un período anterior al del acto escriturario cuando se entregue al escribano certificado extendido por contador público (debidamente legalizado por el CPCE) que acredite que constan todos los datos del sujeto obligado, del bien transferido, la fecha e importe de la operación, el período fiscal de imputación, el resultado impositivo, y la fecha y el lugar de pago.
- Operaciones con certificado de no retención extendido por la AFIP (casos como reemplazo de bien de uso u operaciones que arrojan quebranto, etc.).

- Operaciones con comprobante de autorretención y pago del impuesto por la operación a escriturar.
- Transferencias de dominio regidas por la Ley 24374 de Regularización de Dominios para Ocupantes sin Título.

1.11 Impuesto a las ganancias cedulares

La Ley 27430 (publicada en el BORA el 29/12/2017) fue reglamentada por el DR 976/2018 –ambas normas, hoy están incorporadas a la LIG–; dicha norma establece que, a partir del 1/1/2018, las enajenaciones y transferencias de derechos reales sobre inmuebles y cesiones de derechos personales sobre inmuebles ubicados en el país o en el exterior realizadas por personas humanas y sucesiones indivisas quedan alcanzadas por el IGC.

El IGC grava la diferencia entre el precio de venta y el costo actualizado por IPC al 15%. Pueden descontarse del precio de venta otros costos vinculados con la operación de venta (gastos de escribanía, intermediación, tasas, amortizaciones, impuestos, etc.).

Este impuesto reemplaza al ITI en las operaciones referidas anteriormente y a partir del 1/1/2018. Es decir que ambos (ITI e IGC) son excluyentes. El ITI continúa vigente y se aplica, en caso de corresponder, a las operaciones que tengan como objeto inmuebles adquiridos con anterioridad al 1/1/2018 y a las que en cada caso particular correspondan por la fecha de celebración y/u onerosidad del acto.

FECHA DE ADQUISICIÓN DEL QUE AHORA VENDE	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	FECHA DE VENTA	ENCUADRA EN IGC	ENCUADRA EN ITI
Hasta el 31/12/2017 inclusive	Gratuita/onerosa	A partir del 1/1/2018	NO	SÍ
A partir del 1/1/2018	Onerosa⁸	A partir del 1/1/2018	SÍ	NO
A partir del 1/1/2018	Gratuita: el bien fue adquirido por el donante/causante hasta el 31/12/2017 inclusive.	A partir del 1/1/2018	NO	SÍ
A partir del 1/1/2018	Gratuita: el bien fue adquirido onerosamente por el donante/causante a partir del 1/1/2018	A partir del 1/1/2018	SÍ	NO

NOTA: En el caso de que una misma persona, respecto del mismo inmueble, haya adquirido onerosamente una parte indivisa del mismo antes del 1/1/2018 y la otra parte indivisa la haya adquirido con posterioridad a esa fecha, al momento de vender tributará ITI (en caso de que no haya ejercido la opción de reemplazo) solamente respecto de la parte indivisa adquirida anteriormente al 1/1/2018 y encuadrando la segunda adquisición (es decir, realizada luego del 1/1/2018) dentro del régimen del IGC.

1.11.1 Sujetos

- Personas humanas (incluso los residentes en el exterior) y sucesiones indivisas.

⁸ Si al 31/12/2017 se hubiera suscripto boleto de compraventa u otro compromiso similar y se hubiera pagado a esa fecha, como mínimo, el 75% del precio, la operación estaría alcanzada por el ITI.

1.11.2 Agentes de retención

Los escribanos no son agentes de retención de este impuesto.

Al tratarse de un impuesto de ejercicio, se liquida con la DJ anual del IG, por lo que conviene advertir esta situación y dejar constancia en la escritura.

Texto sugerido a incluir en la escritura, sin perjuicio de ser de exclusiva responsabilidad del notario su redacción: *“Impuesto a las Ganancias Cedulares: Esta operación se encuentra alcanzada por el Impuesto Cedular. En atención a lo dispuesto por la RG AFIP 4190E/2018, no se practica retención alguna por el mismo.”*

1.11.3 Operaciones alcanzadas

- Enajenaciones, transferencias y/o cesiones de derechos sobre inmuebles adquiridos por el enajenante o cedente a partir del 1/1/2018.
- Enajenación de inmuebles recibidos por herencia, legado o donación cuando el causante o el donante los haya adquirido onerosamente a partir del 1/1/2018.

1.11.4 Supuestos de adquisición (art. 255 DRLIG)

Se considera configurada la adquisición a partir del 1/1/2018 cuando:

- Se haya otorgado escritura de transferencia de dominio onerosa.

- Se haya obtenido posesión (aunque el boleto de compraventa o compromiso similar se hubiera suscripto con anterioridad).⁹
- Se haya suscripto o adquirido boleto de compraventa u otro compromiso similar, o se hayan adquirido derechos sobre inmuebles (se encuentran alcanzados en ambos supuestos, es decir, con o sin posesión).¹⁰
- Se encuentre alcanzado dentro de los supuestos anteriores respecto del causante o donante para el caso de bienes o derechos sobre inmuebles recibidos por herencia, legado o donación.

1.11.5 Operaciones exentas

- Venta de la vivienda casa habitación con destino a vivienda única familiar y de ocupación permanente (art. 26 inc. n] LIG).
- Se debe dejar constancia de esta manifestación del vendedor en la escritura.
- No corresponde tramitar certificado de exención o reemplazo.

OPERACIÓN	EXENCIÓN
Si encuadra dentro del régimen de ITI	- Certificado de no retención expedido por AFIP. - DJ del vendedor efectuada en escritura de reemplazo de vivienda única, familiar y de ocupación permanente.
Si encuadra dentro del régimen de IGC	- No se exige tramitar certificado. - Sí debe efectuar el vendedor en la escritura una DJ de reemplazo de vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

⁹ Si al 31/12/2017 se hubiera suscripto boleto de compraventa u otro compromiso similar y se hubiera pagado a esa fecha como mínimo el 75% del precio, la operación estaría alcanzada por el ITI. En este caso, no importa si se otorgó o no la posesión.

¹⁰ Ídem.

1.11.6 Residentes en el exterior

Están alcanzados al igual que los residentes, tomando en cuenta también la fecha y causa de adquisición.

Deberá ser el adquirente o cesionario residente el que retenga el IGC con carácter de pago único y definitivo. Si ambas partes no son residentes, el impuesto debe ser ingresado por el enajenante o cedente en forma personal o a través de su representante legal.

Para los inmuebles adquiridos con anterioridad al 1/1/2018, continúa aplicándose la RG AFIP 2141/2006 (certificado de retención).

[Volver al sumario ↗](#)

2 IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS

Ley: 23905.

Vigencia: desde el 19/2/1991.

Reglamentación: RG AFIP 2141/2006. Antes, RG 3319/1991, 3333/1991, 3461/1992, 4087/1995, 124/1998, 2148/2006, 2153/2006, 2303/2007, 2369/2007, 2569/2009.

Aplicación: nacional. La Ley 27430 no derogó el ITI; estableció una vigencia temporal.

2.1 Definición

Impuesto instantáneo que se aplica a la transferencia de inmuebles a título oneroso que realiza una persona humana no habitualista o sucesiones indivisas, residentes o no en el país, siempre que haya adquirido el enajenante, el causante o donante –para el supuesto de los bienes que le pertenecen por herencia o donación antes del 31 de diciembre de 2017–, o bien se haya pagado más del 75% del precio de la enajenación o recibido la posesión del bien también antes de la fecha indicada. Para estos dos últimos supuestos, debe existir boleto o instrumento similar suscripto.

Como se ha señalado, es un impuesto instantáneo, en comparación con otros, como por ejemplo, el impuesto a las ganancias, que es de ejercicio.

2.2 Objeto del impuesto

- **Hecho imponible:** Las transferencias a título oneroso de dominio de inmuebles ubicados en el país, siempre que la operación no esté alcanzada por el IG o IGC, cualquiera sea la causa: venta, cambio,

permuta, dación en pago, aportes a sociedades, cesión de boletos de compraventa (art. 1 RG AFIP 2141/2006).

- **Exclusión del objeto:** la expropiación.

2.3 Determinación del hecho imponible

El escribano debe calificar si a la operación efectuada por las personas humanas no habitualistas o sucesiones indivisas, residentes o no en el país, le corresponde estar gravada con el ITI o con el IGC. Si bien la aplicación de uno de los impuestos excluye al otro, puede suceder que la operación se encuentre gravada por ambos, en distintas proporciones.

Para establecer, en primer lugar, si la operación se halla alcanzada por el ITI, el escribano debe verificar si el vendedor, el causante o el donante –en el caso de bienes recibidos por herencia o donación– adquirió el inmueble con anterioridad al 31/12/2017.

- Cuando no exista escritura a la fecha indicada –31/12/2017– y si existe boleto de compraventa o compromiso similar, en donde el adquirente hubiere abonado más del 75 % del precio o haya obtenido la posesión del bien, la enajenación que luego realice este adquirente se encontrará gravada por el ITI (aclarado en el DR 976/2018).
- **Obra en construcción sobre inmueble propio existente al 1/1/2018:** la enajenación del inmueble construido se encontrará alcanzada de corresponder por el ITI.
- **Subasta judicial:** si el auto de aprobación del remate ha quedado firme con anterioridad al 31/12/2017.

2.4 Sujetos

- **Activo:** el fisco nacional (AFIP).
- **Pasivos:** personas físicas capaces o incapaces según el derecho común y las sucesiones indivisas, siempre que no haya declaratoria

de herederos o auto que declare válido el testamento, y en la medida en que no estén alcanzadas por el IGG o IGC.

2.5 Agentes de retención

- Escribanos de registro (titulares, adscriptos, etc.), en todos los casos.
- Los adquirentes y/o cesionarios de boletos o similares, en los casos que corresponda, siempre que no haya intervenido un escribano.

2.6 Base imponible

- Se fija sobre el valor de la transferencia. Nunca se aplica sobre la valuación fiscal.
- Si el precio no está determinado, se aplica el precio de plaza. Si este no fuera conocido, el enajenante debe solicitar una constancia de valuación ante la AFIP (art. 6 RG 2141/2006). El precio de las operaciones pactadas en moneda extranjera se convertirá a la cotización del día anterior, tipo vendedor, del BNA. No corresponde que las partes fijen el cambio.

Si el enajenante es un residente del exterior, él o su representante debe solicitar un certificado de retención ante la AFIP (art. 6 RG 2141/2006).

2.7 Alícuota

- 15 ‰
- Si el pago del precio se realiza en cuotas, la retención se efectúa sobre el precio total, a menos que el importe a retener sea superior a la suma abonada por el pago de la operación. En ese caso, se practicará hasta dicha suma.
- Le corresponde al sujeto pasivo ingresar la diferencia entre el importe que corresponde retener y el efectivamente retenido. Este mismo procedimiento se aplica para los agentes de retención.

2.8 Opción de no retención

El art. 14 Ley 23905 establece esta opción para los siguientes casos:

- Venta de la única vivienda y/o terrenos del contribuyente con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa-habitación propia.
- Cuando se ceda la única vivienda y/o terrenos con el propósito de destinarlos a la construcción de un edificio bajo el régimen de la Ley 13512 y se reciba como compensación por el bien hasta una UF.
- La opción se debe formular conjuntamente con el nacimiento del hecho imponible y se aplica aun cuando la compra haya sido anterior, siempre que las operaciones se efectúen dentro del término de un año anterior o posterior.
- Se debe dejar constancia de la opción ejercida por el contribuyente en el texto del instrumento.
- El contribuyente debe gestionar ante la AFIP un certificado de no retención, del cual se debe dejar constancia en el texto del instrumento.

2.8.1 Certificado de no retención

- Cuando la operación se encuentre alcanzada en su totalidad por el ITI, se debe tramitar el CDNR por la totalidad.
- Si la transferencia se halla gravada por ITI y IGC, el enajenante debe tramitar el CDNR sobre la parte proporcional que se encuentre gravada por ITI.
- Con respecto a la parte indivisa que resulte alcanzada por el IGC, el enajenante que transfiere su vivienda familiar de ocupación permanente no debe tramitar ningún tipo de CDNR, dado que la exención es automática; debe hacer la manifestación de que está transfiriendo su vivienda familiar en el cuerpo de la escritura; y no existe obligación de reinvertir (art. 26 inc. n] LIG).

La Asesoría Legal Impositiva de la AFIP emitió opinión (27/12/2006, actuación 1589/2006) sobre distintos supuestos a tener en cuenta para la obtención del CDNR del ITI:

- 1. El contribuyente posee más de un inmueble con características de vivienda, pero utiliza como tal el inmueble que será objeto de transferencia, siendo los restantes inmuebles destinados a inversión:** El contribuyente puede ejercer la opción de reemplazo del inmueble en el que habita porque este constituye su vivienda familiar, ya que el resto de los inmuebles son destinados a inversión, por dicho motivo no revisten el carácter de vivienda. El vendedor debe tramitar el CDNR sobre dicho inmueble, y se recomienda verificar que el vendedor tenga declarado el inmueble en bienes personales como casa-habitación.
- 2. El contribuyente es titular de dos inmuebles con característica de vivienda y utiliza ambos como tales, pero en períodos distintos del año, es decir, no simultáneamente, y vende uno de ellos:** Puede ejercer la opción respecto del bien que habite la mayor parte del tiempo. De ser de igual proporción el tiempo que habita en cada uno de ellos, solo puede ejercer la opción de bien de reemplazo una única vez, es decir, por la transferencia de uno de dichos inmuebles.
- 3. El contribuyente es titular de dos inmuebles y ambos poseen características de vivienda, uno constituye la vivienda y el otro es su vivienda de veraneo, y procede a vender una de ellas:** Sólo puede ejercer dicha opción sobre el inmueble que efectivamente utiliza como vivienda y no podrá hacerlo con respecto al que utiliza como vivienda de veraneo.
- 4. El contribuyente transfiere su único inmueble con características vivienda, pero utiliza como vivienda otra propiedad arrendada a un tercero:** No puede ejercer la opción de reemplazo sobre el inmueble porque no vive en él; por lo tanto, no está transfiriendo su vivienda.
- 5. El contribuyente es titular de un inmueble con destino vivienda familiar, de una baulera y de una cochera o espacio guardacoches**

que se encuentra en el mismo predio, unidades que serán transferidas a un único comprador, a una sociedad conyugal o a más de un comprador, en el mismo acto: La AFIP presume que todo

conforma e integra la misma unidad habitacional del contribuyente y que al transferir las unidades en un mismo acto de venta y constituir el único inmueble que posee con la característica de vivienda, junto con la baulera y espacio guarda coche –e iguales partes contratantes–, el enajenante puede acceder al beneficio previsto en el art. 14 Ley 23905.

El criterio de la AFIP, en cuanto al tratamiento que le asigna a la cochera, sea UF o UC, como integrativa de la vivienda que se pretende enajenar, es el mismo. Es decir, se puede aplicar la exención del ITI e incluir en la definición de vivienda el departamento (unidad vivienda) y la cochera, ya sea esta una UC o una UF. Cuando se trata de venta de UF vivienda y UF cochera, el vendedor debe gestionar y obtener dos CDNR; para el caso de que se trate de UC, podrá ser un solo CDNR.

- 6. El contribuyente es titular de un inmueble destinado a vivienda familiar, de baulera y cochera, la/s que se encuentra/n en predios diferentes:** Por la sola circunstancia de encontrarse las unidades en distintos predios, no resulta aplicable el criterio vertido en el punto anterior. El contribuyente puede ejercer la opción de reemplazo únicamente con respecto al inmueble que posea las características de vivienda y no así con relación a la baulera o bien cochera, por encontrarse en otro predio.

2.8.1.1 Certificados de no retención y sociedad conyugal

- **Posibilidades:** Se tendrá en cuenta cómo está declarado el bien en bienes personales. Si cada cónyuge declara el bien en la proporción que posee en bienes personales en forma separada, cada uno de los cónyuges debe tramitar su CDNR. Si el cónyuge declara por los dos con independencia de la titularidad dominial del bien, el certificado obtenido por el que declara por ambos podrá indicar

“sociedad conyugal” o encontrarse a nombre del cónyuge declarante del bien.

- **Ingreso:**
 - Escribanos: por quincena y su vencimiento opera según terminación de la CUIT del agente de retención.
 - Compradores o cesionarios: 5 días hábiles de practicada la retención.

2.9 Casos en los que no corresponde retener

- Cuando la operación esté alcanzada por el IGG (art. 8 Ley 23905).
- Cuando la operación se encuentre alcanzada en su totalidad por el IGC (Ley 27430).
- Cuando se haga uso de la opción de no retención (art. 14 Ley 23905).
- Cuando haya intervenido en la misma operación un agente de retención (escribano, comprador o cesionario) en forma previa. En estos casos, se debe exigir copia autenticada del instrumento que acredite tal circunstancia, en su caso, la respectiva autorretención (art. 3 RG AFIP 2141/2006, penúltimo párrafo).
- Si hubo cesiones sucesivas con posesión, el escribano debe verificar el pago o la exención en las transferencias intermedias. En caso de incumplimiento, el autorizante debe dejar constancia en la escritura de la omisión y retener el impuesto solo por la última cesión (art. 3 RG AFIP 2141/2006, último párrafo).
- Cuando la transmisión de dominio se efectúa en el marco del régimen de regularización de dominio a favor de ocupantes sin título (Ley 24374) y no media transferencia de fondos entre los contratantes (art. 3 inc. e] RG AFIP 2141/2006).

2.10 Operación exenta. Misiones diplomáticas

El art. 10 Ley 23905 dispone: “La transferencia de inmuebles pertenecientes a los miembros de misiones diplomáticas y consulares

extranjeras, a su personal técnico y administrativo y a sus familiares se encuentran exentas del impuesto, en la medida y con las limitaciones que establezcan con los convenios internacionales aplicables. En su defecto, la exención será procedente en la misma medida y limitaciones, sólo a condición de reciprocidad. Igual tratamiento se aplicará a los inmuebles de los miembros de las representaciones, agentes y, en su caso, sus familiares que actúen en organismos internacionales de los que la Nación sea parte, en la medida y con las limitaciones que se establezcan en los respectivos convenios internacionales”.

2.11 Obligaciones complementarias

- En los casos en que correspondió realizar la retención:
 - Entregar al sujeto una constancia de la retención efectuada.
 - Dejar constancia en la escritura del importe de la retención.
 - Dejar constancia en la escritura de la constancia de valuación y del certificado de retención emitido por la AFIP cuando corresponda.
 - Informar a la AFIP e ingresar el monto retenido.
- En los casos en que no corresponde retener (reemplazo del art. 14 Ley 23905):
 - Dejar constancia en la escritura de la opción ejercida por el contribuyente y del CDNR emitido por la AFIP.
 - Informar al organismo.
- En los casos de no retención por otros motivos:
 - Dejar constancia del motivo de no retención.

2.12 Casos especiales

- **Ventas judiciales** (arts. 18 y 19 RG AFIP 2141/2006): Tiene que haber auto firme que apruebe el remate anterior al 31/12/2017.
- **Poderes especiales irrevocables** (art. 20 RG AFIP 2141/2006): En oportunidad de autorizar el otorgamiento de un poder especial irrevocable, el escribano debe retener o valorar el CNDR, analizando

el negocio principal que da causa a la irrevocabilidad según los criterios generales.

- **Residentes en el exterior** (art. 21 RG AFIP 2141/2006): (➔ [capítulo 12](#))
- **Inmuebles propios en construcción existentes al 1 de enero de 2018:** La enajenación del inmueble construido se encontrará alcanzada, de corresponder, por el ITI.

2.13 Otros casos prácticos

- **Antecedente - escritura de sinceramiento** (Ley 27260): La transmisión de dominio se retrotrae a la fecha de posesión, que siempre tuvo que ser anterior al año 2018 por imperio de la previsión legal; por ello, se encuentra gravada con ITI.
- **División de condominio y particiones de inmuebles con compensación dineraria:** Se encuentra alcanzada por ITI y la base imponible está constituida por el monto de la compensación dineraria.
- **Permuta de bienes inmuebles:** Se consideran como dos compraventas. Cada copermutante deberá o bien tributar sobre el bien que transfiere o enajena, y por el valor asignado a cada uno de ellos, o ejercer la opción de reemplazo de vivienda, pudiendo tramitar el CNDR. La existencia de compensación dineraria no incide y resulta irrelevante para este impuesto.
- **Transferencia de nuda propiedad y usufructo:**
 - **1) El vendedor posee el dominio pleno del inmueble y vende, por una parte, la nuda propiedad y, a otra persona, vende el derecho real de usufructo:** Se aplica la alícuota del 1,5% sobre la totalidad del precio –teniendo en cuenta el valor asignado a la nuda propiedad y a la cesión del usufructo– porque el hecho imponible queda conformado por la transmisión de dominio (art. 9 Ley 23905).
 - **2) Una persona vende la nuda propiedad y otra persona vende el usufructo a la misma compradora:**

- Si está gravado con ITI, solo alcanza a la transferencia de la nuda propiedad y no a la transferencia del derecho real de usufructo porque no ha sido contemplado en la Ley 23905.
- Si corresponde IGC, ambas transferencias se encuentran gravadas con dicho impuesto porque ambos son hechos imponible (la transferencia o enajenación de la nuda propiedad del inmueble y la transferencia de otros derechos sobre el inmueble).

2.14 Prescripción

Se destaca el criterio que adoptó la AFIP, dando origen al Dictamen DAT N° 106/2000.

2.14.1 Dictamen DAT AFIP N° 106/2000

Caso originado por la consulta efectuada por un contribuyente que revestía el carácter de cesionario (agente de retención) en una cesión de boleto de compraventa realizada en el año 1993, en donde el cedente le cedió todos los derechos que tenía y le correspondían de un boleto de compraventa sobre una UF. En la cesión se había establecido que el cedente tenía a su cargo el pago del ITI, quien no cumplió con dicho pago y obligación.

El cesionario consultó:

- 1) siendo él un contribuyente inscripto ante la AFIP y teniendo en cuenta el plazo transcurrido, si se encuentra prescripto el pago del impuesto;
- 2) si existe constancia de reclamo, juicio o intimación que haya interrumpido o suspendido la prescripción.

La AFIP estableció, con respecto al sujeto pasivo, que no era necesario que se encuentre inscripto como contribuyente ante la AFIP, teniendo en cuenta que no surge de ninguna norma legislativa la obligación de

inscribirse y que el plazo que se aplica de prescripción es de 5 años, además de computar 1 año de suspensión de la prescripción. Todo ello sustentado en:

- el art. 18 Ley 23905, que establece que rige la Ley 11683 en lo que respecta a la prescripción y la fiscalización a cargo de la AFIP;
- el art. 56 Ley 11683, que hace una distinción entre los plazos de prescripción:
 - **a)** por el transcurso de 5 años para los contribuyentes inscriptos;
 - **b)** por el transcurso de 10 años para los contribuyentes no inscriptos.

NOTA: La prescripción de la acción por el pago del ITI debe ser declarada por vía judicial o por vía administrativa. Esta última deberá requerirse ante la AFIP mediante la consulta del caso en particular.

[Volver al sumario ↗](#)

Impuestos locales

3 IMPUESTO DE SELLOS CIUDAD DE BUENOS AIRES

Ley: 6592 (CF 2023) t. o. por Decreto 70/2023; y 6593 (LT 2023).
Aplicación: CABA.

3.1 Vigencia y ámbito de aplicación

El IS es un impuesto local sobre el que ejerce su poder tributario el GCBA. Por ello, su ámbito de aplicación es, en general, toda la CABA. Desde el año 2004, regía sólo para las transferencias de dominio; a partir de 2009, se extendió a los contratos a título oneroso en general.

3.2 Característica general

- Como principio general, es un impuesto instrumental: nace por la sola existencia de un instrumento, por su creación y existencia material, con abstracción de su validez y eficacia jurídica o posterior cumplimiento (arts. 298 y 301 CF), y se aplica a instrumentos públicos y privados y por correspondencia.
 - Según el art. 299 CF, se entiende por instrumento “toda escritura, papel o documento del que surja el perfeccionamiento de los actos y contratos alcanzados por el impuesto, de manera que revista los caracteres exteriores de un título jurídico con el cual pueda ser exigido el cumplimiento de las obligaciones sin necesidad de otro

documento y con prescindencia de los actos que efectivamente realicen los contribuyentes”.

- Otro carácter propio de este impuesto es que los actos instrumentados sean onerosos.
- Es territorial: comprende actos e instrumentos que se otorguen en jurisdicción de la CABA, que tengan efectos allí o que versen sobre bienes ubicados en ella.
- Desde la reforma del CF del año 2009, el IS, que había sido históricamente instrumental, sufrió dos modificaciones esenciales:
 - Se extendió a las operaciones monetarias (alícuota 1,20%).
 - Cuando en un mismo acto se convienen entre las mismas partes varios contratos o se constituyen diversas obligaciones que versan sobre un mismo objeto y guardan relación de interdependencia, se paga tan sólo el impuesto de mayor rendimiento fiscal. Si no están reunidas estas condiciones, por cada contrato u operación se abona el impuesto que aisladamente le corresponda. Cuando tales contratos u operaciones consten en instrumentos separados, deben contener enunciados o constancias por los cuales pueda determinarse fehacientemente la unidad o interdependencia expresada (art. 308 CF).

3.3 Hecho imponible

- **Actos comprendidos:** los actos y contratos de carácter oneroso que:
 - Se otorguen en jurisdicción de la CABA, así como también los otorgados fuera de ella en los casos especialmente previstos (art. 298 inc. a] CF).
 - Se formalicen en instrumentos públicos o privados, o por correspondencia epistolar o telegráfica, correo electrónico, con firma digital (art. 307 CF), así como en los casos que se efectúen con intervención de las bolsas o mercados de

acuerdo con lo que se establece a dichos efectos, siempre que se verifique cualquiera de las siguientes condiciones:

- que la correspondencia emitida reproduzca la propuesta o sus enunciaciones o elementos esenciales que permitan determinar el objeto del contrato;
 - 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

3.4 Sujetos. Contribuyentes responsables

- **Activo:** el GCBA. El organismo encargado de su recaudación es la AGIP.
- **Pasivo:**
 - Son contribuyentes todos aquellos que formalizan actos y contratos y realizan las operaciones sometidas al IS (art. 355 CF).
 - Si intervienen dos o más personas, todas son solidariamente responsables por el total del impuesto, quedando a salvo el derecho de cada uno de repetir de los demás intervinientes la cuota parte que le correspondiere de acuerdo con su participación en el acto (art. 357 CF).
 - En los contratos de prenda y en las hipotecas, el impuesto está totalmente a cargo del deudor (art. 360 CF).
 - Son solidariamente responsables del gravamen quienes endosan, tramitan o conservan en su poder actos o instrumentos sujetos al impuesto, en tanto dichos instrumentos habiliten al endosatario o tenedor al ejercicio de algún derecho (art. 359 CF).
 - Si alguno de los intervinientes está exento, por disposición del CF o de leyes especiales, la obligación fiscal se considera

divisible y la exención se limita a la cuota que le corresponda a la persona exenta (art. 358).

3.5 Agentes de recaudación

Fijados por el art. 362 CF:

- los escribanos
- las entidades financieras
- las compañías de seguro
- el Registro Nacional de la Propiedad Automotor y de Créditos Prendarios.

3.6 Base imponible o monto imponible

3.6.1 Regla general

- Se establece como principio general, para todo hecho imponible, que la base imponible está constituida por el precio, monto o valor susceptible de apreciación dineraria determinado en el instrumento (art. 318 CF), salvo las excepciones previstas por la norma.
- 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 otorga la posesión de inmuebles, el IS se liquida sobre el precio, monto o valor susceptible de apreciación dineraria asignado a la operación, la VFH o el VIR, el que fuere mayor (art. 324 CF).

3.6.2 Supuestos especiales

- **Contrato de compraventa de inmuebles o cualquier otro acto por el cual se transfiere el dominio de inmuebles situados dentro y fuera de la CABA y la transferencia se realiza por un precio global sin determinarse en el respectivo instrumento los valores que corresponden a cada jurisdicción:** el IS se aplica sobre el importe resultante de proporcionar el monto imponible en función de las VF

de los inmuebles o sus VIR, los que fueren mayores. En ningún caso el monto imponible puede ser inferior a la VF o al VIR, el que fuere mayor, del o de los inmuebles ubicados en jurisdicción de la CABA (art. 325 CF).

- **Transmisión de dominio de inmuebles por el IVC, el GCBA y/o la Corporación Buenos Aires Sur:** la base imponible estará constituida exclusivamente por el precio de venta (art. 324 CF).
- **Contrato de leasing:** se deben considerar 2 momentos diferentes:
 - Al momento del contrato, la base imponible está dada por el valor total del canon, en función al tiempo total del contrato.
 - Al momento de la transferencia final, se toma en cuenta el valor de la adjudicación del bien (canon de la locación más valor residual), su VF o VIR, el que fuera mayor. El impuesto pagado al momento del contrato de leasing se toma a cuenta del que se paga al final de la operación (art. 338 CF).
- **Permutas:**
 - **De inmuebles o bienes muebles registrables:** el IS se aplica sobre la mitad de la suma de los valores que se permutan. Si no hay valor asignado a los bienes o este es inferior a los VIR, el IS se aplica sobre la mitad de la suma de las VF o sus VIR, el que resulte mayor (art. 329 CF).
 - **De inmuebles o bienes muebles registrables ubicados en varias jurisdicciones:** el IS se aplica sobre la VF total o el VIR, el que sea mayor, del o de los inmuebles y la VF de los bienes muebles registrables ubicados en la CABA o sobre el mayor valor asignado a tales bienes (art. 330 CF).
 - **De bienes en la que una de las partes se obliga a bonificar a la otra con la adición de una suma de dinero para igualar el valor de las cosas permutadas y esta suma es mayor al valor de la cosa dada:** el contrato se reputa como de compraventa, debiendo satisfacerse los gravámenes que en cada caso correspondan según la naturaleza de los bienes (art. 331 CF).
 - (➔ [§13.1](#))

- **Cesión de créditos y derechos:** debe tomarse como base imponible el precio convenido para la cesión o el monto total efectivamente cedido, si fuera mayor. Se puede deducir las cantidades amortizadas o canceladas de los créditos cedidos (art. 337 CF).
- **Contrato de mutuo con garantía hipotecaria:** la alícuota se calcula sobre el precio o monto debido.
- **Acto o contrato por el cual se perfecciona la transferencia del dominio de inmuebles por aporte para la constitución de sociedades, aumento de capital, absorción, fusión, escisión o reorganización:** la base imponible está dada por el precio del aporte, la VF o el VIR, el que fuera mayor (art. 327 CF).
- **Contratos de fideicomiso:** el IS se aplica exclusivamente sobre la retribución que percibe el fiduciario durante la vigencia del contrato. No están alcanzados por el IS los instrumentos por medio de los cuales se formalice la transferencia de bienes que realicen los fiduciantes a favor de los fiduciarios, pero sí quedan sometidas al IS las operaciones de disposición de bienes que realiza el fideicomiso (a terceros o a los fiduciantes/beneficiarios) en la medida en que concurren los extremos generales de gravabilidad (instrumento, onerosidad, ubicación de los bienes, etc.) (art. 348 CF). La base imponible está dada por el valor de los aportes, la VF o el VIR, lo que fuera mayor.
- **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 24441):** la base imponible está constituida por el precio de venta (art. 324 CF).
- **Boletos de compraventa sin posesión:** la alícuota se calcula sobre el precio.
- **Contratos de locación:** la alícuota se calcula sobre el VLR o el precio convenido por las partes, el que resulte mayor (art. 323 CF).

- **Constitución de renta vitalicia:** el valor para aplicar el impuesto será igual al importe del quíntuplo de una anualidad de renta o el 5% de la VF, el VIR o la tasación judicial, el que fuere mayor (art. 349 CF).

No integran la base imponible (arts. 350-351 CF):

- Los importes correspondientes a los impuestos internos e IVA.
- Los importes correspondientes a tributos de la CABA.
- Los importes referidos a intereses de financiaciones.

Estas deducciones sólo podrán ser efectuadas cuando se identifiquen y dictaminen en forma precisa los conceptos enunciados en los instrumentos alcanzados por el tributo.

3.7 Alícuotas

La LT establece diferentes alícuotas según el tipo de contrato de que se trate:

3.7.1 Alícuota general

- **1%; calculado sobre precio, importe, VF o VIR, el que fuera mayor.**

3.7.2 Alícuotas especiales

Locación, sublocación, cesión y cesión de uso (comercial), locación y sublocación de vivienda amobladas con fines turísticos	0,5%
Locación de servicios y de obras (sobre inmuebles)	0,5%
Boleto de transferencia de buques y aeronaves (salvo las destinadas a uso comercial)	3,5%
Transmisión de nuda propiedad	3,5%
Cesión de créditos y derechos onerosa (sobre el precio o monto cedido, descontadas las amortizaciones)	0,50%

Reconocimiento de deuda	1%
Cesión de facturas, cuotas de SRL, venta de acciones	1%
Subasta judicial:	
- a la firma boleto compraventa	1%
- resto: se abona en acta de posesión	2,5%
Mutuo con garantía hipotecaria (se paga sobre mutuo)	1%
Leasing:	
- a la firma del contrato	0,5%
- a la transferencia final	3,5%
El impuesto correspondiente al canon abonado durante la vigencia del contrato será tomado como pago a cuenta.	
Fideicomiso, transmisión de dominio fiduciario:	
- 1ª transferencia entre fiduciante y fiduciario	no gravada
- transferencias ss. a fiduciantes-beneficiarios y/o terceros	3,5%
Constitución renta vitalicia:	
- inmuebles	3,5%
- demás bienes	1%
Transferencia de fondo de comercio	1%
Permuta	(➔ §13.1)

3.7.2.1 Boleto de compraventa

Boleto de compraventa de inmuebles sin posesión	1%
---	----

Boleto de compraventa con posesión	3,5%
Cesión de boleto sin posesión	1%
Cesión de boleto con posesión	3,5%

En caso de exención por adquisición de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, única propiedad en cabeza del adquirente (art. 365 CF):

Boleto sin posesión	Exento hasta \$10.950.000; tributa 1% sobre el excedente
Boleto con posesión	Exento hasta \$10.950.000; tributa 3,5% sobre el excedente
Cesión de boleto sin posesión	Tributa 1% sobre el precio total de la cesión
Cesión de boleto con posesión	Exento hasta \$10.950.000; tributa 3,5% sobre el excedente

3.8 Diferencias en la cotización de la moneda extranjera (art. 334 CF)

Cuando en el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de inmuebles y/o buques se computan como pago a cuenta del tributo los importes abonados sobre los instrumentos por los cuales se entregó la posesión, la determinación del impuesto debe ser efectuada al tipo de cambio utilizado para el pago del tributo en ese instrumento (el de otorgamiento de la posesión), siempre que las partes que suscribieron el instrumento de entrega de posesión suscriban la escritura traslativa de dominio en el mismo carácter (art. 333 CF). Se exceptúan de los alcances del artículo art. 333 CF aquellas escrituras traslativas de dominio de inmuebles y/o buques en las cuales el incremento del valor de la

operación se origina en causas ajenas a las diferencias en la cotización de la moneda extranjera. (►► [§13.3](#))

3.9 Pago a cuenta (art. 333 CF)

En los casos de transferencia de inmuebles y buques, se computa como pago a cuenta el impuesto pagado sobre los boletos de compraventa, cesiones de derechos sobre boletos de compraventa (con o sin entrega de la posesión) y/o instrumento por el cual se entregue la posesión siempre que:

- En la escritura traslativa de dominio el escribano autorizante deje constancia de la forma de pago efectuada en el instrumento.
- El acto escriturario se celebre dentro de los 120 días corridos de la celebración del respectivo instrumento. No será de aplicación este último requisito cuando el adquirente que haya suscripto el instrumento suscriba la escritura traslativa de dominio en el mismo carácter. (►► [§13.3](#))

3.10 Ingreso del impuesto

- **Escribanos:** En forma mensual, hasta el día 10 del mes siguiente, por medio de DJ del SIE.
- **Particulares:** A los 15 días corridos de configurado el hecho imponible. El escribano debe tener en cuenta que, si bien no es agente de recaudación en instrumentos privados, podrá certificar firmas en instrumentos gravados, controlando su pago; en el caso de que no estuvieran sellados, deberá actuar como agente de control e información, solicitando a las partes su pago previo. En todo caso, es conveniente que el escribano que relacione en su escritura un instrumento privado que debe ser repuesto pero que, por no haber vencido aún el plazo para su pago, no deba exigir la previa reposición del mismo para la autorización de la escritura en cuestión, tenga en cuenta al verificar el plazo para la obligación de pago del impuesto que el mismo no venza entre la fecha de

autorización de la escritura y la de ingreso del importe correspondiente. De darse este último supuesto, debe requerirse a los intervinientes la previa reposición del documento privado para la autorización de la escritura.

RECOMENDACIÓN: Cuando se certifican firmas sobre instrumentos de contenido oneroso cuyo vencimiento aún no operó para el pago del IS (15 días corridos), es recomendable dejar constancia de que se advierte a las partes de la existencia de la obligación.

3.11 Casos en los que no corresponde retener

3.11.1 Exenciones especiales (art. 365 CF)

A modo de ejemplo:

- Transferencias de dominio y contratos de compraventa que tienen por objeto una vivienda única, familiar y de ocupación permanente y que constituyen la única propiedad en cabeza de cada uno de los adquirentes, extremo este último que debe constar en el instrumento respectivo con carácter de DJ del interesado y referenciado en el certificado registral pertinente emitido por el RPI de la CABA; siempre que la VF, el valor de la operación o el VIR, el que resulte mayor, no supere el monto que fije la LT. Las operaciones y actos que excedan el monto fijado en la LT tributarán sobre el excedente.
 - La exención alcanza a las escrituras traslativas de dominio donde se transfiere la nuda propiedad y se constituye un usufructo cuando el adquirente de la nuda propiedad y el usufructuario habitan conjuntamente el bien inmueble, debiendo constar ello en la escritura.

- Viviendas con cocheras y/o bauleras que tienen el carácter de UF o UC independientes están exentas como unidad económica, siempre que se trate de:
 - mismo edificio, mismas partes, misma escritura.
- Transferencias de dominio y contratos de compraventa que tienen por objeto la compra de terrenos baldíos situados en la CABA cuyo destino sea la construcción de viviendas, siempre que el VIR no supere el importe que fija la LT.
- Convenciones matrimoniales y pactos de convivencia, excepto las transferencias de dominio de inmuebles y/o muebles registrables que se produzcan como efectos de aquellas.
- Operaciones del IVC.
- Contratos de locación de inmuebles con destino vivienda, excepto las locaciones y sublocaciones de viviendas con muebles que se arriendan con fines turísticos.
- Hipotecas constituidas y sus reinscripciones, en los contratos de compraventa de inmuebles, por saldo de precio, divisiones y subdivisiones de hipotecas; refuerzos de garantías hipotecarias y modificaciones en la forma de pago del capital o del capital e intereses, en todos los casos siempre que no se modifiquen en más los plazos contratados.
- Pagarés hipotecarios como parte del precio de un contrato de compraventa de inmuebles cuando se haya efectuado la escritura traslativa de dominio, siempre que lleven al dorso la certificación del escribano ante el cual haya sido otorgada dicha escritura del cual resulte la fecha y número de esta y el importe del impuesto pagado. No gozan de esta exención los nuevos documentos que se otorguen para renovar las obligaciones no cumplidas a su vencimiento.
- Constitución de hipotecas y prendas, fianzas y obligaciones accesorias o instrumentos financieros que avalan, garantizan y/o cubren obligaciones cuando se pruebe que fueron contraídas para garantizar el cumplimiento de actos, contratos u operaciones que

hayan pagado el IS correspondiente en la respectiva jurisdicción de otorgamiento, o que se encontraban exentas del mismo. Si no se demuestra el pago del impuesto sobre el instrumento principal, o en su caso la exención, el documento en el cual se formalizan estas garantías está sometido al impuesto correspondiente o al que grava la obligación principal. La presente exención también comprende pagarés emitidos para garantizar los actos, contratos y/o instrumentos que hayan tributado el impuesto correspondiente o se encuentren exentos.

- Constitución de sociedades y de entidades civiles sin fines de lucro debidamente inscriptas, y todo acto relacionado con su transformación, aumento de capital, reducción de capital, suscripción de acciones y cuota partes de interés de sociedades e integración de aportes irrevocables a cuenta de futuros aumentos de capital y su aceptación, prórroga del término de duración, fusión, escisión, división, disolución, liquidación y adjudicación. Quedan excluidas las transferencias de dominio de inmuebles situados en la CABA que se realicen con motivo de aportes de capital a sociedades, transferencias de establecimientos comerciales o industriales y disolución de sociedades y adjudicación a los socios.
- Actos y contratos que tienen por objeto aclarar, declarar o rectificar errores de otros, o que ratifican o confirman anteriores por los cuales se hayan pagado los impuestos respectivos, y los de simple modificación de las cláusulas pactadas, siempre que no se altere su valor, término o naturaleza, no se sustituyan las partes intervinientes o no se prorrogue el plazo convenido y siempre que no se modifique la situación de terceros, instrumentados privada o públicamente (art. 303 CF).
- Actos y contratos que instrumentan 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 Nacional 21526 y siempre que el crédito no supere la suma que establece la LT.

- **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 Nacional 21526 y cuyo monto (en forma individual o conjuntamente) no supera la suma que establece la LT. Si con posterioridad a la celebración del acto opera la desafectación del destino, la dispensa decae de pleno derecho, en cuyo caso el adquirente debe abonar la totalidad del gravamen en oportunidad de operarse el cambio de destino.
- Divisiones de condominio.
- Escrituras hipotecarias y demás garantías otorgadas en seguridad de las operaciones sujetas al impuesto en análisis, aun cuando estas garantías sean extensivas a las futuras renovaciones (art. 353 inc. 6] CF).
- Actos de transferencia o locación de buques, naves, embarcaciones en general y/o aeronaves que tienen un destino exclusivamente comercial. Quedan excluidas consecuentemente de esta exención las transferencias de dominio y locaciones de naves, buques, embarcaciones en general y/o aeronaves destinadas total o parcialmente a uso particular.
- Contratos de mutuo con garantía hipotecaria cuando el inmueble objeto de la hipoteca se encuentra en extraña jurisdicción.

ADVERTENCIA sobre vivienda única y proporción en la adquisición: Al adquirirse una parte indivisa y pretender gozar de la exención de vivienda única, el monto tope de la LT deberá descontarse en la misma proporción de la adquisición que realiza. Por ejemplo: si compra un 30% al precio de ese porcentual, deberá descontarse el 30% del monto tope de la exención.

3.12 Criterios de AGIP sobre la aplicación del VIR

- **Mutuo con garantía hipotecaria:** el inmueble debe estar ubicado en la jurisdicción de la CABA; paga el 1% sobre el monto prestado. No se aplica el VIR.
- **Protocolización de subasta judicial:** se debe pagar el 1% del precio en el boleto en subasta y el saldo en el acta de posesión. No se aplica el VIR.
- **Boletos de compraventa sin posesión:** se paga el 1% sobre el precio total y nunca se aplica el VIR.
- **Boletos de compraventa con posesión:** se paga el 3,5% sobre el precio total o el VIR, el que fuera mayor.
- **Cesión de boleto de compraventa en el que el cedente no entrega posesión:** se paga el 1% sobre el precio total y nunca se aplica el VIR.
- **Cesión de boleto de compraventa en el que el cedente tiene y da la posesión:** se paga el 3,5% sobre el precio total o el VIR, el que fuera mayor.
- **Partición postcomunitaria con adjudicación de inmueble sin contraprestación dineraria:** Como son actos declarativos, no pagan IS ni se aplica el VIR.
- **Partición postcomunitaria con adjudicación de inmueble con contraprestación dineraria:** corresponde pagar el 3,5% sobre el valor de la contraprestación y no se aplica el VIR (art. 328 CF).
- **Permuta de inmuebles:** (→ [§13.1](#))

3.13 Incidencia de las fechas en casos especiales

- **6/12/2004:** se sanciona la reforma del Código Fiscal de la CABA, en especial el régimen de IS, y se publica el 4/1/2005. Con esta reforma, se gravan los boletos compraventa con posesión. El gravamen alcanza a las operaciones onerosas y se amplía el ámbito

de aplicación a toda escritura pública y cualquier instrumento público o privado transmisivo de dominio o traditivo de la posesión de inmuebles ubicados en la CABA. Alícuota: 2,5% sobre el precio o VF, el que sea mayor.

- **12/1/2009:** comienzan a regir el Código Fiscal Ley 2997 y la Ley Tarifaria 2998 y a gravarse los boletos de compraventa sin posesión, con una alícuota del 0,8% sobre el precio o VF, el que sea mayor.
 - Los boletos de compraventa con posesión siguen gravados con el 2,5% sobre el precio o valuación fiscal, el que sea mayor.
 - Se gravan también las cesiones de derechos sin posesión, con la alícuota del 0,8%.
 - Las cesiones de derechos sobre inmuebles con posesión son gravadas con la alícuota del 2,5% (esto se debe al hecho de la posesión).
 - El criterio sobre la exención del pago del IS por destinar el inmueble a vivienda única, familiar y de ocupación permanente tuvo dos momentos durante el año 2009:
 - Al principio, se podía tomar como exención la vivienda incluso en el caso de cesiones de derechos en las que la posesión se la había otorgado el vendedor titular de dominio.
 - **A partir de noviembre:** por un dictamen que elaboró la AGIP, solo puede eximirse del pago si el que otorga la posesión es el cedente.
 - La exención por destinar a vivienda única, familiar y de ocupación permanente y ser única propiedad en la Ciudad de Buenos Aires rige también para los boletos de compraventa.

(➔ detalle de monto exento y alícuota por año en [capítulo 13](#))

[Volver al sumario ↗](#)

4 IMPUESTO DE SELLOS PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Ley: 10397, t. o. por Resolución 39/2011 (CF), con las modificaciones introducidas por la Ley 15391 Ejercicio Fiscal Año 2023 (LI).

Aplicación: PBA.

4.1 Introducción

Este impuesto es esencialmente instrumental, objetivo e instantáneo. Procede por el solo hecho de la instrumentación.

Los escribanos, por su carácter de agentes de retención e información, deben cumplir con la obligación que la ley les asigna en relación a los requisitos, formas, plazos y demás condiciones que detalla el CF.

En este vademécum se analizará el IS exclusivamente en relación con la actividad notarial.

4.2 Contribuyentes y responsables

- **Contribuyentes:** aquellos que formalicen los actos y contratos y realicen las operaciones sometidas al IS (art. 291 CF).
- **Responsables solidarios:** Cuando en la realización del hecho imponible intervienen 2 o más personas, todas son solidariamente responsables por el total del impuesto, quedando a salvo el derecho de cada una a repetir de los demás intervinientes la cuota parte que le correspondiere de acuerdo con su participación en el acto (art. 292 CF).
- **Obligación divisible:** Si alguno de los intervinientes está exento del pago de este gravamen, por disposición del CF o leyes especiales,

la obligación fiscal se considera divisible y la exención se limita a la cuota que le corresponde a la persona exenta (art. 293 CF).

- **Responsabilidad de los escribanos:** Deben actuar como agentes de información (art. 39 CF) y como agentes de recaudación cuando realicen o intervengan en operaciones que constituyan hechos imponibles (art. 294 CF), y son solidariamente responsables del gravamen omitido total o parcialmente si tramitan o conservan en su poder, por cualquier razón, actos o instrumentos sujetos al IS. La responsabilidad solidaria comprende el impuesto total o parcialmente omitido, intereses, multas y sus accesorios (arts. 294 y 295).

4.3 Hecho imponible

Están sujetos al IS:

- Los actos, contratos y operaciones de carácter oneroso formalizados en el territorio de la PBA, en instrumentos públicos o privados suscritos, que exteriorizan la voluntad de las partes (art. 251 CF), salvo que los bienes objeto de las transacciones se encuentren en extraña jurisdicción (art. 256 inc. a] CF).
- Los actos, contratos y operaciones de carácter oneroso concertados en instrumentos públicos o privados fuera de la PBA en los siguientes casos (art. 253 CF):
 - Cuando los bienes objeto de las transacciones se encuentran radicados en el territorio de la PBA.
 - Cuando se producen efectos en la PBA por cualquiera de los siguientes actos: aceptación, protesto, negociación, demanda de cumplimiento o cumplimiento, siempre que no se haya pagado el impuesto en la jurisdicción donde se instrumentan o no se justifique su exención.
 - Los contratos de prórroga del término de duración de sociedades con domicilio social en la PBA, tomando el

importe del capital social sin considerar la naturaleza y ubicación de los bienes que lo componen.

- Los actos, contratos y operaciones realizados por correspondencia epistolar o telegráfica, o generados por medios electrónicos con firma digital, desde la aceptación de la oferta (en los términos del art. 980 CCyC).

4.3.1 Gravamen y nulidad

Los actos, contratos y operaciones quedarán sujetos al impuesto por la sola creación y existencia material de los instrumentos respectivos, con abstracción de su validez y eficacia jurídica o posterior cumplimiento (art. 257 CF).

4.3.2 Oferta y aceptación

- Se entenderá que la aceptación se encuentra formalizada cuando se reúnan algunos de los siguientes requisitos:
 - Recepción, por parte del proponente, de la reproducción de la propuesta o sus enunciaciones.
 - Recepción, por parte del proponente, de los presupuestos, pedidos o propuestas firmadas por sus destinatarios (art. 260 CF).

4.4 Determinación del monto imponible

4.4.1 Situación del gravamen en inmuebles

- **Principio general:** En toda transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles, incluida la transmisión de la nuda propiedad, se liquidará el IS sobre el precio de venta, la VF calculada sobre la base del avalúo fiscal ajustado por el coeficiente corrector que fije la LI correspondiente a la fecha de la operación (valuación fiscal al acto) o el VIR –en caso de que corresponda–, el que sea mayor. El coeficiente resultará de aplicación sobre las VF para el cálculo de la

base imponible en las operaciones previstas por los arts. 264-266 y 269 CF (art. 263 CF).

- **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 al principio general.
- **Compraventa de nuda propiedad y transmisión de usufructo oneroso a terceros:** Tributan como dos actos. Se debe discriminar el precio (arts. 263 y 270 CF; Informe DTT ARBA N° 38/2003).
- **Derechos reales de usufructo, uso, habitación, superficie y servidumbre cuyo valor no esté expresamente determinado:** el monto se fija de acuerdo con lo dispuesto en el art. 279 (art. 270 CF).
- **Transmisión de nuda propiedad y constitución de usufructo a favor del transmitente (reserva de usufructo):** Se debe satisfacer solo el impuesto que grava la transferencia de la nuda propiedad (art. 34 Decreto 9394/1986 [reglamentario del CF]).
- **Subastas judiciales o subastas públicas de instituciones oficiales:** conforme a las disposiciones de sus cartas orgánicas, se tomará como base imponible el precio de venta (art. 263 2º párrafo CF).
- **Compraventa de inmuebles u otros actos de transferencia de dominio de inmuebles situados dentro y fuera de la PBA, sin determinación del precio de cada uno:** el IS se aplicará sobre el importe resultante de proporcionar la VF o el VIR/VFA mediante un cálculo de regla de tres simple (art. 264 CF). Es de buena técnica asignar valores a los bienes.
- **Compraventa de terrenos con mejoras o construcciones efectuadas por el comprador luego de la fecha de la firma del boleto:** el IS se liquidará sobre el precio de venta, la VFA o el VIR, el que sea mayor, sin computar en los terrenos las mejoras incorporadas por el adquirente con posterioridad a la toma de

posesión, previo cumplimiento del trámite establecido en la Disposición Normativa ARBA Serie "B" 1/2004 (art. 265 CF).

- **Permutas:** el IS se aplicará sobre la mitad del valor constituido por la suma de los VIR o mayor valor asignado a los mismos. Si a alguno de los inmuebles no se le asignó el VIR, el IS se aplicará sobre la mitad del valor constituido por la suma de las VFA de los bienes que se permutan o el mayor valor asignado a los mismos. Si la permuta comprendiera inmuebles de otra jurisdicción, el IS se liquidará sobre el total del VIR asignado a los ubicados en el territorio provincial o, en su defecto, sobre el total de la VFA; o sobre el mayor valor asignado a los mismos (art. 266 CF). Si se entrega dinero para igualar el valor de las cosas permutadas y esta suma es mayor al valor de la cosa dada, el contrato se reputará como de compraventa (art. 267 CF).
 - **Permuta de terreno y unidad funcional a construir:** se aplica sobre la semisuma de la UF o valor asignado al terreno más el valor asignado a la UF a construirse (Informe ARBA N° 3/2005 y Consulta ARBA N° 22/2005).
- **Cesión de acciones y derechos sobre inmuebles:** el IS se liquida sobre el 20% del VIR o, en su defecto, de la VF, o sobre el precio convenido cuando este es mayor al referido 20% (art. 269 CF).
- **Cesión de acciones y derechos hereditarios sobre inmuebles:** se aplica el mismo sistema establecido en el párrafo anterior, pero, **al consolidarse el dominio**, debe integrarse la diferencia del impuesto que corresponde a toda transmisión de dominio a título oneroso, considerándose al momento de la cesión (art. 269, 2ª parte, CF).
- **Constitución de derechos reales de usufructo, uso y habitación y servidumbre sin valor determinado:** el impuesto es igual al importe del décuplo de una anualidad de renta o el 7% anual del VIR, o, en defecto de este último, el de la VF o tasación judicial, el que sea mayor (arts. 270 y 279 CF).

- **Hipoteca:**
 - **Constitución o prórroga:** sobre la suma garantizada (art. 271 CF).
 - **Ampliación:** sobre la suma que constituya el aumento (art. 271 CF).
 - **Contratos de emisión de debentures afianzados con garantía flotante y con garantía especial sobre inmuebles situados en la PBA:** el impuesto por la constitución de la hipoteca (garantía especial) debe liquidarse sobre el VIR o, en su defecto, la VF de los inmuebles. En ningún caso se puede liquidar el impuesto sobre una suma mayor a la de emisión (art. 271 CF).
 - **Sobre inmuebles ubicados dentro y fuera de la PBA, sin asignársele a cada uno un monto:** sobre el VIR de los inmuebles situados en la PBA o, en su defecto, sobre su VF. En ningún caso se puede liquidar el impuesto sobre una suma mayor a la del préstamo (art. 272 CF).
 - **Cesión de créditos hipotecarios:** sobre el precio convenido por la cesión o el monto efectivamente cedido, si es mayor. A ese efecto, se deben deducir las cantidades amortizadas.
 - Igual procedimiento debe observarse en cualquier contrato en donde se instrumenta cesión de acciones y derechos (art. 273 CF).
- **Transmisión de dominio de inmuebles por disolución y liquidación de sociedades y/o adjudicación a los socios:** sobre la VFA, el VIR o el valor asignado, el que sea mayor. Paga como transmisión de dominio a título oneroso (arts. 278 y 263 CF).

4.5 Pago a cuenta

El pago del IS en los boletos de compraventa se reputa como pago a cuenta siempre que en la escritura traslativa de dominio el escribano autorizante deje constancia de la forma de pago (art. 268).

Solo se podrá tomar como pago a cuenta lo abonado en el último instrumento.

Lo establecido precedentemente es aplicable siempre que el sujeto que comparece al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio sea quien ostente el derecho a adquirir o resultar adjudicatario en virtud del instrumento cuyo pago se pretende tomar a cuenta. El mismo criterio se aplica si la transmisión de dominio del inmueble se perfecciona mediante subasta judicial.

4.6 Moneda extranjera

El impuesto debe liquidarse sobre el equivalente en moneda argentina al tipo de cambio tipo vendedor vigente al cierre del primer día hábil anterior a la fecha del acto, registrado y/o publicado por el BNA, que se corresponda con la naturaleza de la operación gravada y aplicando las alícuotas diferenciales que establece la Ley Impositiva. El Informe ARBA N° 27/2007 establece que el valor será el de la "cotización billete".

Las obligaciones pactadas durante la vigencia de la Ley de Convertibilidad se tratan en los Informes ARBA N° 58/2002 y N° 37/2009.

Caso especial: En las cancelaciones de hipotecas se toma como base imponible la cotización del momento de la constitución del gravamen.

4.7 Exenciones

- **Subjetivas:** las relacionadas con los sujetos intervinientes en el acto (art. 296 CF).
- **Objetivas:** las relacionadas con los actos, contratos y operaciones, aunque algunas tienen carácter subjetivo, como, por ejemplo, la exención para el comprador de vivienda única, familiar y de ocupación permanente (art. 297 CF).

4.7.1 Principales exenciones atinentes a la profesión notarial (art. 297 CF)

- **Hipotecas:**

- Hipotecas por saldo de precio (únicamente las constituidas a favor del vendedor), letras y pagarés hipotecarios (como parte del precio de la compraventa de inmuebles) (incs. 1 y 2).
- Reinscripción de hipotecas (inc. 40).
- Fianza y obligaciones accesorias cuando se haya abonado el impuesto por la obligación principal o esta está exenta (incs. 5 y 17).
- Creación, emisión y transferencia de letras hipotecarias de la Ley 24441 (inc. 49).
- Liberaciones parciales si no se disminuye el valor del crédito ni se extingue la obligación (inc. 25).
- Actos y contratos que instrumentan operaciones de crédito y constitución de gravámenes para 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 cuyo monto no supera la suma de \$6.300.000 (inc. 28a; art. 53 LI).
- Adquisición de 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 supera la suma que establece la LI (\$3.150.000). Si, luego de la celebración del acto, opera la desafectación del destino, el beneficio decae, renaciendo la obligación del adquirente de abonar el impuesto correspondiente (inc. 28b; art. 53 LI).

- **Sociedades:**
 - Constitución, transformación, aumento de capital, prórroga, fusión, escisión y división (inc. 9).
- **Fundaciones, asociaciones y sociedades civiles** con personería jurídica, con determinadas actividades y que cumplan ciertos requisitos (inc. 31). Se requiere la exención especial para corroborar si cumplen con los requisitos exigidos.
- **Escrituras aclaratorias**, rectificatorias o declarativas confirmatorias de otros actos que hayan pagado el impuesto, siempre y cuando no se alteren valores, términos o naturaleza y siempre que no se modifique la situación de terceros, no se altere su valor, término o naturaleza; instrumentados privada o públicamente (inc. 23).
- **Boletos de compraventa de terrenos** adquiridos en 100 cuotas o más (inc. 30).
- **División de condominio** (inc. 34)
- **Inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente:** Las escrituras traslativas del dominio de inmuebles cuando se verifica alguna de las siguientes condiciones:
 - se trata de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, y su VF (ni precio, ni valor al acto) no supera la suma que establece la LI (\$1.154.400) (inc. 29a; art. 54 LI).
 - se trata de lote o lotes baldíos destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, y su VF en forma individual o conjuntamente no supera la suma que establece la LI (\$577.200) (inc. 29b; art. 54 LI).
- **Régimen de Promoción de la Industria del Software** instaurado por la Ley 25922 (Ley 13649 en PBA).

IMPORTANTE: ¹¹

- Se elimina el beneficio de la cuota reducida del 2% cuando se trata de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, quedando solo vigente la exención en los casos especiales.
- La alícuota se aplica sobre la totalidad de la base imponible, sin deducción alguna, si se superan los montos exentos.
- Se elimina el índice corrector del 3,77% para los inmuebles inmuebles de planta urbana y los integrantes de clubes de campos, barrios cerrados y emprendimientos similares; siendo la única aplicable la VF a fin de liquidar el IS (con excepción para tierra libre de mejora rural).
- Se aplica el coeficiente corrector del 1,79% para la tierra libre de mejoras en planta rural.

4.8 Pago

- Se paga por DJ.
- Se liquida en forma quincenal, del 1 al 15 y del 16 al 31 de cada mes.
- El pago vence los días 26 del mismo mes y 12 del mes siguiente, respectivamente.
- También se puede abonar dentro de los plazos correspondientes una escritura en forma independiente.
- Se considera practicado con la visación de las escrituras respectivas (art. 301 CF).

4.9 Consultas

El escribano puede hacer consultas a ARBA previamente al otorgamiento de un acto. Debe exponer con claridad y precisión todos los elementos de la situación que motiva la consulta, acompañando copia de la escritura

¹¹ Alícuotas año 2023.

que pretende autorizar. Normalmente, ARBA se expide en un plazo de 30/40 días hábiles (arts. 25-31 CF).

4.10 Alícuota de actos y contratos sobre inmuebles

- **Actos y contratos en general:**

Cesión de acciones y derechos	12‰
Mutuo	12‰
Renta vitalicia	12‰

- **Actos y contratos sobre inmuebles:**

Boleto de compraventa	12‰
Cesión de acciones y derechos	12‰
Derechos reales:	
- constitución, prórroga o ampliación	18‰
- cancelación total o parcial	24‰
Dominio:	
- compraventa de inmuebles o cualquier otro contrato por el que se transfiere el dominio de inmuebles (excepto destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente)	20‰
- transmisiones de dominio de inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente si su VFB (ni precio, ni valor al acto) no supera la suma que establece la LI (\$1.154.400)	EXENTAS
- adquisiciones de dominio como consecuencia de juicios de prescripción	3,5%

4.10.1 Fideicomiso

No surge claramente del CF el tratamiento del fideicomiso inmobiliario. Sin perjuicio de ello y atento a las consultas efectuadas oportunamente, se concluye lo siguiente:

- **Transmisión de dominio fiduciario:** no se considera acto oneroso y no paga (fiduciante a fiduciario).
- **Dominio fiduciario en garantía:** paga igual que la hipoteca, 1,8% del monto.
 - **Extinción del mismo por cumplimiento del pago de la obligación garantizada:** paga el mismo sellado que la cancelación de hipoteca.
- **Transmisión de dominio pleno al fideicomisario:** paga igual que la compraventa, 2% sobre el valor asignado, VFA o VIR, el que fuere mayor.
- **Contrato de fideicomiso:** paga 1,2% sobre el total del monto de la retribución del fiduciario.
- **Cesión de los derechos de los fiduciantes/beneficiarios:** se asimila a la cesión de acciones y derechos con inmuebles y, como tal, paga el 1,2% del monto de la cesión.¹²

¹² Existen posiciones contrapuestas sobre el gravamen de las adhesiones.

[Volver al sumario ↗](#)

5 IMPUESTO A LA TRANSMISIÓN GRATUITA DE BIENES PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Ley: 10397, t. o. por Resolución 39/2011 (CF), con las modificaciones introducidas por la Ley 15391 Ejercicio Fiscal Año 2023 (LI).

Aplicación: PBA.

5.1 Objeto del tributo (art. 306 CF)

Enriquecimiento producido a título gratuito derivado de una transmisión que

- comprenda o afecte bienes situados en la PBA
- beneficie a personas humanas o jurídicas con domicilio real en la PBA.

5.2 Sujetos

- **Activo:** ARBA
- **Pasivos:** los contribuyentes (art. 318 CF)

5.2.1 Contribuyente

Persona humana o jurídica beneficiaria de una transmisión gratuita de bienes cuando:

- Está domiciliada en la PBA (impuesto calculado sobre monto total del enriquecimiento).
- Está domiciliada fuera de la PBA, pero el enriquecimiento patrimonial proviene de la transmisión gratuita de bienes existentes en ella (impuesto calculado sólo sobre monto de los bienes ubicados en la PBA).

Los contribuyentes adeudarán el impuesto que le corresponde a cada uno de ellos; sin embargo, cuando exista indivisión del beneficio entre contribuyentes, responden solidaria y mancomunadamente por la obligación total y hasta la concurrencia de su parte en dicho beneficio indiviso (art. 319 CF).

5.2.2 Agentes de información

- Los representantes legales, albaceas y escribanos están obligados a asegurar el pago del tributo y retener, en su caso, las sumas necesarias (no está reglamentado el régimen de retención).

5.3 Actos alcanzados (art. 307 CF)

- **Transmisiones por causa de muerte:**
 - Herencias
 - Legados

Se considera la vocación o derecho hereditario al momento del fallecimiento, sin tener en cuenta particiones, reconocimientos, acuerdos, convenios o renunciaciones (art. 311 CF).

- **Transmisiones entre vivos:**
 - donaciones
 - anticipos de herencia
 - cualquier otra transmisión que implique un enriquecimiento patrimonial a título gratuito (v.gr., partición inequitativa sin compensación).

En las transmisiones entre vivos efectuadas por ambos cónyuges a sus descendientes, se considera que cada uno transmite la mitad que le corresponde cuando los bienes son gananciales (art. 312 CF).

5.4 Hecho imponible (art. 314 CF)

- **Herencias y legados:** fecha del fallecimiento del causante.

- **Donaciones:** fecha de aceptación.
- **Otros casos:** fecha de celebración del acto que sirvió de causa, salvo seguros sin contraprestación del beneficiario; en ese caso, se considera la fecha de percepción del monto asegurado.
- **Promesa y aceptación de donaciones:**
 - Regirá respecto de las aceptaciones de donación a partir del 01/01/2012, aun en caso de promesas anteriores.
 - Quedan extinguidas las deudas del ITGB por promesas de donación celebradas durante 2011 y no aceptadas en ese año. En esos casos, corresponde abonar el gravamen al momento de la aceptación (art. 167 Ley 14333).
 - Si fue abonado el total del ITGB al momento de la promesa celebrada en 2011, aceptada o no durante ese año, el pago será definitivo. Si el pago no hubiera cancelado la totalidad de la obligación, se tomará a cuenta al momento de su liquidación en la aceptación.

5.5 Base imponible. Determinación del valor de los bienes (art. 315 CF)

- **Inmuebles ubicados en PBA:** última VF vigente a la fecha del hecho imponible, ajustada por coeficiente corrector, VIR o valor de mercado, el que resulte superior.
- **Inmuebles fuera de PBA:** última VF vigente o valor de mercado, el que resulte superior. A falta de VF, se considera el valor de mercado.
- **Automotores, embarcaciones y aeronaves radicados en PBA:** VF o, en su defecto, el valor determinado por la autoridad de aplicación (arts. 228 y 247 CF).
- **Automotores, embarcaciones y aeronaves no radicados en PBA:** última VF vigente o valor de mercado vigente. A falta de VF, valor de mercado.
- **Depósitos y créditos en moneda extranjera:** cotización tipo comprador BNA, incluyendo importe de intereses devengados.

- **Depósitos y créditos en moneda argentina:** valor a la fecha del hecho imponible, incluyendo actualizaciones legales pactadas o fijadas judicialmente e intereses.
- **Depósitos en cajas de seguridad:** de acuerdo con criterios de valuación para cada tipo de bien, previo inventario con intervención de ARBA.
- **Créditos con garantía real o sin ella:** valor consignado en escrituras y documentos respectivos, con deducción de amortizaciones que se acredite fehacientemente. En caso de falta de documentación o insolvencia del deudor, se toma el valor que resulte de la prueba que se produzca.
- **Créditos por ventas a plazos en los que no se pactaron los intereses por separado:** monto, deducidos los intereses presuntos.
- **Títulos públicos y demás títulos valores, excepto acciones:** último valor de cotización. Si no cotizan en bolsa, se toma su costo incrementado por intereses, actualizaciones y diferencias de cambio.
- **Acciones y participaciones societarias:** valor patrimonial que surge del último balance cerrado a la fecha del hecho imponible.
- **Empresas o explotaciones unipersonales:** la valuación se calcula en función del capital (activo-pasivo) determinado al momento del hecho imponible. Si confeccionan balances, el valor se determina por el balance especial.
- **Propiedad o copropiedad:** valor del bien o su parte, descontando el valor del derecho real que lo afecte. La posesión que da origen a la prescripción adquisitiva se considera como propiedad o copropiedad cuando esté cumplida, aunque no se haya obtenido el título de propiedad.
- **Usufructo temporario:** 2% del valor del bien por cada año de duración, sin computar las fracciones.
- **Usufructo vitalicio:** se aplica la siguiente escala:

EDAD DEL USUFRUCTUARIO	CUOTA
Hasta 30 años	90%
Más de 30 y hasta 40 años	80%
Más de 40 y hasta 50 años	70%
Más de 50 y hasta 60 años	50%
Más de 60 y hasta 70 años	40%
Más de 70 años	20%

El valor de la nuda propiedad será la diferencia que sea necesaria para cubrir el valor total del bien después de deducido el usufructo. Cuando se transmite la nuda propiedad con reserva de usufructo, se considera como una transmisión del dominio pleno.

Aclaración: La renuncia de usufructo gratuito se encuentra gravada por el ITGB, mientras que la extinción del usufructo por causa de muerte no se encuentra alcanzada por el impuesto.

- **Uso y habitación:** sobre la base del 5% anual del valor del bien y el número de años por el que se hubiere constituido, hasta un máximo de 10 años, considerándose por tal plazo aquellos que lo excedan y los vitalicios, con aplicación supletoria de las reglas del usufructo.
- **Renta vitalicia:** misma escala que para el usufructo vitalicio.
- **Legado o donación de renta:** misma regla que para el usufructo sobre los bienes que constituyen el capital; si no puede determinarse, se estima sobre la base de una renta equivalente al interés que percibe el BNA.

En los casos de usufructo, uso y habitación, renta vitalicia y legado o donación de renta, el valor del bien se calculará según su naturaleza (art. 315 bis CF).

- **Participaciones en UTE, agrupamientos de colaboración empresaria, consorcios, agrupamientos no societarios:** parte indivisa que cada partícipe posea en los activos-pasivos.
- **Certificados de participación y títulos representativos de deuda, en el caso de fideicomisos financieros:** los que coticen en bolsas, al último valor de cotización o valor de mercado a la fecha del hecho imponible; los que no coticen, por su costo incrementado con los intereses devengados o importe de las utilidades del fondo fiduciario devengadas y no distribuidas.
- **Cuotas partes de fondos comunes de inversión:** último valor de mercado a la fecha del hecho imponible; en su defecto, a su costo incrementado con los intereses devengados o importes de las utilidades devengadas y no distribuidas.
- **Bienes de uso (excepto inmuebles, automotores, embarcaciones o aeronaves) afectados a actividades gravadas con IG:** valor de origen actualizado menos amortizaciones admitidas.
- **Objetos de arte, para colección, antigüedades, joyas, adornos:** valor de adquisición, construcción o ingreso al patrimonio más índice de precios por mayor nivel general o valor de mercado.
- **Bienes muebles de uso personal y del hogar o de residencias temporarias:** valor de costo o 5% de la VF del inmueble al que pertenezcan.
- **Bienes inmuebles en comodato destinados a actividades económicas:** 5% de la VF del inmueble por cada período anual de duración.
- **Otros bienes:** último valor de cotización o valor de mercado a la fecha del hecho imponible; en su defecto, se efectuará tasación pericial.

- **Superficie:** 2% de VF de superficie cedida, edificaciones y mejoras por cada año de duración.

5.6 Alícuota (art. 321 CF)

- Se determina computando la totalidad de los bienes recibidos en la PBA o fuera de ella, según el caso.
- Pueden computarse como pago a cuenta las sumas pagadas en otra jurisdicción por gravámenes similares y hasta el incremento de la obligación fiscal originado por esos bienes.
- La LI establece la escala de alícuota a aplicar, considerando la base imponible y el grado de parentesco (art. 58), cuyo cuadro de escalas es el siguiente:

(salto a página siguiente para visualizar el cuadro)

BASE IMPONIBLE		PADRES, HIJOS Y CÓNYUGE		OTROS ASCENDIENTES Y DESCENDIENTES		COLATERALES 2º GRADO		COLATERALES 3º Y 4º GRADO, OTROS PARIENTES Y EXTRAÑOS	
<i>Mayor a</i>	<i>Menor o igual a</i>	<i>Cuota fija \$</i>	<i>% s/ exced. Límite mínimo</i>	<i>Cuota fija \$</i>	<i>% s/ exced. Límite mínimo</i>	<i>Cuota fija \$</i>	<i>% s/ exced. Límite mínimo</i>	<i>Cuota fija \$</i>	<i>% s/ exced. Límite mínimo</i>
0	1.563.448	0	1,603	0	2,404	0	3,205	0	4,006
1.563.448	3.126.893	25.056	1,633	37.582	2,434	50.110	3,235	62.638	4,036
3.126.893	6.253.788	50.581	1,693	75.635	2,494	100.689	3,295	125.745	4,097
6.253.788	12.507.570	103.510	1,813	153.620	2,614	203.727	3,415	253.838	4,217
12.507.570	25.015.148	216.884	2,053	317.106	2,855	417.318	3,656	517.541	4,457
25.015.148	50.030.292	473.702	2,534	674.135	3,335	874.570	4,137	1.075.017	4,938
50.030.292	100.060.583	1.107.586	3,496	1.508.465	4,297	1.909.347	5,098	2.310.239	5,899
100.060.583	200.121.168	2.856.445	5,419	3.658.166	6,220	4.459.941	7,021	5.261.726	7,822
200.121.168	437.500.000	8.278.328	6,380	9.881.835	7,181	11.485.395	7,983	13.088.866	8,784
437.500.000	875.000.000	23.423.572	6,514	26.928.958	7,524	30.434.635	8,259	33.940.222	9,024
875.000.000	1.750.000.000	51.923.635	6,753	59.845.146	7,754	66.566.447	8,519	73.418.910	9,255
1.750.000.000	en adelante	111.009.760	7,008	127.695.271	8,191	141.107.697	8,753	154.403.660	9,513

- Mínimo no imponible: \$819.105. Se eleva a \$3.410.400 en caso de padres, hijos y cónyuge (art. 59 LI).
 - Alícuota y mínimo no imponible en el caso de transmisiones sucesivas o simultáneas a una misma persona en un plazo de 5 años: se determinarán de acuerdo con el monto total del enriquecimiento. El reajuste se hará a medida que se realicen las operaciones. Lo pagado será tomado como pago a cuenta.

5.7 Plazo para el pago (art. 322 CF)

- **Actos entre vivos:** hasta 15 días desde producido el hecho imponible. El beneficiario debe acreditar el pago previamente a la escritura, por lo que el plazo previsto en la ley se ve modificado.
- **Causa de muerte:** hasta 15 días desde la solicitud judicial de inscripción o entrega del bien transmitido, libramiento de fondos o acto de similar naturaleza, o hasta 24 meses desde el fallecimiento del causante, lo que ocurra primero.
- **Cesión de acciones y derechos hereditarios:** la solución es idéntica a la del punto anterior, cuando sea anterior a los 24 meses. Si fuera posterior, 15 días desde el pedido que el cesionario efectúa al juez para que autorice alguna de las medidas judiciales referidas (la instrumentación de la cesión no está gravada por ignorarse el contenido patrimonial de la misma).
- **Ausencia con presunción de fallecimiento:** hasta 24 meses desde la declaración.
- **Indivisión forzosa** (arts. 2330 a 2334 CCyC): ARBA acuerda plazos especiales, con o sin fianza.

5.8 Deberes formales del escribano (art. 324 CF)

Respecto de actos, contratos u operaciones entre vivos:

- Exigir del contribuyente la acreditación del envío de la DJ.

- Requerir del contribuyente la acreditación del pago del tributo, en caso de corresponder.
- Controlar que los datos contenidos en la DJ enviada por el beneficiario coincidan con los que se consignan en la escritura a través de la cual se instrumenta el acto (el cálculo del impuesto puede simularse mediante herramientas provistas por ARBA en su sitio web: www.arba.gov.ar).
 - El control de las DJ a cargo de los escribanos resultará exigible incluso cuando no corresponda el pago del tributo.
- Dejar constancia en la escritura respectiva de la acreditación del envío de la DJ y su pago o, en su caso, de la falta de cumplimiento de uno o ambos requisitos.

Respecto de actos, contratos y operaciones de disposición de bienes recibidos como consecuencia de una transmisión gravada por el ITGB (2ª transmisión):

- Exigir al beneficiario, que posteriormente pretende disponer de los bienes que recibió a título gratuito, la acreditación de la presentación de la DJ.
- Exigir al transmitente la acreditación del pago del ITGB con sus accesorios si corresponde (art. 324 CF). El pago del impuesto debe ser previo o simultáneo a todo acto de disposición, por parte del beneficiario, de los bienes que recibió a título gratuito.
- Informar a ARBA la falta de justificación de envío de DJ y/o pago (art. 324 CF).

IMPORTANTE: El incumplimiento de cualquiera de las 3 obligaciones precedentes le impedirá al escribano la expedición de testimonios o copias de esas escrituras.

5.8.1 Sanción

El incumplimiento de los deberes formales hará pasible al escribano de una sanción pecuniaria.

5.9 Deducciones y exclusiones (art. 317 CF)

- **Deducciones:**
 - deudas dejadas por el causante al día de su fallecimiento
 - gastos de sepelio; máximo de \$181.017 (art. 61 LI).
- **Exclusiones:**
 - Créditos incobrables.
 - Créditos y bienes litigiosos, hasta que se liquide el pleito, dando garantía suficiente por el importe del impuesto.
 - Donaciones o legados sujetos a condición suspensiva, hasta que se cumpla la condición o venza el plazo, dando garantía suficiente por el importe del impuesto.
 - Legados para los herederos.
 - Cargos para los beneficiarios a ellos sujetos (donación con cargo).
 - Valor del servicio recompensado para donaciones o legados remuneratorios.

5.10 Exenciones (art. 320 CF)

- Transmisiones a favor del Estado nacional, Estados provinciales, GCBA, municipalidades, sus organismos descentralizados o autárquicos, y las donaciones, subsidios y subvenciones efectuadas por ellos, salvo que realicen actos de comercio con la venta de bienes o prestación de servicios a título oneroso.
- Bienes donados o legados que reciben instituciones religiosas, de beneficencia, culturales, científicas, de salud o asistencia social gratuitas y de bien público, siempre que se destinen a los fines de su creación, no se distribuyan entre los asociados y no obtengan

sus recursos de explotación de espectáculos públicos, juegos de azar, carreras de caballos y similares.

- Transmisión de obras de arte y objetos de valor histórico, científico o cultural, siempre que, por disposición del transmitente, se exhiban públicamente o se destinen a la enseñanza en la provincia.
- Colecciones de libros, diarios, revistas y publicaciones periódicas.
- Transmisión por causa de muerte del bien de familia a favor de las personas mencionadas en el art. 36 de la Ley 14394 y mientras no se lo desafecte antes de cumplidos 5 años desde su transmisión.
- Transmisión por causa de muerte a favor del cónyuge, ascendientes y/o descendientes, incluidos hijos adoptivos o sus cónyuges, del bien inmueble urbano destinado totalmente a vivienda del causante o su familia, siempre que sea única propiedad y la VF no supere \$1.154.400 (art. 62 LI).
- Transmisión de una empresa por causa de muerte, incluidas explotaciones unipersonales, cuyos ingresos totales facturados obtenidos en el período fiscal anterior no excedan el monto previsto por la LI (\$66.845.493 [art. 63]), a favor de cónyuge, ascendientes y/o descendientes, hijos adoptivos y sus cónyuges, y mantengan su explotación efectiva durante los 5 años siguientes al fallecimiento, salvo que el adquirente fallezca dentro de ese plazo (la exención no alcanza ñas explotaciones económicas cuyas rentas en 1ª o 2ª categoría de IG excedan \$ 2.680.165 [art. 63 LI]).

5.11 Presunciones (art. 308 CF)

5.11.1 De hechos imponibles

En los siguientes casos, la autoridad de aplicación presume que existe hecho imponible gravado, salvo prueba en contrario:

- Transmisiones a título oneroso de inmuebles a quienes lleguen a ser herederos o legatarios del causante dentro de los 3 años si son directas, o de 5 años si son hechas por interpósita persona.

- Transmisiones a título oneroso a herederos legitimarios del enajenante o sus cónyuges.
- Transmisiones a título oneroso a herederos legitimarios del cónyuge del enajenante o sus cónyuges.
- Transferencias a título oneroso a favor de una sociedad integrada total o parcialmente por descendientes del transmitente, su cónyuge o los cónyuges de aquellos.
- Compras efectuadas a nombre de descendientes menores de edad.
- Constitución, ampliación, modificación y disolución de sociedades entre ascendientes y descendientes o sus cónyuges.
- Legados, donaciones y anticipos de herencia de carácter compensatorio, retributivo o con cargo.

A fin de que ARBA pueda ejercer las facultades de fiscalización correspondientes, el escribano debe dejar constancia en la escritura de que el acto está encuadrado en alguna de estas presunciones.

Los importes ingresados por IS se toman a cuenta para el que corresponde tributar por ITGB.

5.11.2 Presunción de radicación en la Provincia de Buenos Aires (art. 309 CF)

- Inmuebles ubicados en PBA.
- Derechos reales constituidos sobre bienes situados en PBA.
- Naves y aeronaves radicadas en PBA.
- Automotores radicados en PBA.
- Muebles registrados en PBA.
- Bienes muebles ubicados en el hogar o en residencia transitoria cuando estos últimos se ubiquen en PBA.
- Bienes personales del transmitente cuando este se halla en PBA al tiempo de la transmisión.
- Demás muebles y semovientes que se encuentran en PBA a la fecha de la transmisión, aunque su situación allí no sea permanente.

- Dinero y depósito en dinero, incluso aquellos destinados al pago de seguros gravados, que se hallan en PBA al momento de la transmisión.
- Títulos, acciones, cuotas, participaciones sociales y otros valores representativos de su capital emitidos por entes públicos o privados y por sociedades domiciliados en PBA.
- Patrimonios en empresas o explotaciones ubicadas en PBA.
- Títulos, acciones y demás valores mobiliarios que se encuentren en la PBA al tiempo de la transmisión emitidos por entes privados o sociedades domiciliados en otra jurisdicción.
- Títulos, acciones y otros valores mobiliarios representativos de capital que, al tiempo de la transmisión, se hallaren en otra jurisdicción, emitidos por entes o sociedades domiciliados también en la provincia, en proporción a los bienes que se encuentran en PBA.
- Cuotas o participaciones sociales en sociedades no domiciliadas en PBA en proporción a los bienes que se encuentran en ella.
- Patrimonios en empresas o explotaciones unipersonales o patrimonios de afectación ubicados en otra jurisdicción en proporción a los bienes que se encuentran en PBA.
- Créditos provenientes de la compraventa de inmuebles ubicados en PBA.
- Demás créditos (incluidos debentures) cuando el lugar convenido para el cumplimiento de la obligación o el domicilio real del deudor se hallan en PBA.
- Derechos de propiedad científica, literaria o artística, marcas de fábrica o de comercio y similares, patentes, dibujos, modelos y diseños reservados y restantes de propiedad industrial o inmaterial, los derivados de estos y las licencias cuando el titular del derecho o licencia está domiciliado en PBA al tiempo de la transmisión.

5.11.2 Presunciones salvo prueba en contrario (art. 310 CF)

Se considera materia gravada:

- Cuentas o depósitos a la orden del causante que están a nombre de su cónyuge, heredero o legatario.
- Cuentas o depósitos a la orden conjunta, recíproca o indistinta del causante o su cónyuge con herederos legitimarios.
- Importes percibidos por el causante o su cónyuge dentro de los 60 días anteriores al deceso que excedan \$467.041 (art. 60 LI), mientras no se justifique el destino que se les dio.
- Extracciones de dinero anteriores a los 60 días del fallecimiento y que excedan \$467.041 de cuentas del causante o su cónyuge, o a la orden conjunta, recíproca o indistinta de estos o de estos y sus herederos legitimarios, mientras no se justifique el destino dado.
- Títulos, acciones o valores al portador que, a la fecha de fallecimiento, se encuentran en poder de herederos o legatarios cuando, dentro de los 6 meses anteriores al deceso, el causante los haya adquirido o haya realizado operaciones con ellos, haya percibido intereses o dividendos, o figurado a su nombre en asambleas societarias u otras operaciones.
- Enajenaciones a título oneroso efectuadas dentro del año anterior al deceso del transmitente a favor de los herederos.
- Enajenaciones a título oneroso efectuadas dentro del año anterior al deceso del transmitente si, dentro de los 5 años siguientes de su fallecimiento, los bienes se incorporan al patrimonio de sus herederos.
- Créditos constituidos o cedidos por el causante a favor de sus sucesores, legatarios o personas interpuestas dentro de los 6 meses previos a su fallecimiento.

5.12 Prescripción (art. 326 CF)

No correrán los plazos de prescripción cuando:

- Los juicios sucesorios que debieron abrirse en PBA se tramiten en otra jurisdicción.
- En los documentos que instrumentan transmisiones entre vivos, el domicilio real del beneficiario en PBA haya sido omitido o sustituido por otro. En estos casos, los plazos contemplados (art. 157 CF) rigen a partir del 1º de enero del año siguiente a la correcta apertura del proceso sucesorio o de la correcta mención del domicilio del beneficiario.

5.13 Jurisprudencia administrativa (informes de ARBA)

- **Nº 001-14. Donación con cargo:**
 - **1) Respecto del IS:** resulta alcanzada en la medida del cargo establecido a favor del donante, el cual debe ser estimado mediante la aplicación de lo establecido en el art. 288 CF.
 - **2) Respecto del ITGB:** de existir un excedente no cubierto por los cargos, es procedente la norma de exención prevista en el artículo 320 inciso 2) CF.
- **Nº 004-20. Donación con cargo:** El acto de donación con cargo traído a consideración se encuentra gravado por el ITGB (arts. 307 y ss. CF) en razón de tratarse de un acuerdo que no traduce existencia de onerosidad alguna entre las partes intervinientes. No resulta aplicable la norma de exención (art. 320 inc. 2]), toda vez que el donatario no resulta susceptible de ser catalogado como de entidad de bien público (Decreto 9388/1979).
- **Nº 004-12. Cesión de derechos hereditarios:** En el marco de un juicio sucesorio, el juez interviniente debe exigir la acreditación de la presentación de las DJ (art. 324 CF) relativas a: i) la transmisión mortis causa operada del causante hacia el heredero, debiendo tenerse en cuenta el valor de los bienes al momento del deceso (art. 314 inc. 1]); ii) la cesión gratuita de derechos hereditarios, debiendo considerarse el valor de los bienes al momento del acto de cesión (art. 314 inc. 3]).

En ambos supuestos, la obligación del pago se genera con el

pedido judicial de inscripción del bien, entrega, orden de libramiento de fondos o acto de similar naturaleza, sin perjuicio de que: en el primer caso (i - transmisión mortis causa), el plazo máximo para el pago es hasta 24 meses desde la muerte del causante (art. 322 inc. a)]; en el segundo (ii - cesión de derechos hereditarios), el plazo de 15 días (art. 322 inc. a]) debe computarse desde el pedido que el cesionario efectúa al juez con la finalidad de que se autorice alguna de las medidas judiciales referidas.

Entonces, al instrumentar las escrituras de cesiones de derechos hereditarios, no corresponde que el escribano deje constancia de la presentación y/o pago del ITGB.

- **Nº 004-22. Acuerdo de partición y adjudicación de bienes heredados; homologación judicial:** Tratándose la partición privada de un acuerdo que involucra bienes inmuebles, será la homologación judicial la que le brindará validez a la alteración de las porciones hereditarias recibidas directamente del causante, provocada en virtud de los acuerdos adicionales, y otorgará plenos efectos a un convenio que contemplaría estipulaciones con contenido traslativo (gratuito) de derechos sobre inmuebles. En tal caso, a los fines de la liquidación del gravamen, la base imponible estará constituida por aquel valor vigente al momento señalado, que excede al que correspondería por aplicación de la proporción transmitida por el causante.
- **Nº 024-11. Liquidación de sociedad conyugal; acuerdo de adjudicación parcial del acervo:** La adjudicación de bienes por disolución de la sociedad conyugal no es un acto de transmisión de dominio, sino una especie de división del condominio forzoso en el que se encontraban los bienes gananciales luego de finalizada la sociedad matrimonial. No obstante, si a alguno de los cónyuges se le adjudican bienes excediendo su porción ganancial, sin contraprestación a favor del otro, se está en presencia de un acto alcanzado por el ITGB, de reunirse las restantes condiciones previstas en la ley del gravamen.

- **Nº 026-11. Distracto de donación de nuda propiedad y de restitución de inmueble:** El distracto de donación de la nuda propiedad constituye un nuevo contrato conforme el cual, al deshacer las partes lo realizado, el donatario transmite nuevamente la nuda propiedad al donante, de modo tal que dicho acto configura un supuesto alcanzado por el ITGB.
- **Nº 005-14. Donación de inmueble y cargo de constituir derecho real de usufructo:** En la donación de la nuda propiedad con reserva de usufructo con cargo impuesto al donatario a favor de un tercero debe liquidarse el ITGB (arts. 314 inc. 2], 315 inc. 13], párrafos 2º y último, y 317 inc. b] pto. 5 CF). En cuanto al aspecto oneroso del acto, como consecuencia del cargo de constituir usufructo a favor del supérstite de la donataria, debe ingresarse el IS sobre la base del 70% de la valuación fiscal de los inmuebles y la alícuota del 18 ‰ (arts. 270 y 279 CF).

[Volver al sumario ↗](#)

Sistemas de información tributaria

La función notarial requiere la utilización de diversos programas electrónicos mediante los cuales el notario cumple con sus obligaciones tributarias y de información. Se pueden diferenciar distintos sistemas:

- SIE
- SIESBA
- SIAP
 - SICORE
 - CITI
 - Terceros Intervinientes
- COTI
- UIF (ROS/RSM)
- Registración de transferencias de participaciones societarias.

Como estos sistemas ya son conocidos por los escribanos, en esta sección se hace una breve reseña con algunas novedades de cada uno de ellos.

[Volver al sumario ↗](#)

6 SISTEMA INTEGRADO DE ESCRITURAS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES - SIE

Es exclusivo de CABA, para escribanos de CABA. Se carga on line en la página web del CECBA, a través del acceso restringido único.

- **Vencimientos:** el 10 de cada mes o, si fuese feriado, el 1º día hábil siguiente.
- **¿Qué se declara?:** las escrituras de un mismo registro notarial autorizadas en el mes anterior al del vencimiento. Por tal motivo, los colegas de CABA deben hacer siempre la DJ, haya o no escrituras para informar. (Los colegas de otras demarcaciones solo declaran las escrituras que tributen IS en CABA y por otro sistema).

Determinación de la base imponible. Instrucciones de carga en el SIE

(art. 334). Pago en USD con entrega de posesión anterior: El CF dispone el criterio para determinar la base imponible del IS en operaciones en USD en las que la posesión haya sido entregada con anterioridad a la escritura y se haya sellado el instrumento respectivo. En estos casos, la base imponible definitiva es la del precio en USD al tipo de cambio del día anterior a la posesión o el VIR a la fecha de la escritura, el que sea mayor.

Para evitar inconvenientes en la carga de estas operaciones en el SIE, los escribanos deben realizar el siguiente procedimiento para ingresar la compraventa en el sistema. Se toma como referencia, a modo de ejemplo, una operación de USD 100.000:

A. Cálculo de los valores:

- VIR al día de la escritura: \$8.000.000.
- Valor del USD al momento de la posesión: \$92.
- Total: \$9.200.000.
- **Base imponible** para el pago de IS: **\$9.200.000.**

- **Pago** en concepto de IS (se debería haber abonado a la posesión): **\$331.200** ($\$9.200.000 \times 3,5\%$).
- Valor del USD al día anterior de la escritura: \$114.
- **Base imponible** para el pago de **tasas y aportes**: **\$11.400.000**.
- **Pago** en concepto de **aportes**: **\$28.500** (se calcula el 0,25% sobre \$11.400.000).

B. Procedimiento:

- Entrar al SIE.
- Cargar los datos de la escritura, fecha, folio, registro.
- Ingresar el código 001 Compraventa de Inmuebles en la CABA.
- Pago a cuenta de IS (se abonó el sellado completo en la posesión, sin exención): \$331.200.
- Monto de escritura (se coloca el valor de la escritura calculado al tipo de cambio del día anterior a la misma): \$11.400.000.
- Base imponible (únicamente para el pago de IS): \$9.200.000 (precio a la posesión o valor de VIR, el que sea mayor; en este caso, resulta el precio a la fecha de la posesión).
- Porcentaje total: 100%.
- Continuar con la carga como una escritura tradicional.

Al finalizar, podrá observar que el importe de IS a pagar es \$0 (se calcula sobre el valor a la fecha de posesión y se descuenta el sellado de la misma).

Si, al momento de firmar la escritura, el VIR es mayor, en el rubro base imponible se debe cargar el monto del VIR actualizado y, en caso de ser más de una unidad, la sumatoria de sus VIR. En dicho caso, el resultado del IS a retener y pagar en la escritura será el que surja del VIR a la escritura: 3,6% menos el impuesto abonado a la posesión.

[Volver al sumario ↗](#)

7 SISTEMA ESCRIBANOS BUENOS AIRES (PROVINCIA) - SIESBA

Se utiliza para la carga de actos y contratos cuyo órgano de recaudación es el fisco de la PBA por medio de ARBA. Esta carga se realiza online en la página web de ARBA, con usuario y contraseña.

- **Vencimientos:**

- Actos o escrituras otorgadas entre los días 1 y 15 de cada mes: hasta el día 26 del mismo mes.
- Actos o escrituras otorgadas entre el 16 y el último día del mes: hasta el día 12 del mes siguiente.

ADVERTENCIA: Dentro de la carga de datos ahora se debe incluir el mail del adquirente/usufructuario (art. 3 ap. 2 Resolución Normativa ARBA 48/2017, que dispone la adhesión de oficio a la boleta electrónica ARBA de los sujetos que, de acuerdo con la información suministrada por los escribanos públicos, se convierten en nuevos responsables tributarios del impuesto inmobiliario).

- **¿Qué se declara?:**

- Los escribanos de la PBA deben declarar todos los actos y escrituras autorizadas en el mes.
- Los escribanos de la CABA, al igual que los de otras demarcaciones, deben declarar únicamente los actos o escrituras pasibles de tributar IS y/o aporte notarial en PBA. En caso de no tener nada que declarar, no se efectúa ninguna DJ.

[Volver al sumario ↗](#)

8 SISTEMA INTEGRADO DE APLICACIONES - SIAP

El SIAP es el sistema obligatorio provisto por la AFIP que da lugar a la instalación del resto de los sistemas obligatorios para informar y, eventualmente, abonar distintos tributos: ITI, IG, etc.

8.1 Sistema de control de retenciones - SICORE

- **Vencimiento:** La DJ es mensual y vence entre los primeros días del mes siguiente al del vencimiento, de acuerdo con las tablas proporcionadas por la AFIP y según la terminación de la CUIT del declarante.
 - En las escrituras otorgadas entre los días 1 y 15 de cada mes, si hay retenciones efectuadas, el sistema prevé un pago a cuenta, que debe efectuarse según la terminación de la CUIT.
 - La DJ se hace siempre, con o sin retenciones.
- **¿Qué se declara?:** las retenciones efectuadas en las distintas escrituras de venta, a fin de oblar el tributo correspondiente a los vendedores:
 - 1,5% en caso de ITI, que se aplica a las personas físicas y sucesiones indivisas;
 - 3% en caso de IG, aplicable a las sociedades o a las personas físicas en casos determinados. Cuando se trata de la primera venta de un inmueble construido por la vendedora o cuando esta vende el inmueble donde desarrolla el ejercicio de su profesión, industria o comercio, o cuando el que vende hace de la venta su profesión habitual.
 - **No se aplica para IGC**, ya que los escribanos no son agentes de retención.

ACLARACIÓN: Agente de información: Cuando alguna operación debió haber tributado ITI o IG y, por alguna causal prevista por la norma, no se efectúa retención y el colega actúa como agente de información, debe llenar todos los campos y clicar en “Imposibilidad de retención”; allí, se genera la data para el fisco y se cumple con la tarea notarial de agente de información.

8.2 Cruzamiento informático de transacciones importantes - CITI

Creado por RG AFIP 781/2000. Entró en vigencia el 1º de enero de 2000. Se hace on line. Se ingresa en la página web de la AFIP, con clave fiscal y contraseña, y se envía de esa manera, con o sin movimientos.

- **Vencimiento:** es mensual y su presentación se hace hasta el último día del mes siguiente al del mes a informar.
- **¿Qué se informa?:**
 - actos onerosos sobre inmuebles que no alcancen el importe previsto para la exigencia del COTI (➔ [capítulo 9](#))
 - actos onerosos sobre inmuebles en los que, debiendo presentar COTI, el enajenante no lo tramitó;
 - donaciones;
 - cesiones de créditos hipotecarios;
 - hipotecas y sus cancelaciones. No se informan las hipotecas por saldo de precio ni los mutuos donde los acreedores son instituciones bancarias pertenecientes al Estado nacional, provincial, municipal o al GCBA.

8.3 Terceros Intervinientes

Creado por RG AFIP 1375/2002. Entró en vigencia para los prestadores de servicios respecto de las operaciones autorizadas a partir del 1º de enero de 2003.

Fue modificado por RG AFIP 3285 (vigente desde el 1/5/2012), que realizó un reordenamiento y actualización de las normas. No obstante, mantienen su vigencia los aplicativos de información (Representantes del Exterior y Terceros Intervinientes) respecto de aquellos sujetos obligados que se hubieren empadronado con la vigencia de la RG 1375.

- ¿Qué se declara?: las operaciones de contenido económico, incluso a título gratuito, celebradas entre residentes en el país y quienes actúan como representantes de sujetos o entes del exterior.
- Deber notarial: El art. 6 RG 3285 establece que los prestadores de servicios (escribanos incluidos) deben solicitar a los representantes en el país de sujetos o entes del exterior, en forma previa a su intervención, la exhibición de la constancia del empadronamiento, y deberán quedarse con una copia.

ACLARACIÓN: Cuando se verifican 4 presentaciones sucesivas con la novedad "Sin movimiento", dichos responsables podrán darse de baja de este servicio hasta que se produzca una nueva operación alcanzada por el régimen.

[Volver al sumario ↗](#)

9 CÓDIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES - COTI

Fue creado por RG AFIP 2371/2007.

Obra en una constancia que debe tramitarse con anterioridad a la transferencia a título oneroso de bienes inmuebles o derechos sobre bienes inmuebles a construir, en los siguientes casos:

- cuando el precio, VF o base imponible que grava la transmisión (VIR o valuación al acto) iguala o supera hoy los \$9.400.000;
- cuando se transfieren 2 o más inmuebles en el caso de que cada inmueble o en conjunto iguale o supere hoy los \$9.400.000.

Esta constancia debe ser tramitada por el titular único o cualquiera de los condóminos.

- **Casos en que no se tramita el COTI:**
 - enajenantes miembros de las misiones diplomáticas y consulares extranjeras, su personal técnico, administrativo y/o sus familiares;
 - expropiaciones a favor de los Estados nacional, provincial, municipal y la CABA;
 - ventas judiciales.
- **Procedimiento:** Cuando corresponde el COTI, el escribano debe:
 - Verificar la autenticidad y vigencia del COTI, ingresando a la página web de la AFIP (paso preescriturario).
 - Consignar en el texto de la escritura la identificación del COTI o su inexistencia.
 - Generar el certificado de bienes inmuebles (paso postescriturario), dentro de los 15 días corridos de suscripta la escritura.

- Vigencia de la norma: para las escrituras otorgadas a partir del 1/4/2008.

ADVERTENCIA: Las escrituras que se informan por COTI no se informan por CITI.

[Volver al sumario ↗](#)

10 UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA (RSM/ROS)

La UIF fue creada por la Ley 25246 de Lavado de Dinero (DR 370/2000).

Establece 2 sistemas de información:

- **ROS:** el escribano debe informar operaciones sospechosas.
- **RSM:** el escribano debe informar:
 - compraventas superiores a 200 SMVM;
 - operaciones en efectivo superiores a 140 SMVM;
 - constitución de sociedades;
 - cesiones de participaciones sociales.
 - operaciones sobre inmuebles ubicados en zonas de fronteras.
 - constitución de fideicomisos.

ADVERTENCIA: En caso de no existir operación, también es obligatorio informar esa situación. Es decir, se debe informar **sin movimientos**.

La carga se realiza on line, en la página web del organismo (www.uif.gov.ar).

- Su utilización es simple. Se puede hacer un informe mensual que incluya todas las operaciones o uno por cada operación a informar (a elección de cada escribano).

ADVERTENCIA: De conformidad con la Resolución UIF 84/2023, el monto mínimo para pedir documentación respaldatoria para acreditar el origen de los fondos es de 875 SMVM.

[Volver al sumario ↗](#)

11 REGISTRACIÓN DE TRANSFERENCIAS DE PARTICIPACIONES SOCIETARIAS

Los escribanos públicos son sujetos obligados a informar el cambio de titularidad de acciones y participaciones sociales, exclusivamente en los casos en que interviene como autorizante de una escritura pública (RG AFIP 3332/2012 y 3293/2012, hoy 4697/2020).

La declaración se realiza a través de la página web de la AFIP (www.afip.gob.ar), ingresando con clave fiscal.

[Volver al sumario ↗](#)

Apéndices

12 BENEFICIARIOS EN EL EXTERIOR

12.1 Residencia fiscal

El concepto de residencia surge de los arts. 116 a 123 LIG.

¿Cuándo procede realizar consulta ante AFIP?

- **Persona humana:**
 - Cuando se obtenga residencia permanente en el exterior a los fines migratorios.
 - Cuando se verifique permanencia continuada en el exterior por 12 meses (las presencias en Argentina que no superen los 90 días no interrumpen la permanencia continuada en el exterior). Conforme al art. 283 DRLIG, las presencias temporales en el país que, en forma continua o alternada, no excedan un total de 90 días durante cada período de 12 meses no interrumpen la permanencia continuada en el exterior.

La duración de las presencias temporales en el país se establece computando los días transcurridos desde el inmediato siguiente a aquel en que se produce el ingreso al país hasta aquel en el que tiene lugar el egreso, inclusive.

- **Persona jurídica constituida en el exterior:** siempre va a consulta.
- **Doble residencia fiscal** (art. 122 LIG):
 - Condiciones que se tienen que verificar:
 - Haber obtenido residencia permanente en el exterior.

- Haber perdido la residencia en el país siendo residente tributario en el exterior.
- Continuar de hecho en el país o reingresar con ánimo de permanecer. Algunos ejemplos que impliquen ánimo de permanecer:
 - Reportes de la DNM con el detalle de entradas y salidas del país.
 - Contratos de trabajo vigentes.
 - Consumos de servicios (luz, gas, etc.).
 - Afiliaciones a clubes, fundaciones, asociaciones.
 - Mudanzas internacionales de los bienes del hogar.

12.2 Hecho imponible

- 1) Posesión
- 2) Escritura
- 3) Aprobación judicial de subasta

12.3 Impuesto a las ganancias generales

El art. 20 RG AFIP 2139/2006 determina que se debe tramitar ante la AFIP el certificado de retención, siendo la AFIP la que determina el importe a retener.

Varían los casos respecto de quién debe retener el impuesto:

- El escribano al realizar la escritura.
- Si hay boleto con posesión o posesión antes de la escritura, será el comprador, previamente a la escritura, quien debe obtener el certificado de retención y retenerle al vendedor el impuesto a pagar.
- Si hay una cesión con posesión, será el cesionario, previamente a la escritura, quien debe obtener el certificado de retención y retenerle al cedente el impuesto a pagar.

Si no retienen, los sujetos a quienes no se les haya practicado la retención del gravamen deben efectuar el trámite ante la AFIP e ingresar los importes correspondientes en concepto de autorretención.

El residente del exterior debe contar con un responsable sustituto en el país si permanece en el extranjero y seguir el procedimiento que establece el mencionado.

El importe que consta en el certificado de retención no es un pago a cuenta, como lo es para el caso de residentes en el país, sino un pago único y definitivo. Por lo tanto, debe ser ingresado a la AFIP en el plazo que establecen los arts. 10 y 11.

Si el precio de la operación está expresado en moneda extranjera, la retención en pesos debe ser actualizada a la fecha de la escritura al tipo de cambio vendedor del BNA vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de la producción del hecho imponible.

12.4 Impuesto a la transferencia de inmuebles

El art. 21 de la RG AFIP 2141/2006 determina que, de tratarse de transferencias de inmuebles pertenecientes a personas físicas o sucesiones indivisas, residentes en el exterior, dichos residentes o sus representantes deberán solicitar un certificado de retención.

Este impuesto exclusivamente grava las transferencias onerosas de bienes inmuebles y sus cesiones. No están gravadas las transferencias onerosas de cuotas y participaciones sociales ni de acciones.

Son agentes de retención del importe determinado por AFIP:

- El escribano.
- El adquirente o cesionario si hay posesión antes de la escritura.
- El adquirente o el cesionario si hay una cesión con posesión previa a la escritura.

El certificado de retención debe ser solicitado por el residente del exterior o su responsable sustituto.

Si no retienen, los sujetos a quienes no se les haya practicado la retención del gravamen deben efectuar el trámite ante la AFIP e ingresar los importes correspondientes en concepto de autorretención.

Cuando la operación se efectúa por un precio no determinado y el precio de plaza no es conocido, los citados responsables están obligados a solicitar una constancia de valuación.

Si el precio de la operación está expresado en moneda extranjera, la retención en pesos que establece el certificado de retención debe ser reliquidada a la fecha en que se produzca el hecho imponible, por los agentes de retención, al tipo de cambio vendedor del BNA vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de producción del hecho imponible.

12.5 Certificado de retención

- **Exhibición:** Cuando los sujetos pasivos de las retenciones exhiben certificado de retención, los agentes de retención deben verificar la autenticidad, vigencia y alcance del mismo.
- **Vigencia:** a partir de su emisión y por el período que se establezca en el mismo, el que no podrá exceder los 60 días corridos posteriores a la fecha de emisión. Es un plazo de caducidad, no se puede renovar. Una vez vencido, se deberá tramitar de nuevo la consulta a AFIP.

12.6 Casuística

1. **Boleto con posesión por instrumento privado con firmas certificadas (fecha cierta):** Como el escribano no es agente de retención, la retención recae en el comprador. El vendedor debe tramitar el certificado de retención ante la AFIP y practicar la autorretención. Al momento de otorgarse de la escritura, el

escribano debe retener lo informado por el certificado, descontando el pago efectuado en la autorretención.

2. **Cesión onerosa sobre bien determinado** (art. 2309 CCyC): A efectos tributarios, es una venta. Se debe tramitar el certificado de retención.
3. **Cesión de herencia genérica**: No debe tramitarse el certificado de retención.
4. **Varios condóminos**: Corresponde emitir un certificado por cada uno de los titulares que transfiere su participación.

12.7 CUIT - CUIL - CDI de residentes en el exterior

Si el beneficiario del exterior no tiene CUIT o CUIL, debe obtener CDI en forma personal o a través de su apoderado. No se aplica la opción de reemplazo de vivienda para residentes del exterior.

12.8 Impuesto a las ganancias cedulares

Conforme al art. 258 DRLIG, el adquirente o cesionario residente en el país es quien debe retener este impuesto. Los escribanos no son agentes de retención ni de información a la AFIP por este impuesto, celular se trate de residentes del país o de beneficiarios del exterior, conforme la RG 4190E/2018.

El responsable de la retención del impuesto y de su liquidación es el comprador o el cesionario, según el caso, salvo que ambas partes sean no residentes; en tal circunstancia, debe ser ingresado por el enajenante o cedente o a través de su representante.

El comprador debe asesorarse con un contador que pueda liquidar el impuesto y tener el monto para detraer del precio e ingresar el tributo al año siguiente.

13 IMPUESTO DE SELLOS

13.1 Permuta. Comparativo CABA-PBA

	CABA	PBA
CASO 1	<p>Art. 329 CF (1ª parte): Permutas de inmuebles o bienes muebles registrables: En las permutas de inmuebles o bienes muebles registrables el impuesto se aplica sobre la mitad de la suma de los valores que se permutan. Si no hubiera valor asignado a los inmuebles o bienes muebles registrables o éste fuera inferior a los valores inmobiliarios de referencia de los bienes respectivos, el impuesto se aplica sobre la mitad de la suma de las valuaciones fiscales o sus valores inmobiliarios de referencia, el que resulte mayor.</p> <p>Art. 330 CF: En el caso de permutas que comprendan inmuebles o bienes muebles registrables ubicados en varias jurisdicciones, el impuesto se aplica sobre la valuación fiscal total o el valor inmobiliario de referencia, el que fuera mayor, del o de los inmuebles y la valuación fiscal de los bienes muebles registrables ubicados en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o sobre el mayor valor asignado a tales bienes.</p>	<p>Art. 266 CF: Permutas de inmuebles: se aplica sobre la mitad del valor constituido por la suma de las valuaciones fiscales de los bienes que se permuten o mayor valor asignado a los mismos. Si la permuta comprendiera inmuebles y muebles o semovientes, el impuesto se liquidará sobre la valuación fiscal de aquellos o mayor valor asignado a los mismos. Si la permuta comprendiera muebles o semovientes, el impuesto se liquidará sobre el valor estimativo que fije la autoridad de aplicación, previa tasación que deberá disponer la misma. Si la permuta comprendiera inmuebles ubicados en extraña jurisdicción, el impuesto se liquidará sobre el total de la valuación fiscal o mayor valor asignado a los ubicados en territorio provincial.</p>
FÓRMULA	$\frac{VF1/P/VIR + VF2/P/VIR}{2} * (3,5\%)$ <p>VF, precio o VIR 1º, más VF, precio o VIR 2º, dividido 2, y al resultado se le aplica la alícuota.</p>	$\frac{VFA1/P/VIR + VFA2/P/VIR}{2} * (2\%)$ <p>VFA, precio o VIR 1º, más VFA, precio o VIR 2º, dividido 2, y al resultado se le aplica la alícuota.</p>

CASO 2	Art. 329 CF (2ª parte): En los casos en que una de las partes compense a la otra con una suma de dinero para equiparar el valor de las cosas permutadas y ésta sea inferior o igual al valor de la cosa dada, el impuesto será el establecido en el párrafo anterior, hasta el tope de las cosas permutadas y por la compensación en dinero, el gravamen que corresponda de acuerdo con la alícuota que determina la Ley Tarifaria para el tipo de bien permutado.	Art. 267 CF: si en la permuta de bienes una de las partes se obliga a bonificar a la otra con la adición de una suma de dinero para igualar el valor de las cosas permutadas y esta suma es mayor al valor de la cosa dada, el contrato se reputará como de compraventa, debiendo satisfacerse los gravámenes que en cada caso correspondan, según la naturaleza de los bienes.
FÓRMULA	$\left[\frac{(VF1/P/VIR + VF2/P/VIR) + \text{comp } \$}{2} \right] * 3,5\%$ <p>VF, precio o VIR 1º, más VF, precio o VIR 2º, dividido 2, al resultado se le suma la compensación y a ese nuevo resultado se le aplica la alícuota</p>	$\left(\frac{VFA1/P/VIR + VFa2/P/VIR + \text{comp}\$}{2} \right) * 2\%$ <p>VFA, precio o VIR 1º, más VFA, precio o VIR 2º, más compensación, dividido 2, y al resultado se le aplica la alícuota</p>
CASO 3º Cosa por cosa, más compensación mayor	Art. 331 CF: Si en la permuta de bienes una de las partes se obliga a bonificar a la otra con la adición de una suma de dinero para igualar el valor de las cosas permutadas, y esta suma es mayor al valor de la cosa dada, el contrato se reputará como de compraventa, debiendo satisfacerse los gravámenes que en cada caso correspondan, según la naturaleza de los bienes.	Art. 267 CF: si en la permuta de bienes una de las partes se obliga a bonificar a la otra con la adición de una suma de dinero para igualar el valor de las cosas permutadas y esta suma es mayor al valor de la cosa dada, el contrato se reputará como de compraventa, debiendo satisfacerse los gravámenes que en cada caso correspondan, según la naturaleza de los bienes.
FÓRMULA	No hay fórmula, se aplica la alícuota que corresponda según la naturaleza de los bienes.	No hay fórmula, se aplica la alícuota que corresponda según la naturaleza de los bienes.

13.2 Valor inmobiliario de referencia (VIR) en la CABA

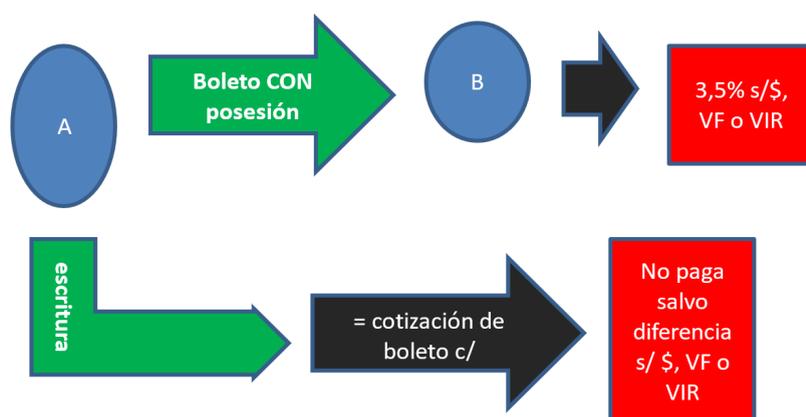
El VIR rige desde 2010 y debe tenerse en cuenta como base imponible para el IS. Es decir, este impuesto se calcula sobre el mayor valor entre el precio, la VF y el VIR, salvo en caso de subasta judicial, en el que sólo se toma el precio.

Para establecerlo, la AGIP considera las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien, su ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, entre otras (art. 320 CF).

Si el contribuyente no considera correcto el valor de su propiedad, puede presentar un reclamo a través de la plataforma de TAD del GCBA o del sistema de tickets de la página web de la AGIP.

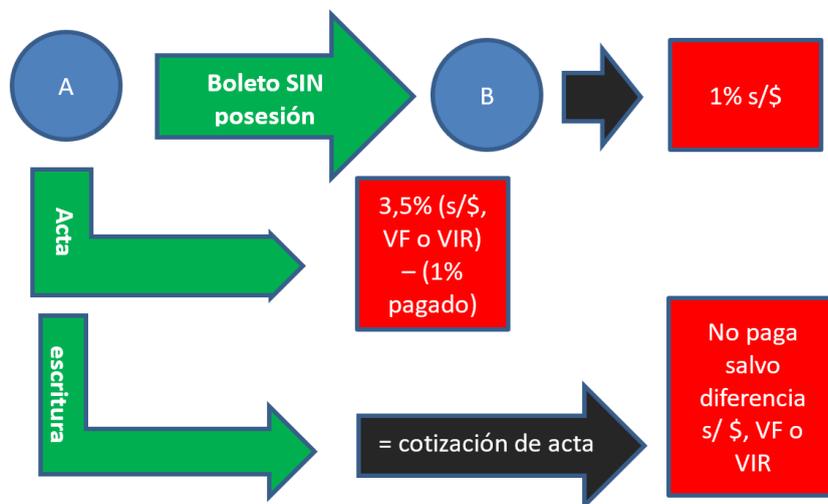
13.3 Casuística en CABA

- **Caso 1:**



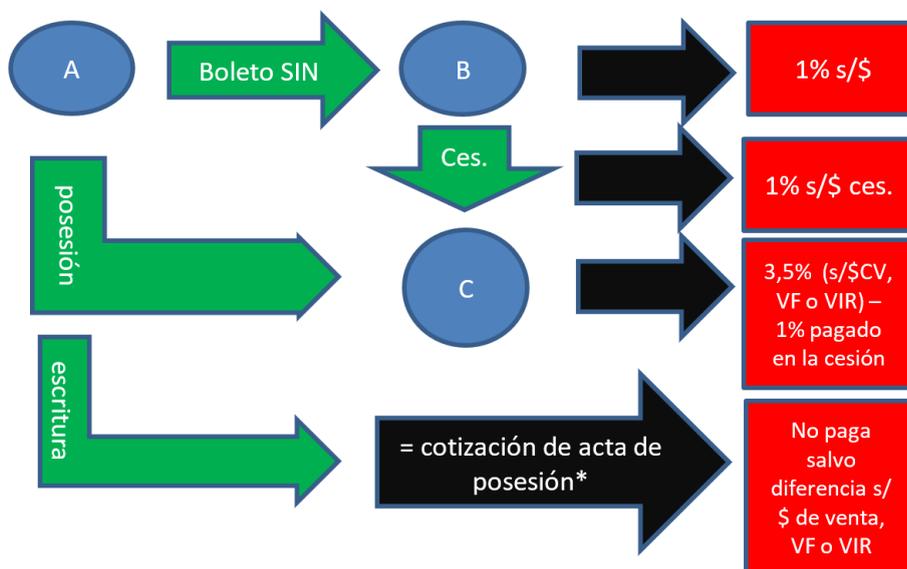
Si el precio fuera en USD, “la determinación del impuesto debe ser efectuada al tipo de cambio utilizado para el pago del tributo en el instrumento por el cual se hubiere otorgado la posesión” (art. 333 CF).

- **Caso 2:**



Si el precio fuera en USD, “la determinación del impuesto debe ser efectuada al tipo de cambio utilizado para el pago del tributo en el instrumento por el cual se hubiere otorgado la posesión” (art. 333 CF).

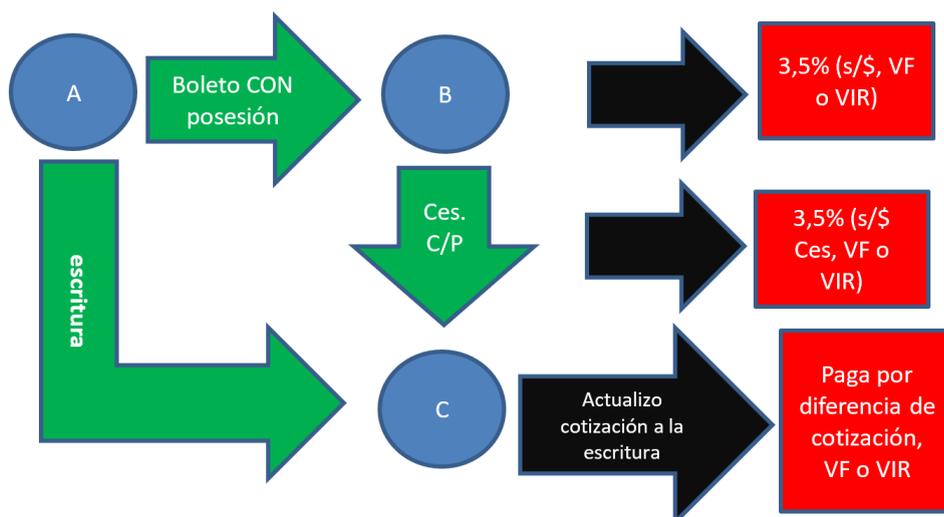
- **Caso 3:**



Si el precio fuera en USD, “la determinación del impuesto debe ser efectuada al tipo de cambio utilizado para el pago del tributo en el

instrumento por el cual se hubiere otorgado la posesión [...] siempre que las partes que hayan suscripto el instrumento de entrega de posesión suscriban la escritura traslativa de dominio en el mismo carácter” (art. 333 CF).

- **Caso 4:**



Si el precio fuera en USD, al momento de suscribir la escritura, debe tomarse la cotización del dólar billete tipo vendedor BNA del día hábil anterior e ingresarse la diferencia, si hubiere, ya que difieren las partes que suscribieron el instrumento de entrega de posesión con las que suscriben la escritura traslativa de dominio.

13.4 Monto exento y alícuota por año. Fechas relevantes

13.4.1 Alícuotas boletos

FECHA	CON POSESIÓN	SIN POSESIÓN
4/1/2005	2,5%	EXENTO
12/1/2009		0,8%
28/12/2013	3,6%	1%

1/1/2020		0,75%
24/1/2020		1%
1/1/2023	3,5%	1%

13.4.2 Exención vivienda

AÑO	MONTO
2009	\$360.000,00
2014	\$460.000,00
2015	\$750.000,00
2016	\$975.000,00
2019	\$2.000.000,00
2020	\$3.500.000,00
2021	\$5.000.000,00
2022	\$6.250.000,00
2023	\$10.950.000,00

13.4.3 Otras fechas relevantes

18/2/2010	Se crea el VIR, que debe considerarse al momento de fijar la base imponible del impuesto.
1/1/2014	Se permite tomar a cuenta el pago nominal efectuado sobre el instrumento de entrega de posesión.
1/1/2016	Se impone la obligación de solicitar Informe N° 3 del RPI para hacer uso de la exención de vivienda.

1/1/2022	Se establece que en los instrumentos con entrega de posesión y precio en moneda extranjera, la cotización es definitiva y no se requiere revisión posterior del tipo de cambio, subsistiendo la comparación con el VIR.
-----------------	---

[Volver al sumario ↗](#)

14 RESEÑA HISTÓRICA DEL INSTITUTO DE DERECHO TRIBUTARIO

El Instituto de Derecho Tributario del CECBA se formó en el año 2004, por iniciativa de la Esc. Nelly Taiana de Brandi, algunos consejeros y escribanos docentes en la materia, preocupados por la trascendencia y las implicancias del derecho tributario y su creciente autonomía dentro de las incumbencias notariales. Por dichas razones, se crea como instituto y no como comisión, ya que el objetivo trazado era profundizar estudios sobre la actualidad impositiva y la actividad notarial e ir estableciendo doctrina al respecto.

El Consejo Directivo nombra como presidente al Esc. José Guglietti, quien, por diversas razones que desconocemos, no asumió su cargo ni concurrió a las reuniones. Por ello, luego se nombra a la fundadora, Nelly Taiana, como presidente y al Esc. Ricardo Armando como vicepresidente, quienes le dieron impulso al Instituto, invitando a colegas interesados en el análisis de los temas hasta el momento no observados desde la óptica del notariado, cualidad atrayente para el nuevo grupo que se conformaba.

Este grupo, en sus comienzos, y dado el exiguo número de integrantes, realizaba las reuniones en la sala del tesorero, en la planta baja de Av. Callao 1542, dirección que no es ajena a las epopeyas del notariado, ya que fue la sede y cuna de la Unión Internacional del Notariado Latino y hoy funciona allí el Museo Notarial.

Del grupo inicial, miembros fundadores, además de Taiana de Brandi y Armando, lo formaron Bernardo Mihura de Estrada, Paula M. Rodríguez Foster, María Nélide Saguá, Karina A. Gissara, María Florencia Capilla de Viale e Isaac R. Molina, entre otros. No podemos dejar de nombrar al Esc. Horacio Ballestrín, quien fue designado como consejero nexo y luego se integró como miembro activo y permanente del Instituto. Algunos de ellos

hoy no están, pero su huella marcó el camino de crecimiento de este instituto.

Al comienzo, y llevando a la práctica los propósitos de su creación, sus miembros, con el apoyo del Consejo Directivo, y con la facilidad del ejercicio de la docencia en la materia, tomaron contacto y retomaron en forma fluida el diálogo con las autoridades de la AFIP, la Dirección de Rentas del GCBA (hoy AGIP), ARBA, creando instancias de ricos intercambios académicos y doctrinarios. Se participó de distintos congresos y jornadas, haciendo que la presencia fuera distinguida por sus organizadores al escuchar las reflexiones y opiniones que en forma firme, sostenida y fundada hacían los miembros de este instituto.

Desde un comienzo, el Instituto se abocó a contestar consultas de los colegas y/o a derivar las que no eran de su incumbencia, con el único requisito de que los escribanos que consultaran debían fundamentar su criterio. Fue el principio de la construcción de una doctrina que trascendió con el tiempo los confines del Colegio e hizo que se cite la opinión del Instituto en todas las provincias donde se hizo batir el parche.

También el Instituto se dedicó a estudiar e investigar los distintos casos donde las normas de aplicación resultaban confusas o de su lectura podía inferirse más de una interpretación o, como resultó en algunas oportunidades, la reglamentación avanzaba sobre la misma ley. También se hicieron los análisis de las obligaciones que preveían la Resolución 10/2004 y de aquellos organismos que nacían con el tiempo, por ejemplo, la UIF. Estas resoluciones traían nuevas y diferentes obligaciones para los colegas. No fue ajeno el estudio de los nuevos institutos creados y reglamentados por el Código Civil y Comercial y la aplicación de las normas tributarias a los mismos.

El Instituto, además de colaborar y recibir a los colegas, colaboró con el Consejo Directivo con propuestas, fundamentaciones y peticiones relacionados con las preocupaciones que sufre el notariado en este campo en detrimento de la función específica del notario y de un ejercicio

profesional gratificante. La Esc. Taiana de Brandi siempre predicó que el derecho tributario alcanza tal importancia en la vida del notariado que su incumplimiento no solo pone en peligro el patrimonio, sino también la libertad del notariado.

En el devenir, este instituto elaboró propuestas de comunicación, a efectos de que no se susciten situaciones de riesgo con las diferentes interpretaciones y lograr, de esta manera, una actuación uniforme de todo el cuerpo notarial, evitando que las diferentes interpretaciones de la norma tributaria puedan provocar una competencia desleal entre los colegas.

Asimismo, el Instituto sostuvo una participación activa en las audiencias y encuentros con organismos tributarios, permitiendo un mejor entendimiento con las autoridades y la concreción de reformas tendientes a facilitar el desempeño del escribano y lograr una eficiente recaudación, siempre tratando de beneficiar a la comunidad en general.

Durante años, miembros del Instituto formaron parte activamente de la Comisión de Enlace con la AFIP, con propuestas y consultas que el organismo, luego de varias reuniones, respondía y que fueron muy fructíferas para el notariado de todo el país. Hoy, como muchos lugares de encuentros, dicha mesa dejó de existir.

También miembros del Instituto formaron parte de la Mesa de Enlace con AGIP, en la cual, además de consultas, se hacían sugerencias anualmente para el dictado del Código Fiscal.

Las voces del Instituto se oyeron en todos los lugares donde fueron invitadas o a los que se concurrió en búsqueda de soluciones y clarificaciones.

Sus miembros participan mensualmente de las reuniones de la Asociación Argentina de Estudios Fiscales, institución con la que el Colegio firmó un convenio de colaboración, y así se formó la Comisión de Tributación Notarial, que se reúne una vez al mes para profundizar estos

temas en coordinación con abogados, contadores y escribanos especializados en materia tributaria.

Miembros del Instituto participaron en jornadas en la Universidad Austral, la Universidad Notarial, la Universidad del Salvador y diferentes foros y jornadas relacionadas con las reformas tributarias, lavado de dinero y el comienzo del auge del fideicomiso, para lo cual se logró llevar a cabo, en noviembre de 2006, el taller “El fideicomiso: su tratamiento tributario desde la óptica notarial”, una jornada completa sobre los aspectos fiscales del fideicomiso a la que concurrieron especialistas en la materia, representantes de la AFIP, del GCBA y de la PBA. Este taller clarificó y marcó un hito importante respecto de la actuación de los escribanos en relación a los diferentes tipos de fideicomiso.

El vademécum del Instituto es un texto que los escribanos esperan con ansiedad y utilizan a diario, siendo herramienta de estudio para aspirantes a notarios, de análisis para profesionales cercanos, y de consulta permanente para los notarios de todo el país, ya que llega a las diferentes provincias.

Hoy, el Instituto, bajo la presidencia del Esc. Julián González Mantelli y con numerosos miembros, que se han multiplicado por el interés de formar parte y hacerlo grande y profundo, atento a la seriedad e importancia de sus estudios y trabajos que merecen el respeto y la consideración de los colegas de todo el país, continúa con la dinámica que dio origen a su creación, evacuando consultas, organizando talleres, cursos y jornadas sobre la actividad impositiva inherente a la actividad notarial.

Queremos agradecer no solo a las autoridades del Colegio sino también a todos los colegas que acompañan al Instituto de Derecho Tributario, desde su creación, en la insaciable búsqueda de los alcances y la aplicación del derecho tributario. A todos ellos gracias y a seguir

estudiando: que una profesión se engrandece entre todos y se valora en la sociedad cuanto más amplia y pluridisciplinaria se vuelve.