

MONTOS VINCULADOS CON LA ACTIVIDAD NOTARIAL

ORDEN NACIONAL

COTI

Resolución General 2371, y modificatorias
ACTUALIZACIÓN ANUAL. VIGENCIA hasta 31/03/2024

Parámetros a considerar (art. 3):

Monto igual o superior a:

- Precio
- Base imponible para impuesto inmobiliario o tributo similar
- Base imponible para impuesto de sellos
- Valuación fiscal

\$9.400.000

UIF

Resolución 21/11 y modificatorias
CON VIGENCIA HASTA EL 29/02/2024

PAUTA DE ACTUALIZACIÓN: SALARIO MÍNIMO VITAL Y MÓVIL
fijado por el Consejo Nacional del Empleo y la Productividad
(actual \$ 156.000 de diciembre 2023)

Requerir al cliente:

- art. 7 inc. k] personas físicas
- art. 8 inc. k] personas jurídicas)

Transacción superior a:

- Documentación respaldatoria del origen lícito de los fondos (875 SMVM)

\$ 136.500.000

Operaciones en efectivo: (Art. 12) cualquiera sea el monto, deberá dejarse constancia de ello así como del origen de los fondos, según declaración de parte, en el instrumento respectivo

**UMBRAL MÍNIMO PARA EVALUAR EL REPORTE OPERACIONES SOSPECHOSAS
(ART.19 INSCISOS 1 A 16)**

Compraventa de inmuebles, cesión de derechos, préstamos, constitución de fideicomisos y cualquier otra operación,

\$ 12.480.000

realizada en efectivo, por un monto igual o superior a OCHENTA (80) SMVM o su equivalente en otras monedas (entregado en el acto o previamente).

REPORTE SISTEMÁTICO MENSUAL DE OPERACIONES Resolución 70/11 y modificatorias

Operaciones (art. 3)	Monto superior a
Operaciones en efectivo (inc. 1]) 140 SMVM	\$21.840.000
Compraventa de inmuebles (inc. 3]) 200 SMVM	\$31.200.000
Constitución de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, y cesión de participaciones societarias (inc. 2])	sin tope
Operaciones sobre inmuebles ubicados en las zonas de frontera para desarrollo y zonas de seguridad de fronteras establecidas por Decreto 887/94 y 523/18 (inc. 4])	sin tope
Constitución de fideicomisos (inc. 5])	Sin tope

CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

IMPUESTO DE SELLOS

Código Fiscal CABA Ley 6710 T.O. 2023 (Ley 6505/23); Ley Tarifaria 6711

ALÍCUOTA GENERAL (LT art. 32)	1%
BOLETO DE COMPRAVENTA SIN POSESIÓN	1%
CESIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES SIN POSESIÓN	1%
CONSTITUCIÓN DERECHO REAL HIPOTECA	1%
CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO SOBRE RETRIBUCIÓN AL FIDUCIARIO	1%

Transferencia de dominio/compraventa de inmuebles/buques

ALÍCUOTA GENERAL c/ POSESIÓN	PARÁMETRO A CONSIDERAR	3,5%
	Monto, Valuación fiscal, o VIR, el mayor	

Transferencia de dominio/compraventa de vivienda única, familiar y de ocupación permanente (acreditado con DJ y F3 del RPI)*

Parámetros a considerar:	Monto:	Alícuota (aplicada sobre el precio o VIR, el que sea mayor)	
<ul style="list-style-type: none"> • Monto, Valuación fiscal, o VIR, el mayor que no supere 	\$24.889.350	exento	
<ul style="list-style-type: none"> • Valuación fiscal, valor de la operación o VIR, el mayor superior a 	\$24.889.350	tributa sobre el excedente	3,5%

* respetando la proporcionalidad en el tope de la exención en casos de:
 - adquisición de parte indivisa y/o
 -condóminos en que solo alguno/s cumpla/n los requisitos de exención

Compraventa de terreno baldío destinado a la construcción de vivienda*

Parámetros a considerar:	Monto:	Alícuota (aplicada sobre el precio o VIR, el que sea mayor):	
<ul style="list-style-type: none"> • VIR que no supere 	\$418.240	exento	
<ul style="list-style-type: none"> • VIR, superior a 	\$418.240	sobre el excedente de VIR	3,5%

Actos y contratos que instrumenten créditos y constitución de gravámenes otorgados por entidades financieras destinados a compra, construcción, ampliación o refacción de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente y único inmueble en CABA

Parámetros a considerar:	Monto:	Alícuota (aplicada sobre el precio o VIR, el que sea mayor):
<ul style="list-style-type: none"> • Monto igual o inferior a 	\$6.546.240	exento
<ul style="list-style-type: none"> • Monto superior a 	\$6.546.240	1,0% Sobre el total sin exención
Actos y contratos que instrumenten créditos y constitución de gravámenes otorgados por entidades financieras, destinados a compra de lotes baldíos para construcción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente		
Parámetros a considerar:	Monto:	Alícuota (aplicada sobre el precio o VIR, el que sea mayor):
<ul style="list-style-type: none"> • Monto igual o inferior a 	\$418.240	exento
<ul style="list-style-type: none"> • Monto superior a 	\$418.240	1,0% (sobre el total sin exención)
* Si con posterioridad a la celebración del acto operara la desafectación del destino, la dispensa decaerá de pleno derecho, en cuyo caso el adquirente deberá abonar la totalidad del gravamen en oportunidad de operarse el cambio de destino.		
Operaciones sin monto o con monto indeterminado		
<ul style="list-style-type: none"> • Sin monto o indeterminado 		\$65.460
<ul style="list-style-type: none"> • Excepción: contrato por monto indeterminado deba celebrarse obligatoriamente por regulaciones del Estado nacional, las provincias, el gobierno de CABA o municipalidades (art 343 último párrafo) 		\$241.400

IMPUESTO A LA TRANSMISIÓN GRATUITA DE BIENES

Ley Impositiva 15.391 (art. 58)

Beneficiario:	Monto mínimo no imponible:
• Padres, hijos y cónyuge	\$8.488.486
• Resto de beneficiarios	\$2.038.752

Escalas de alícuotas del impuesto

- Progenitores, hijos/as y cónyuge; otros ascendientes y descendientes

Progenitores, hijos/as y cónyuges; otros ascendientes y descendientes

Base Imponible (\$)		Progenitores, hijos/as y cónyuge		Otros ascendientes y descendientes	
Mayor a	Menor o Igual a	Cuota fija (\$)	% sobre exced. límite mínimo	Cuota fija (\$)	% sobre exced. límite mínimo
0	3.891.423	0	1,603	0	2,404
3.891.423	7.782.834	62.380	1,633	93.550	2,434
7.782.834	15.565.678	125.927	1,693	188.267	2,494
15.565.678	31.131.346	257.691	1,813	382.371	2,614
31.131.346	62.262.702	539.897	2,053	789.258	2,855
62.262.702	124.525.395	1.179.024	2,534	1.678.058	3,335
124.525.395	249.050.790	2.756.761	3,496	3.754.519	4,297
249.050.790	498.101.589	7.110.169	5,419	9.105.375	6,220
498.101.589	1.088.937.500	20.606.232	6,380	24.596.335	7,181
1.088.937.500	2.177.875.000	58.301.563	6,514	67.024.262	7,524
2.177.875.000	4.355.750.000	129.234.952	6,753	148.955.920	7,754
4.355.750.000	en adelante	276.306.851	7,008	317.828.348	8,191

- **Colaterales; otros parientes y extraños/as**

Base Imponible (\$)		Colaterales de 2° grado		Colaterales de 3° y 4° grado otros parientes y extraños/as (incluyendo personas jurídicas)	
Mayor a	Menor o Igual a	Cuota fija (\$)	% sobre exced. límite mínimo	Cuota fija (\$)	% sobre exced. límite mínimo
0	3.891.423	0	3,205	0	4,006
3.891.423	7.782.834	124.720	3,235	155.890	4,036
7.782.834	15.565.678	250.607	3,295	312.947	4,097
15.565.678	31.131.346	507.052	3,415	631.810	4,217

31.131.346	62.262.702	1.038.620	3,656	1.288.214	4,457
62.262.702	124.525.395	2.176.782	4,137	2.675.739	4,938
124.525.395	249.050.790	4.752.590	5,098	5.750.271	5,899
249.050.790	498.101.589	11.100.895	7,021	13.096.024	7,822
498.101.589	1.088.937.500	28.586.752	7,983	32.576.777	8,784
1.088.937.500	2.177.875.000	75.753.183	8,259	84.475.803	9,024
2.177.875.000	4.355.750.000	165.688.531	8,519	182.741.523	9,255
4.355.750.000	en adelante	351.221.702	8,753	384.303.854	9,513

Ejemplo (no hubo actos gratuitos previos): a favor de progenitores, hijos y cónyuge

- Monto de la donación \$20.000.000
- Mínimo no imponible \$ 8.488.486
- Primero se descuenta el mínimo no imponible y después se busca la cuota en la tabla. \$11.511.514
- Al resultado se le descuenta el límite mínimo \$ 7.782.834
- Al resultado se le descuenta el límite mínimo \$ 3.728.680
- Aplico índice x 1,693% = \$ 63.126,552
- Al resultado sumo la Cuota Fija \$ 125.927

Sumo la cuota fija, según la tabla, más el resultante de aplicar el porcentual:
 $\$ 125.927 + 63.126,552 = 189.053,552$

Tener en cuenta que los montos transmitidos a título gratuito son acumulables en el año calendario a efectos del cálculo del impuesto (el sistema mismo calcula el impuesto al hacer la nueva carga)

IMPUESTO DE SELLOS

**Transferencia de dominio, compraventa de inmuebles. Entrega de posesión
Ley Impositiva 15.479 (Art. 49 inc. b ap.5 a)**

PARÁMETROS PARA CONSIDERAR

ALÍCUOTA GENERAL

Monto o Valuación Fiscal al Acto, el que sea mayor

2%

En caso de destino vivienda única, familiar y de ocupación permanente, tal circunstancia debe constar expresado en estos términos en el texto de la escritura

Transferencia de dominio/compraventa de inmueble destinado a vivienda única, familiar y de ocupación permanente

Parámetros para considerar	Monto	Alícuota (aplicada sobre el precio o la valuación fiscal al acto, el que sea mayor)
<ul style="list-style-type: none"> Valuación fiscal sin índice corrector, igual o inferior a 	\$1.154.400	exento
<ul style="list-style-type: none"> Valuación fiscal superior a 	\$1.154.400	2%

* Si con posterioridad a la celebración del acto operara la desafectación del destino, el beneficio decaerá renaciendo la obligación del adquirente de abonar el impuesto.

Compraventa de lote/s baldío/s destinado/s a la construcción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente

Parámetros a considerar	Monto:	Alícuota (aplicada sobre el precio o la valuación fiscal al acto, el que sea mayor):
<ul style="list-style-type: none"> Valuación fiscal sin índice corrector igual o inferior a 	\$577.200	Exento
<ul style="list-style-type: none"> Valuación fiscal superior a 	\$577.200	2%

* Si con posterioridad a la celebración del acto operara la desafectación del destino, el beneficio decaerá, renaciendo la obligación del adquirente de abonar el impuesto correspondiente. Para que proceda el beneficio, el escribano autorizante deberá dejar constancia en el instrumento de las condiciones para cada caso mencionadas.

Actos y contratos que instrumenten créditos y constitución de gravámenes

otorgados por entidades financieras destinados a la compra, construcción, ampliación o refacción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente

Parámetros a considerar	Monto	Alícuota	
		Hipotecas del Banco Provincia de Buenos Aires	Hipotecas de otros bancos
● Monto igual o inferior a	\$91.375.000	exento	Exento
● Monto superior a	\$91.375.000	1,8%	1,8%

* Si con posterioridad a la celebración del acto operara la desafectación del destino, el beneficio decaerá, renaciendo la obligación del adquirente de abonar el impuesto correspondiente.

Actos y contratos que instrumenten créditos y constitución de gravámenes otorgados por entidades financieras destinados a la compra de lote/s baldío/s para la construcción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente

Parámetros a considerar	Monto	Alícuota	
		Hipotecas del Banco Provincia de Buenos Aires	Hipotecas de otros bancos
● Monto igual o inferior a	\$45.687.500	exento	Exento
● Monto superior a	\$45.687.500	1,8%	1,8%

* Si con posterioridad a la celebración del acto operara la desafectación del destino, el beneficio decaerá, renaciendo la obligación del adquirente de abonar el impuesto correspondiente.

ACTOS Y CONTRATOS SOBRE INMUEBLES

Hipotecas

● Constitución de hipoteca y otros derechos reales sobre monto del gravamen (ap.4])	1,8%
● Cancelación de hipoteca y otros derechos reales sobre monto histórico de constitución del gravamen (incluso en caso de moneda extranjera) (ap.2])	2,4%o

Otros actos

<ul style="list-style-type: none">● adquisición de dominio que implique ejercicio de opción de compra, previsto en contrato de <i>leasing</i>, siempre que el inmueble se ubique en asentamiento industrial reconocido por la autoridad competente (ap. 5 punto))	0%
<ul style="list-style-type: none">● Boletos de compraventa (ap.1])	1,2%
<ul style="list-style-type: none">● Cesión de acciones y derechos (ap.3])	1,2%
<ul style="list-style-type: none">● Adquisición de dominio como consecuencia de juicios de prescripción (ap. 5 punto b])	3,5%