

CODIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES

RESPONSABLES OBLIGADOS a obtener el "Código de oferta de transferencia de inmuebles" (COTI)

Titular o condómino de bienes inmuebles:

1-Responsables por deuda propia

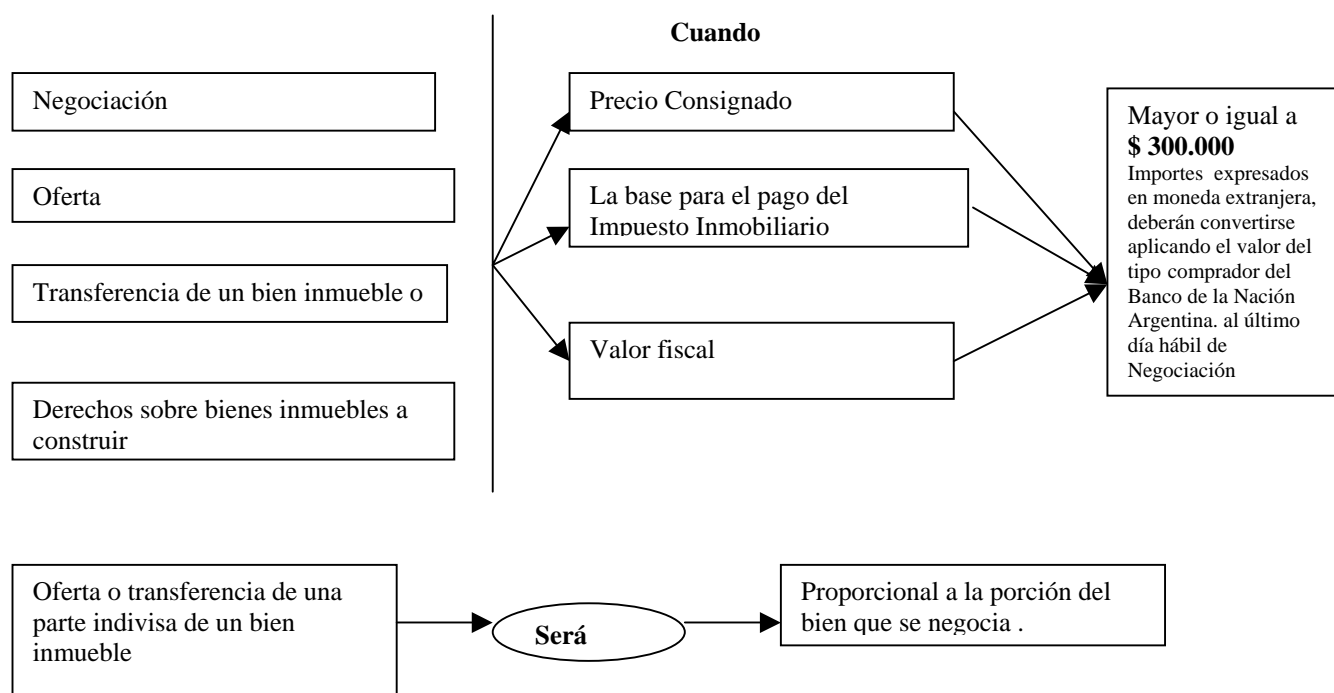
- a) Las personas de existencia visible, capaces o incapaces, según el derecho común.
- b) Las personas jurídicas del Código Civil y las sociedades, asociaciones y entidades a las que el derecho privado reconoce la calidad de sujetos de derecho.
- c) Las sociedades, asociaciones, entidades y empresas que no tengan las calidades previstas en el inciso anterior, y aún los patrimonios destinados a un fin determinado, cuando unas y otras sean considerados por las leyes tributarias como unidades económicas para la atribución del hecho imponible.
- d) Las sucesiones indivisas, cuando las leyes tributarias las consideren como sujetos para la atribución del hecho imponible, en las condiciones previstas en la ley respectiva.

2-Responsables por deuda ajena:

- a) El cónyuge que percibe y dispone de todos los réditos propios del otro.
- b) Los padres, tutores y curadores de los incapaces.
- c) Los síndicos y liquidadores de las quiebras, representantes de las sociedades en liquidación, los administradores legales o judiciales de las sucesiones y, a falta de éstos, el cónyuge supérstite y los herederos.
- d) Los directores, gerentes y demás representantes de las personas jurídicas, sociedades, asociaciones, entidades, empresas y patrimonios a que se refiere el Artículo 5º de la referida ley en sus incisos b) y c).
- e) Los administradores de patrimonios, empresas o bienes que en ejercicio de sus funciones puedan determinar íntegramente la materia imponible que gravan las respectivas leyes tributarias con relación a los titulares de aquéllos y pagar el gravamen correspondiente y, en las mismas condiciones, los mandatarios con facultad de percibir dinero.

3-Representantes legales de sujetos residentes en el exterior.

MOMENTO EN QUE PROCEDE LA SOLICITUD



La solicitud del "Código de oferta de transferencia de inmuebles" **se efectuará individualmente** por cada bien inmueble o por uno de ellos.

En los casos que resulte integrado o anexo a otros bienes inmuebles o cuando se negocien, oferten o transfieran en conjunto bienes inmuebles (vgr. bienes inmuebles rurales, afectados al régimen de propiedad horizontal o de prehorizontalidad que incluyan unidades complementarias).

DATOS A PROPORCIONAR PARA LA OBTENCION DE LA "CODIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES ANEXO III

Los sujetos obligados deberán ingresar los siguientes datos:

a) Identificación del bien inmueble o derechos sobre bienes inmuebles a construir cualquiera sea su forma de instrumentación a negociar, ofertar o transferir conforme a la siguiente tabla:

Tabla de Tipos de Bienes Inmuebles o Derechos sobre bienes inmuebles a construir cualquiera sea su forma de instrumentación. Descripción.

- 01 - Casa
- 02 - Departamento
- 03 - Departamento con cochera
- 04 - Cochera
- 05 - Local
- 06 - Lote de terreno
- 07 - Country, quintas, etc.
- 08 - Mejoras construcción
- 09 - Rurales con vivienda

10 - Rurales sin vivienda
99 - Otros inmuebles

b) Ubicación del bien inmueble.

- zona: urbana —incluye suburbana—, rural —incluye subrural— u otra,
- ubicación: calle/ruta/camino, número/km., sector/torre/piso, departamento/oficina/local, manzana/ barrio, código postal, localidad, provincia,
- indicar si se trata de derechos sobre inmuebles a construir cualquiera sea su forma de instrumentación.
- cualquier otro dato que permita su correcta localización.

c) Precio fijado o estimado para la negociación, oferta o transferencia, indicando el tipo de moneda.

d) Identificación de los condóminos, indicando el/los número/s de la Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) y/o Clave de Identificación (C.D.I.) y el porcentaje de titularidad atribuible a cada uno de ellos.

Tratándose de partes indivisas sobre bienes inmuebles, se indicará además el porcentaje a negociar, ofertar o transferir.

e) Consignar la Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) de la/las inmobiliarias intervinientes en la operación.

f) Superficie total en metros cuadrados o hectáreas del bien inmueble a negociar, ofertar o transferir. De corresponder, se individualizará la superficie del terreno, superficie cubierta y superficie semicubierta.

g) Año de construcción del bien inmueble, de corresponder.

h) Importe correspondiente a la valuación fiscal del bien inmueble, fijada a efectos de la determinación de los impuestos inmobiliarios o tributos similares.

i) Datos de identificación del bien inmueble: **nomenclatura catastral o número de partida inmobiliaria.**

Para el caso de bienes inmuebles rurales —incluidos subrurales— negociados, ofertados o transferidos en conjunto se informará, con relación a los datos enumerados en los incisos f), g), h) e i), el correspondiente al de la mayor superficie. En caso de superficies iguales, se deberá informar uno de ellos.

Tratándose de bienes inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal o prehorizontalidad que se negocien, oferten o transfieran conjuntamente con unidades complementarias —vgr. cocheras, bauleras, etc.— se informarán, con relación a los datos enunciados en los incisos f), g), h) e i), los correspondientes al bien inmueble principal.

EXCLUSIONES:

Quedan exceptuados lo siguientes sujetos:

- a) Los Estados Nacional, Provinciales o Municipales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- b) Las misiones diplomáticas permanentes acreditadas ante el Estado Nacional, diplomáticos, agentes consulares y demás representantes oficiales de países extranjeros.
- c) Las instituciones religiosas comprendidas en el inciso e) del Artículo 20 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

Quedan excluidos los siguientes inmuebles:

- a) Pertenecientes a miembros de las misiones diplomáticas y consulares extranjeras, a su personal técnico y administrativo y/o a sus familiares.
- b) Cuyos propietarios sean miembros de las representaciones, agentes y, en su caso, los familiares de los mismos que actúen en organismos internacionales de los que la Nación sea parte.
- c) Las operaciones de expropiación realizadas a favor de los Estados Nacional, Provinciales o Municipales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- d) Las ventas judiciales.

Condominios:

Solicitud del Código de oferta de transferencia de Inmuebles: Por cualquiera de los condóminos.

Trámite: El condómino que tramitó la solicitud del Código resultará el único habilitado a ingresar al servicio "Transferencia de inmuebles", disponible en el sitio "web" de AFIP, a efectos de realizar las transacciones informáticas.

PROCEDIMIENTO PARA OBTENER EL "CODIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES

El Titular o condómino de bienes inmuebles deberá Comunicar datos consignados ANEXO III, pudiendo optar por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) A través de "Internet", mediante transferencia electrónica de datos, ingresando con la "Clave Fiscal" al sitio "web" AFIP
- b) Mediante comunicación con el Centro de Información Telefónica (0800-999-2347) a AFIP, previa autenticación de los datos del solicitante

Cuando intervenga una inmobiliaria empadronada en AFIP, esta deberá ingresar dentro de los TREINTA (30) días corridos contados desde la fecha de la transacción de la carga inicial de datos efectos de:

- a) Confirmar su participación en los actos de negociación, e informar los siguiente datos
- Superficie total en metros cuadrados o hectáreas del bien inmueble
 - Año de construcción del bien inmueble, de corresponder.
 - Importe correspondiente a la valuación fiscal del bien inmueble, fijada a efectos de la determinación de los impuestos inmobiliarios o tributos similares.
 - Datos de identificación del bien inmueble: nomenclatura catastral o número de partida inmobiliaria.

Concluida la transacción, se habilitará la opción de impresión de la constancia del "Código de oferta de transferencia de inmuebles".

- b) Rechazar su designación como intermediario

El sistema informará al "titular o condómino de bienes inmuebles" la ocurrencia de los eventos previstos, así como el vencimiento del plazo, sin haberse confirmado o rechazado la designación como intermediario.

Rechazo de la designación:

En los supuestos de rechazo de la designación del intermediario por parte de la "inmobiliaria" o de vencimiento de los 30 días sin haberse confirmado o rechazado dicha designación, ingresará al servicio "Transferencia de inmuebles", disponible en el sitio "web" de este Organismo, consignando la identificación del "Código de oferta de transferencia de inmuebles" resultante de la transacción de carga inicial de datos prevista en el mencionado artículo, a fin de:

- a) Modificar la Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) correspondiente al/los sujeto/s que habitualmente participe/n en la compraventa y/o locación de bienes inmuebles percibiendo una comisión, retribución u honorario en los actos indicados en el Artículo 3º, o
- c) informar que no participa un sujeto que reúna las condiciones señaladas en el inciso precedente. Asimismo, el "titular o condómino de bienes inmuebles" estará habilitado para informar la participación de otras inmobiliarias, en cualquier momento durante la vigencia del "Código de oferta de transferencia de inmuebles"

Las "inmobiliarias" que hayan confirmado su intervención podrán, en su caso, informar la participación de otras "inmobiliarias" en tales actos, las que asumirán, a los efectos del presente régimen, el carácter de "inmobiliarias asociadas".

Las "inmobiliarias" podrán consultar en el servicio "Registro de operaciones inmobiliarias", disponible en la página "web" institucional, las siguientes operaciones:

- a) Confirmadas como "inmobiliaria titular".
- c) Informadas como "inmobiliaria asociada" El sistema brindará la opción de rechazar dicha información dentro del plazo de DIEZ (10) días corridos contados desde la asignación efectuada por parte de la inmobiliaria titular. Vencido este plazo se considerará confirmada esa participación

VIGENCIA DEL "CODIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES"

El "Código de oferta de transferencia de inmuebles" tendrá una vigencia de VEINTICUATRO (24) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento. Transcurrido dicho plazo, el sistema dará de baja automáticamente el referido código impidiendo su utilización.

Vencido el plazo indicado en el párrafo precedente, el "titular o condómino de bienes inmuebles" deberá solicitar un nuevo "Código de oferta de transferencia de inmuebles"

CANCELACION DE PARTICIPACION Y MODIFICACION DE DATOS.

Las "inmobiliarias", durante la vigencia del "COTI", podrán comunicar la cancelación de su participación respecto de actos que hayan sido previamente confirmados.

Esta circunstancia se informará a través del servicio "Registro de operaciones inmobiliarias"

Deber de informar:

Los "titulares o condóminos de bienes inmuebles" las siguientes transacciones:

- a) Cualquier modificación del Precio fijado o estimado para la negociación para la obtención del "Código de oferta de transferencia de inmuebles".
- b) La cancelación de participación de las "inmobiliarias", , durante la vigencia del "COTI". En estos casos, el sistema comunicará automáticamente a las "inmobiliarias titulares o asociadas" la ocurrencia del hecho.

DESISTIMIENTO DEL "CODIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES"

El "titular o condómino de bienes inmuebles" en caso de desistir de realizar los actos deberá informar tal circunstancia en cualquier momento durante la vigencia del "Código de oferta de transferencia de inmuebles", ingresando al servicio "Transferencia de inmuebles", disponible en el sitio "web" institucional.

El sistema informará a las "inmobiliarias titulares o asociadas" el desistimiento, hubieran confirmado su participación y la misma se encontrare vigente.

CONFIRMACION DE TRANSFERENCIA

Deberá ser informada por la "inmobiliaria. Esta obligación deberá ser cumplida dentro de los 5 días corridos contados desde la ocurrencia —en primer término— de alguna de las siguientes situaciones, la primera que suceda:

- a) Firma o cesión del boleto de compra venta,
- b) pago de reserva con derecho a escritura traslativa de dominio,
- c) ceebración del acto de firma de la escritura,
- d) percepción de la retribución, comisión u honorario (13.1.) por parte de la "inmobiliaria titular o asociada",
- e) cualquier otro hecho o acto que constituya un acuerdo o compromiso de transferencia.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

En caso que corresponda presentar las solicitudes de constancias y certificados previstos en:

La Resolución General N° 2139:

- Constancia de valuación.
- Certificado de retención - Residentes en el exterior.
- Certificado de no retención por operaciones que arrojen quebranto.
- Certificado de no retención - Fallidos y entidades financieras en liquidación

La Resolución General N° 2140:

Certificado de no retención por opción de reemplazos de bienes - Artículo 67 de la Ley de Impuesto a las Ganancias

Resolución General N° 2141 - Certificado de no retención. Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas:

SERÁ REQUISITO PREVIO HABER CUMPLIDO CON LAS DISPOSICIONES DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN GENERAL.