

MONTOS VINCULADOS CON LA ACTIVIDAD NOTARIAL

ORDEN NACIONAL

COTI

Resolución General 2371 y modificatorias
ACTUALIZACIÓN ANUAL. VIGENCIA hasta 31/03/25
MONTO \$ 22.810.177

Parámetros a considerar (art. 3):

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

Monto igual o superior a:

Desde el 01/04/24: \$ 22.810.177
Hasta el 31/03/2025

UIF

Resolución 242/23 y modificatorias
CON VIGENCIA A PARTIR DEL 01/03/2024

VALORES CON VIGENCIA DESDE EL 01/07/24 hasta el 31/12/2024
SMMV \$ 254.231,91.-

CAMBIO DE PARADIGMA

ACTIVIDADES ESPECÍFICAS - PROTOCOLARES ENFOQUE BASADO EN RIESGO (EBR)

Basado en la calificación de riesgo del escribano

Parámetros: *Conozca a su Cliente (KYC)*Beneficiario final*PEP

*calificación de cliente: por riesgo bajo (dds), medio (ddm) o alto (ddr)

*Por cantidad de operaciones anuales: habitual u ocasional

*criterio de operación: Inusual o sospechosa

*criterio objetivo: por actividad

DOCUMENTACIÓN RESPALDATORIA (DR) DE ORIGEN DE FONDOS

- personas físicas
- personas jurídicas

Riesgo medio o alto

Transacción superior a
700 SMVM=\$ 177.962.337

Clientes calificados de bajo riesgo no requieren DR
(no obsta que, a criterio del escribano, pueda requerirla si lo considera necesario)

OPERACIONES EN EFECTIVO: cualquiera sea el monto, deberá dejarse constancia de ello, así como del origen de los fondos, según declaración de parte, en el instrumento respectivo.

REPORTES

REPORTE SISTEMÁTICO MENSUAL (RSM) DE ACTIVIDADES ESPECÍFICAS

*Transferencias de dominio por compra y/o venta de bienes inmuebles realizadas **en efectivo**, por un monto superior a SETECIENTOS (700) SMVM o su equivalente en otras monedas (entregado en el acto o previamente). NO DEBERÁ REPORTARSE LA OPERACIÓN BANCARIZADA

\$ 177.962.337

*Transferencias de dominio sobre inmuebles ubicados en las zonas de frontera para desarrollo y zonas de seguridad de fronteras, realizadas **en efectivo** (entregado en el acto o previamente) **o bancarizadas**, por un monto igual o superior a SETECIENTOS (700) SMVM o su equivalente en otras monedas

\$ 177.962.337

*Constitución de personas jurídicas y estructuras jurídicas

Sin tope

*Cesión de participaciones societarias

Sin tope

*Constitución de fideicomisos / cesión de posición contractual

Sin tope

* PAUTA DE ACTUALIZACIÓN: SALARIO MÍNIMO VITAL Y MÓVIL*

fijado por el Consejo Nacional del Empleo y la Productividad en los meses de diciembre y junio para periodos ENERO - JUNIO y JULIO - DICIEMBRE respectivamente
(actual \$ 254.231,91.- de julio 2024 deberá tomarse excepcionalmente para el periodo julio-diciembre 2024 por no haberse actualizado en el mes junio según Notificación Masiva UIF del 30/07/2024)

MONITOREO Y ANÁLISIS CLIENTE

- ***PERFIL TRANSACCIONAL:** comprensión propósito y naturaleza de relación profesional/capacidad económica
- * **MONITOREO OPERATORIA CLIENTE:** habitual/ocasional. Pautas/factores riesgo difundidas por UIF y organismos
- * **REGISTRO DE OPERACIONES INUSUALES:** conserva el escribano – no se reporta

REPORTES

REPORTE SISTEMÁTICO ANUAL (RSA) (fines estadísticos)

- *información general (denominación domicilio actividad)
- *Tipo y cantidad de actividades específicas
- *Tipo y cantidad de operaciones realizadas

REPORTE DE OPERACIÓN SOSPECHOSA (ROS)

*lavado activos (LA) dentro de 24 hs de concluir que tiene tal carácter hasta 90 días de realizada o tentada

*financiación terrorismo dentro de 24 de realizada o tentada la operación

*financiamiento proliferación de armas destrucción masiva 24 hs de realizada o tentada la operación

REPORTE OPERACIÓN SOSPECHOSA-RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DE ACTIVOS (ROS-RRA)

*Gestión de Riesgos Especial. Vigencia: desde 19/07/24 hasta fin plazo para adherir al Régimen de Regularización de Activos Ley 27.743, rigen plazos generales para presentación de ROS

ACTUACIÓN PROTOCOLAR ACTIVIDADES ESPECÍFICAS OTROS SUJETOS OBLIGADOS

- *deberán presentar constancia de inscripción vigente en UIF
- *NO presentación acarreará obligación de informar para el escribano
- *excepción: abogados y contadores que DECLAREN en la escritura NO realizar actividades específicas

IMPUESTO A LAS GANANCIAS (IG) / IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES (IGC)

ALÍCUOTA

RÉGIMEN GENERAL IG / RETENCIÓN

SUJETOS

*PERSONAS JURÍDICAS

- *PERSONAS HUMANA - ACTUANDO COMO SUJETO EMPRESA
 - EDIFICACIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES BAJO REGIMEN PH
 - LOTEY Y VENTA FRACCIONAMIENTO + DE 50 LOTES
 - ENAJENACIÓN DE + DE 50 LOTES EN PERIODO DE 2 AÑOS

3%

***DEBE RETENER EL ESCRIBANO**

GANANCIAS CEDULARES (IGC) NO CORRESPONDE RETENER AL ESCRIBANO

15%

IGC TEMPORALIDAD – ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
*ADQUIRIDOS A TÍTULO ONEROSO A PARTIR DEL 01/01/18

RESPONSABLE DEL TRIBUTO
PH: *ENAJENANTE DE *INMUEBLE *DERECHOS SOBRE
INMUEBLES*ACCIONES

*CASA HABITACIÓN-VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR DE OCUPACIÓN
PERMANENTE DECLARA COMO TAL EN ESCRITURA: EXENTA

PH NO RESIDENTE: EL RESPONSABLE DE LIQUIDACIÓN E INGRESO DEL
TRIBUTO ES EL ADQUIRENTE

SOBRE GANANCIA DETERMINADA

*** NO HAY RETENCIÓN EN ESCRITURA**

CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

IMPUESTO DE SELLOS

Código Fiscal CABA Ley 6710 T.O. 2024 (Decreto 174/4); Ley Tarifaria 6711 modificada por
Ley 6720 promulgada 07/06/2024

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 PARA 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 	\$ 56.270.730	exento	
<ul style="list-style-type: none"> • Valuación fiscal, valor de la operación o VIR, el mayor superior a 	\$ 56.270.730	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
* compra de usufructo y nuda propiedad por distintos adquirentes, deben declarar que es la vivienda de todos ellos, aplicándose la exención SOLAMENTE por la nuda propiedad

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):
• Monto igual o inferior a	\$418.240	exento
• 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

• Sin monto o indeterminado	\$65.460
• 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

IMPORTANTE: EL INSTRUMENTO POR EL CUAL SE ENTREGUE LA POSESIÓN DETERMINARA LA COTIZACIÓN DE LA MONEDA EXTRAJERA (DÍA ANTERIOR TIPO VENDEDOR BNA). QUEDANDO SATISFECHO EL IMPUESTO DE SELLOS, (NO SE ACTUALIZARÁ COTIZACIÓN SALVO, MAYOR VALOR DEL VIR O VFH COMPARADA CON DICHA COTIZACIÓN, O CAMBIO DE PARTES INTERVINIENTES

TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE AUTOMOTORES RADICADOS O A RADICARSE EN CABA

*NUEVOS		3%
*USADOS	Entre particulares	3%

Celebrado por agencia o
concesionario registrado
para posterior venta

1,5%

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

IMPUESTO A LA TRANSMISIÓN GRATUITA DE BIENES Ley Impositiva 15391 (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
\$ 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 expresada 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

● 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

<ul style="list-style-type: none"> • Constitución de hipoteca y otros derechos reales sobre monto del gravamen (ap.4]) 	1,8%
<ul style="list-style-type: none"> • Cancelación de hipoteca y otros derechos reales sobre monto histórico de constitución del gravamen (incluso en caso de moneda extranjera) (ap.2]) 	2,4%
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%