

## CABEZAL 2 – APORTES

Circular N°

### OBJETO:

Exención de Vivienda Única - Pcia. De Buenos Aires  
Aclarar alcance de la misma.

La Plata, --- octubre de 2024.-

Estimado Colega:

Nos dirigimos a usted a efectos de recordarle los criterios a tener en cuenta para la exención de Impuesto e Sellos y Aportes notariales por el destino de Vivienda Única tanto en la adquisición de inmuebles como en los préstamos hipotecarios con dicho destino.

Se han efectuado últimamente reclamos por errores en la interpretación y alcance de la dispensa, especialmente por declaraciones de las partes en el sentido de que se trata de la “Vivienda única, familiar y de ocupación permanente en esta jurisdicción”, generando, en consecuencia, diferencias informadas por el sector de Lectura Temprana.

Por tal motivo, queremos recordarle cual es el encuadre normativo de ARBA en cuanto a qué se entiende por “Única vivienda” y cuál es el alcance de la misma así como los criterios a considerar para calificar la procedencia de la citada exención.

El régimen para la aplicación de dichas exenciones de vivienda única se encuentra contemplado por el Código Fiscal, TO. 2011, en su art. 297, incs. 28 (Hipotecas) y 29 (Compraventas). Este se complementa con la Ley Impositiva anual que establece los valores a considerar para la procedencia de las mismas, la Disposición Normativa B-1/2004, arts. 721 y 722, y los Informes emitidos por la Dirección de Técnica Tributaria de ARBA en cuanto al alcance e interpretación de la dispensa.

Tales criterios son los siguientes:

**a) Debe tratarse del *único inmueble en el patrimonio del comprador*** (no sólo su vivienda única).

Esta interpretación, en el sentido de que el beneficiario debe ser titular de un único inmueble, expuesto en diversas consultas e Informes de Técnica Tributaria de ARBA, exponiendo que: “...*el recaudo de ‘única vivienda’ debe ser entendido como ‘único inmueble’, ello a partir de que la intención del legislador ha sido proteger a aquellos en quienes la obligación fiscal incidirá con mayor significación, motivación que se refuerza con la inclusión de un tope máximo en el valor de los inmuebles. Por ese motivo, el carácter de propietario de otro inmueble permite suponer la existencia de una capacidad económica que, así sea mínima, representa una infranqueable valla a los fines de eximir al contribuyente de la carga fiscal, la cual debe afectar igualmente a todos los ciudadanos (arts. 4º, 17 y 28 de la Constitución Nacional)...*” (Informes N° 43/08, 150/03, 12/93 y 40/98).

*Por lo expuesto, y a fin de prevenir a los Notarios y evitar futuros reclamos, se recuerda que debe tratarse de la **única propiedad en el patrimonio del adquirente** para beneficiarse con la exención.*

Es decir, que en la escritura debe dejarse constancia de lo siguiente:

**COMPRAVENTA:**

1. Manifestación de la parte adquirente del destino de “Vivienda única, familiar y de ocupación permanente”;
2. Verificarse los montos de la Valuación Fiscal (básica) establecidos por la Ley Impositiva vigente:
  - Inmueble construido - \$ 1.154.400.-
  - Lote Baldío - \$ 577.200.-

**HIPOTECAS:**

1. Manifestación de la parte adquirente del destino de “Vivienda única, familiar y de ocupación permanente”;
2. Verificarse los montos establecidos por la Ley Impositiva vigente:
  - Compra, construcción, refacción de la vivienda – hasta \$ 91.375.000.-
  - Compra de lote Baldío – hasta \$ 45.687.500

**Excepciones al principio de “inmueble único”**

- Unidad funcional con cochera y/o baulera. En este caso debe entenderse que ambos conforman una unidad de vivienda, por lo tanto procede la exención si la suma de los valores fiscales no supera el límite del valor admitido por la Ley Impositiva vigente.
  
- Dos inmuebles linderos no unificados, en donde se encuentra construida la vivienda. También debe surgir de la escritura que ambos inmuebles conforman una única unidad habitacional y que no supera la suma de las valuaciones fiscales el valor establecido por la Ley Impositiva para la exención.
  
- En la compra de lotes baldíos contiguos, cuando la suma de las valuaciones fiscales no supere el valor fijado por la Ley Impositiva para la exención de los baldíos.
  
- Se ha admitido el caso de unidades funcionales destinadas a sala de primeros auxilios, estafeta postal y portería, cuyas partes indivisas deben ser transmitidas de manera inescindible con la unidad funcional vivienda, conforme al reglamento de propiedad horizontal, manteniendo en todos los casos, el tope máximo fijado por la Ley Impositiva anual para la suma de las valuaciones fiscales.

**IMPORTANTE:** en virtud de este criterio, *no* procede la exención en forma separada; es decir, vale para el conjunto o queda todo fuera del alcance del beneficio.

**b) No se admite la exención:**

1. Cuando se instrumenten actos que impliquen desmembramiento del dominio:

- Compraventa de nuda propiedad con reserva de usufructo / habitación.
- Compraventa y constitución simultánea de usufructo/habitación.
- Compraventa de nuda propiedad a favor de una persona y del usufructo/habitación, a favor de otra.

2. Cuando se compra un inmueble y simultáneamente se dispone por venta, donación, etc. no se cumple con el carácter de “permanente” requerido por la norma.

Sin embargo cuando, con posterioridad a la compra de vivienda única, se efectúa una donación de la nuda propiedad con reserva de usufructo, la exención se mantiene dado que el inmueble queda en cabeza de los donantes usufructuarios, quienes conservan el uso y goce del inmueble. Informe ARBA N° 43/08.

3. Cuando la compra la realiza un gestor de negocios. Informes ARBA N° 172/03, 43/08.
4. Compra para menores de edad, salvo que la vivienda única lo sea para todo el grupo familiar.

**c) Sí se admite la exención en la compra de:**

Partes indivisas, cuando el inmueble se destine a vivienda única del condómino adquirente, y siempre que la valuación fiscal *total* del bien no supere el valor vigente establecido.

**d) Lotes baldíos / UF a construir / UF en construcción**

1. El criterio de ARBA para la adquisición de lote/s para la construcción de vivienda única, en cuanto al *monto de valuación fiscal* que rige la misma, se aplica también a los *inmuebles en construcción y a unidades funcionales a construir*, con la salvedad de que en estos casos sólo procede si se adquiere un solo inmueble, a diferencia de los baldíos que pueden ser más de uno y mantener la exención si la suma de las valuaciones no supera el tope límite vigente para su uso.
2. Desafectación del destino de vivienda única: esta opera cuando, al transferir un lote baldío, surge del antecedente que había sido adquirido con destino a la construcción de la vivienda única y continúa en el mismo

estado constructivo. Por lo tanto, conforme a lo dispuesto por el art. 297, inc. 29, b), del Código Fiscal, TO. 2011, el beneficio decae y renace la obligación de abonar el impuesto correspondiente. Dicha carga recae sobre el vendedor del lote baldío que se desafecta, quien deberá generar el comprobante ingresando a la página de Arba / Impuesto de Sellos / Instrumentos Privados / Presentación de DJ / Tipo: Desafectación de Vivienda. En este caso, el Notario autorizante dejará constancia de ello en la escritura, como de la toma de conocimiento por parte del vendedor acerca de la obligación que asume respecto del pago del impuesto, pero ya no actuará como agente de recaudación del mismo. Tampoco deberá ingresar aporte notarial. Podrá acceder a la Circular sobre el tema en el siguiente link:

<http://www.colescba.org.ar/ics-wpd/soin/Textos/c02n05a2019.pdf>

**e) Divisibilidad del tributo:** cuando en la compraventa de vivienda única, uno de los adquirentes no pueda darle ese destino dado que posee otro inmueble, podrá aplicarse la exención en forma separada declarando como dos compraventas de partes indivisas, una exenta y otra gravada.

**IMPORTANTE:** verificar en las transmisiones de dominio de unidades funcionales el *destino de vivienda* consignado en el reglamento de propiedad horizontal, dado que si surge del mismo otro destino (local, oficina, etc.), no procede la exención.

A fin de complementar lo relacionado, podrá acceder a los cuadros vigentes de Vivienda Única, tanto para las compraventas como para las hipotecas con dichos destinos:

Link [Buscador SOIN - Colegio de Escribanos Provincia de Buenos Aires \(colescba.org.ar\)](http://www.colescba.org.ar)

Cabezal 2 N° 1- SOIN 2024

Sin otro particular, saludo a usted atentamente.

Not. Diego D. de SAN PABLO  
LONGHI

Secretario de Aportes

Not. Guillermo Aníbal

Presidente