

TÍTULO XII

IMPUESTO DE SELLOS

CAPÍTULO I

DEL HECHO IMPONIBLE

<p>Concepto del hecho imponible en el impuesto de sellos</p> <p>Art. 332 - Está sujeta al impuesto de sellos la formalización de escrituras públicas o cualquier otro instrumento, de cualquier naturaleza u origen, por las que se transfiere el dominio o se otorgue la posesión de inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en virtud de cualquier contrato a título oneroso. Asimismo, se encuentran alcanzados los contratos de locación o sublocación de inmuebles en los que se desarrollen actividades comerciales.</p> <p>Por otra parte, se encuentran gravadas las escrituras traslativas de dominio de buques -siempre que no sean para uso comercial-, yates, naves, aeronaves y/o similares.</p>	<p>82) Sustitúyase el artículo 332 por el siguiente:</p> <p>Concepto del hecho imponible en el Impuesto de Sellos:</p> <p>Está sujeta al Impuesto de Sellos en virtud de cualquier contrato a título oneroso: las escrituras públicas por las que se transfiere el dominio de inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.</p> <p>a) Los instrumentos de cualquier naturaleza u origen, por los que se transfiere el dominio o se otorgue la posesión de inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la cesión de los mismos.</p> <p>b) Los contratos sobre inmuebles de locación y sub-locación, cesión de uso, leasing, o cualquier otra forma de contrato por la cual una de las partes se obliga a pagar una suma de dinero a la otra a cambio que ésta le proporcione el uso, disfrute o explotación de una cosa inmueble, para desarrollar en estos actividades comerciales.</p> <p>c) Las escrituras traslativas de dominio de buques siempre que no sean para uso comercial, yates, naves, aeronaves y/o similares.</p> <p>d) Las locaciones o sub-locaciones de viviendas con muebles que se</p>
--	--

<p>Están incluidas las transferencias de dominio de inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que se realicen con motivo de:</p> <p>a) Aportes de capital a sociedades;</p> <p>b) Transferencias de establecimientos comerciales o industriales;</p> <p>c) Disolución de sociedades y adjudicación a los socios</p>	<p>arrienden con fines turísticos.</p> <p>Están incluidas las transferencias de dominio de inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que se realicen con motivo de:</p> <p>a) Aportes de capital a sociedades;</p> <p>b) Transferencias de establecimientos comerciales o industriales;</p> <p>c) Disolución de sociedades y adjudicación a los socios.</p>
--	---

Alícuota

Art. 333 - En todos los casos la alícuota a aplicar será la fijada por la ley tarifaria. **La L. N° 2568 mantuvo el 2,50 %.**

Gratuidad

Art. 334 - El impuesto de sellos no se aplica a los actos que se realizan a título gratuito.

El carácter gratuito debe resultar de cláusulas expresas en tal sentido contenidas en la respectiva escritura pública o instrumento pertinente, en los actos entre comerciantes las cláusulas deben dar razón de la gratuidad.

Los instrumentos mediante los cuales se formalice la transferencia temporaria o definitiva de los contratos comprendidos en la ley 20160, se presumen onerosos sin admitir prueba en contrario.

Instrumentos. Materialidad

Art. 335 - Los actos a que se refiere el presente Título están sujetos al impuesto por la sola creación y existencia material de los instrumentos respectivos, con abstracción de su validez, eficacia jurídica o posterior cumplimiento.

Falta de escritura pública

Art. 336 - Los casos en que no se realiza escritura pública para la transferencia del dominio de inmuebles con destino a vivienda, por existir disposiciones legales que así lo autorizan, no están alcanzados por el impuesto.

Obligaciones condicionales

Art. 337 - Los actos sujetos a obligaciones condicionales se entienden, a los efectos del impuesto como puros y simples.

CAPÍTULO II DE LOS CONTRIBUYENTES Y AGENTES DE RECAUDACIÓN

Sujeto pasivo

Art. 338 - Son contribuyentes todos aquellos que constituyan los instrumentos alcanzados por el presente tributo.

Cuando en la realización del hecho imponible intervengan dos (2) o más personas, todas las partes obligadas son solidariamente responsables por el total del impuesto, quedando a salvo el derecho de repetir de los demás intervinientes la cuota parte que le corresponde de acuerdo con su participación en el acto.

Exención. Proporcionalidad

Art. 339 - Si alguno de los intervinientes está exento del pago de este gravamen la obligación fiscal se considera en este caso divisible y la exención se limita a la cuota parte proporcional que le corresponde a la persona exenta.

Medida de la obligación

Art. 340 - La medida de la obligación tributaria está dada por la participación de cada parte en la operación, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria por el total.

Agentes de retención

Art. 341 - Los escribanos quedan designados como agentes de retención del impuesto de sellos en los términos del artículo 14, inciso 6) del presente Código.

Retención

Art. 342 - Simultáneamente con la formalización de cualquier instrumento alcanzado por este tributo en el que intervenga un escribano, éste deberá retener las sumas correspondientes al impuesto y depositarlas dentro de los diez (10) días corridos del mes siguiente al de su celebración.

En el caso de perfeccionarse cualquier instrumento alcanzado por este impuesto sin la intervención de escribano, el gravamen deberá ingresarse dentro de los quince (15) días corridos de la celebración de dicho documento.

Este pago podrá tomarse a cuenta, en todo acto posterior relacionado con la misma operación.

Agentes de información

Art. 343 - Los escribanos deben controlar en las escrituras que lleguen a su conocimiento, por operaciones de transferencia de dominio de inmuebles posteriores al 1 de enero de 2003, la inserción en el cuerpo de la escritura de la retención o el motivo de exención del impuesto de sellos. El incumplimiento de este control se considera una infracción a los deberes formales en los términos del artículo 89 del presente Código, debiendo informar a la Dirección General toda irregularidad detectada en el pago de dicho tributo.

Asimismo, actuarán en igual carácter en todos aquellos casos relacionados con instrumentos alcanzados por este impuesto y que no demuestren haber abonado el mismo. Dicha obligación estará referida a instrumentos perfeccionados a partir del 1 de enero de 2005.

CAPÍTULO III DE LA BASE IMPONIBLE Concepto Art. 344 - La base imponible está constituida por el precio, monto o valor susceptible de apreciación dineraria asignado a la operación o la valuación fiscal, el que fuera mayor.	83) Agregar como último párrafo del art. 344 el siguiente texto: En ningún caso, se tendrán en cuenta para la determinación de la base imponible, los impuestos que gravan las operaciones sujetas al Impuesto a los Sellos.
---	--

CAPÍTULO IV **DE LOS SUPUESTOS ESPECIALES DE BASE IMPONIBLE**

Permutas

Art. 345 - 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 las valuaciones fiscales de los bienes respectivos, el impuesto se aplica sobre la mitad de la suma de las valuaciones fiscales.

Permuta de bienes ubicadas en varias jurisdicciones

Art. 346 - 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 del o de los inmuebles o bienes muebles registrables ubicados en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o sobre el mayor valor asignado a tales bienes.

Transferencia de inmuebles como aportes a sociedades, en sus disoluciones y liquidaciones y adjudicaciones a los socios

Art. 347 - En el caso de transferencia de inmuebles o bienes muebles registrables como aportes a sociedades, en sus disoluciones y liquidaciones y adjudicaciones a los socios el impuesto es el que corresponde a las transmisiones de dominio a título oneroso.

Inmuebles ubicados en dos (2) jurisdicciones

Art. 348 - Si los inmuebles están ubicados parte en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y parte en otra demarcación y la transferencia se realiza por un precio global sin determinarse en el respectivo instrumento los valores que corresponden a cada jurisdicción, el impuesto se aplica sobre el importe resultante de proporcionar el monto imponible, en función de las valuaciones fiscales de los inmuebles.

En ningún caso el monto imponible puede ser inferior a la valuación fiscal del o de los inmuebles ubicados en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Subasta

Art. 349 - En los casos de transmisión de dominio como consecuencia de subastas judiciales, subastas públicas realizadas por instituciones oficiales conforme las disposiciones de sus cartas orgánicas y subastas privadas conforme a la ley nacional 24441 la base imponible está constituida por el precio de venta.

Contrato oneroso de renta vitalicia

Art. 350 - En el caso que la transferencia de dominio de inmuebles tuviere lugar como consecuencia de un contrato oneroso de renta vitalicia la base imponible estará dada por el monto acumulado de diez (10)

anualidades de renta o el resultante de acumular el siete por ciento (7%) anual de la valuación fiscal durante diez (10) años, el que fuera mayor.

Contrato de leasing

Art. 351 - En el caso que la transferencia de dominio de inmuebles o bienes muebles registrables tuviere lugar como consecuencia de un contrato de leasing la base imponible al momento de formalizarse la escritura, estará constituida por el valor total adjudicado al bien -cuotas de locación más valor residual-, o su valuación fiscal, el que fuera mayor.

Donación, partición de herencia y división de condominio

Art. 352 - En el caso que la transferencia de inmuebles o bienes muebles registrables sea consecuencia de una donación, partición de herencia o división de condominio la base imponible estará constituida por el monto de la contraprestación pactada y siempre que esté constituida por una suma cierta y determinada. De no existir contraprestación de dichas características el acto no estará alcanzado por el impuesto.

Locación o sublocación comercial de inmuebles

Art. 353 -En los contratos de locación o sublocación de inmuebles en los que se llevan a cabo actividades comerciales la base imponible estará constituida por el importe pactado en concepto de alquileres por el tiempo de duración del contrato. Si se tratara de inmuebles ubicados en varias jurisdicciones el impuesto se aplica de acuerdo a lo establecido en el artículo 348. En los contratos que no fijen plazos, se tendrá como monto total de los mismos, el importe correspondiente al lapso de tres (3) años.

Cuando se establezca un plazo con cláusula de opción a una prórroga del mismo, ésta se computará a los efectos del impuesto, pero en ningún caso, podrá ser superior al lapso de cinco (5) años.

Si se establecieran cláusulas de renovación automática o tácita la base imponible se establecerá sobre el término de tres (3) años. Cuando la prórroga está supeditada a una expresa declaración de la voluntad de ambas partes o de una de ellas, se tomará como base imponible sólo la que corresponda al período inicial y al instrumentarse la prórroga o la opción, deberá abonarse el impuesto correspondiente a la misma. **La L. 2568 fijó 0.50 %, la alícuota aplicable**

Aportes en bienes inmuebles

Art. 354 - Con motivo de la constitución de sociedades, aumento de su capital social, absorción, fusión, escisión o reorganización de las mismas, el impuesto de sellos deberá abonarse en la oportunidad de la instrumentación del acto o contrato por el cual se perfeccione el dominio o la toma de posesión en cabeza del nuevo sujeto.

CAPÍTULO V

DE LAS EXENCIONES

<p>Enunciación Art. 355 - Están exentos:</p> <p>1. Las escrituras públicas traslativas del dominio de inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires destinados a vivienda y que constituyen la única propiedad en cabeza de cada uno de los adquirentes, extremo este último que también se hará constar en la escritura con carácter de declaración jurada del interesado.</p> <p>Siempre que la valuación fiscal o el valor de la operación, el que resulte mayor, no supere los pesos trescientos sesenta mil (\$ 360.000), debiendo en caso de discrepancia tributar sobre el que fuera mayor. Aquellas operaciones que excedan el monto recientemente señalado, tributarán por el excedente;</p> <p>2. Las escrituras públicas traslativas del dominio de terrenos baldíos situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuyo destino sea la construcción de viviendas, siempre que la valuación fiscal no supere los pesos diez mil (\$ 10.000,00);</p>	<p>84) Sustitúyase el inciso 1° del artículo 355 por el siguiente:</p> <p>1. Las escrituras públicas de inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, destinado a vivienda única, familiar y de ocupación permanente (y que constituyen la única propiedad en cabeza de cada unos de los adquirentes), extremo este último que también se hará constar en el instrumento con carácter de declaración jurada del interesado; siempre que la valuación fiscal o el valor de la operación, el que resulte mayor, no supere el monto que fije la Ley Tarifaria, debiendo en caso de discrepancia tributar sobre el que fuera mayor. Las operaciones que excedan el monto fijado en la Ley Tarifaria, tributarán sobre el excedente. .-</p> <p><i>La Ley N° 2568 mantiene la suma de \$ 360.000.-</i></p> <p>85.-Sustitúyase el inciso 2° del artículo 355 por el siguiente:</p> <p>2. Las escrituras públicas traslativas de dominio de terrenos baldíos situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuyo destino sea la construcción de viviendas, siempre que la valuación fiscal no supere el importe que fije la Ley Tarifaria;</p> <p><i>La Ley N° 2568 mantiene la suma de \$ 10.000.-</i></p> <p>86) Incorpórase como inciso nuevo del artículo 355, a continuación del inciso 2°, y como inciso 2° bis, el siguiente:</p>
--	--

	<p>2 bis. Los instrumentos de cualquier naturaleza y origen por los que se transfiera el dominio de inmuebles declarados monumentos históricos, según la lista y clasificación oficial de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos, siempre que los mismos acrediten que se hallan habilitados para el libre e irrestricto acceso del público y no se encuentren afectados a una actividad particular o comercial, con o sin fines de lucro, ajenas a las finalidades culturales, históricas o sociales perseguidas por la Ley Nacional N° 12.665 y sus modificatorias.</p>
--	--

3. El fideicomiso constituido en virtud del contrato aprobado por decreto (GCABA) 2021/2001;

4. Las cooperativas de vivienda en el cumplimiento de su objeto social;

5. Las universidades públicas y privadas y las instituciones de enseñanza terciaria de carácter público y privado.

6. Los Hospitales Español, Británico de Buenos Aires, Francés, Italiano, Sirio Libanés y Alemán;

7. Las personas físicas declaradas exentas en los artículos 139, inciso 23) y 249 del presente Código;

8. El Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC - ex CMV).

	<p>86 bis) Incorpórase como inciso 9° del artículo 355 del Código Fiscal el siguiente texto:</p> <p>Las escrituras públicas traslativas del dominio de inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, recibidos por herencia, siempre que el</p>
--	--

	<p>patrimonio del enajenante, constituido por la totalidad de sus bienes muebles e inmuebles registrables, incluido el inmueble que transfiere, no superen los \$ 120.000 (ciento veinte mil pesos).</p> <p>Para la valuación del patrimonio, se tomarán los valores de compra o la valuación fiscal, el que fuera mayor.</p> <p>La Dirección General de Rentas adoptará las medidas que entienda necesarias para el cumplimiento de la presente norma.</p>
--	---

Limitación de exenciones

Art. 356 - No está alcanzado por la exención todo organismo nacional, provincial, municipal o que pertenezca o en el que participe la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que venda bienes o preste servicios a terceros a título oneroso; excepto las exenciones consagradas en el Capítulo VI del Título I y en el artículo 355.

Imputación de impuesto pagado

Art. 357 - Tratándose de instrumentos que deban ser confirmados o pasados nuevamente para purgar vicios del acto o defectos del mismo el impuesto pagado sobre éstos cubrirá a los de confirmación o a los que reemplacen a aquéllos.