

## **ARTICULO DOCTRINARIO**

### **NUEVO REGIMEN DE RETENCION DE IMPUESTOS EN LAS OPERACIONES DE TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES.**

En pleno auge de la actividad inmobiliaria, la AFIP-DGI modifica las normas reglamentarias de los regímenes de retención en las operaciones de compraventa de inmuebles, las cuales rigen a partir del corriente mes de noviembre. Las principales modificaciones están referidas a la utilización de medios informáticos para acreditar las diferentes situaciones de los vendedores y de las operaciones alcanzadas por la nueva normativa.

Por Néstor Cáceres (\*)

#### **A) INTRODUCCION**

El pasado 9 de octubre del corriente año, se sustituyeron las resoluciones generales que reglamentaban los regímenes de retención del impuesto a las Ganancias (R.G. 3026) y sobre la Transferencia de Inmuebles (R.G. 3319) por las operaciones de transferencia de este tipo de bienes.

Si bien los aspectos sustanciales de los citados regímenes retentivos continúan siendo similares, por medio de este trabajo se pretende destacar las principales "novedades" introducidas por la R.G. 2.139 (Imp. a las Ganancias) y R.G. 2.141 (Imp. a la Transferencia de Inmuebles), respecto de las operaciones con inmuebles<sup>1</sup>, las que rigen a partir del 1º de noviembre de 2006.

#### **B) IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

##### **B.1) CONCEPTOS GENERALES**

En lo atinente a las operaciones inmobiliarias, este impuesto alcanza, entre otros, los resultados obtenidos por las ventas de inmuebles realizadas por empresas, incluidas las unipersonales, en base a la aplicación del criterio de "empresa fuente" previsto en el artículo 2º, punto 2, de la ley, en base al cual cualquier rendimiento, renta, beneficio o enriquecimiento obtenido por estos sujetos se considera ganancia a los efectos del gravamen.

Asimismo, las personas físicas también están obligadas a pagar el impuesto a las Ganancias por las utilidades derivadas de loteos con fines de urbanización y las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles construidos mediante el régimen de propiedad horizontal, aunque las mismas no reúnan el requisito de ser susceptibles de una periodicidad que implique la permanencia de la fuente que las produce y su habilitación.

En lo que respecta al momento en que se configura el hecho imponible, el segundo párrafo del artículo 3º de la ley del impuesto a las Ganancias, dispone

---

<sup>1</sup> La R.G. 2139 también contiene un régimen de retención del impuesto a las Ganancias por las operaciones de transmisión a título oneroso de cuotas y participaciones sociales, excepto acciones

que *"tratándose de inmuebles, se considerará configurada la enajenación de los mismos cuando mediare boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se diere la posesión o en su defecto en el momento en que este acto tenga lugar, aun cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio"*.

## **B.2) REGIMEN DE RETENCION. MODIFICACIONES**

Mediante la nueva resolución general (N° 2139), se procede a eliminar las disposiciones atinentes al derogado impuesto sobre los Beneficios Eventuales que contenía la anterior R.G. 3026 y subsiste la obligación de aplicar la alícuota de retención del 3 % del impuesto a las Ganancias.

Se elimina la posibilidad de reducir la alícuota de retención al 50 % cuando al momento en que corresponda practicar la retención, se cumplieran en forma concurrente las siguientes condiciones: a) que restara percibir, como mínimo, la mitad del precio de enajenación; b) que el plazo convenido para el pago del crédito pendiente fuera superior a 5 años.

Se mantiene la obligación de actuar como agentes de retención a los escribanos de Registro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las provincias, y a los cesionarios de boletos de compraventa cuando se verifique la existencia de las operaciones sujetas a retención.

Se establece que en el supuesto de que el precio de la operación se pactara en moneda extranjera, para determinar el importe sujeto a retención, se tomará el tipo de cambio vendedor, para la moneda extranjera en cuestión, del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre del día hábil cambiario inmediato anterior al que se efectúe el pago.

### **B.2.1) FIDEICOMISOS EN QUE EL FIDUCIANTE ES BENEFICIARIO**

El artículo 3º inc c) de la R.G. 2139 establece que *"Serán sujetos pasibles...c) Los sujetos a que se refieren...el inciso incorporado a continuación del inciso d) del artículo 49 de la ley del impuesto a las Ganancias"*.

A su vez, el citado artículo 49 dispone que *"Constituyen ganancias de la tercera categoría: d) las derivadas de fideicomisos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario<sup>2</sup>"*.

Si bien cabe aclarar que en este tipo de fideicomisos es el fiduciante-beneficiario el que incorpora las respectivas ganancias del fideicomiso y quien, por ende, resulta obligado a tributar, se interpreta que las operaciones que pretende alcanzar el régimen de retención son las realizadas por el fideicomiso, razón por la cual el fiduciario deberá atribuir las retenciones sufridas proporcionales a cada fiduciante-beneficiario.

### **B.2.2) PRECIO DE PLAZA**

---

<sup>2</sup> excepto en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un beneficiario del exterior

Se mantiene la disposición en función de la cual el importe a considerar como precio debe ser el que surja de la escritura traslativa de dominio o, en su caso, del boleto de compraventa o documento equivalente, el que no podrá ser inferior al de la base imponible fijada a los efectos del pago del impuesto inmobiliario pero, mediante el artículo 34 de la R.G. 2139 se establece que *“En el supuesto que el precio de transferencia de los inmuebles, sea considerablemente inferior a los valores vigentes en el mercado, esta Administración Federal, salvo prueba en contrario, considerará -a los fines de este régimen-, el valor de mercado de inmuebles de características similares en operaciones de igual naturaleza”*.

En sus aspectos esenciales, el párrafo transcrito sólo reproduce la disposición prevista en el inciso b) del artículo 18 de la ley 11683, razón por la cual carece de relevancia la reproducción de una presunción ya contemplada legalmente en el texto de una norma reglamentaria de un régimen de retención impositivo.

### **B.2.3) PRESUNCIONES. PAUTAS**

En forma similar al comentario efectuado en el apartado anterior, se incorpora en la R.G. 2139<sup>3</sup> una disposición ajena al funcionamiento del régimen de retención, en todo caso, relacionada con las facultades del fisco en materia de presunciones, por medio de la cual se dispone que para *“... verificar el destino de los inmuebles a transferir y la posible obtención de un ingreso por locación, serán considerados salvo prueba en contrario, como indicios de tal afectación, el consumo de servicios públicos (energía eléctrica, o teléfono, o gas)”*.

### **B.3) TRAMITES. NUEVAS FORMALIDADES**

Entre las modificaciones más relevantes de la R.G. 2139, se destacan las referidas a la tramitación de constancias y certificados que acrediten situaciones de excepción frente al impuesto. Según el tipo de operación, el vendedor podrá solicitar:

- a) “Constancia de valuación”: en los casos en que exista imposibilidad de establecer la base de cálculo de la retención;
- b) “Certificado de retención”: cuando se efectúen transferencias de inmuebles de residentes del exterior
- c) “Certificado de NO retención”: Si el resultado de la operación arroja quebranto.

Para cumplimentar los citados trámites, la solicitud deberá efectuarse con una antelación mínima de 20 días corridos al de la celebración del acto que genere la obligación de retener mediante el programa aplicativo “AFIP-DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES - Versión 1.0”

El procedimiento contempla la obligación por parte del vendedor de que, una vez transferido el archivo, deberá ingresar al sitio “web” de la AFIP-DGI<sup>4</sup> para constatar la efectiva transmisión de los datos y el número asignado a su

---

<sup>3</sup> Artículo 33

<sup>4</sup> Servicio “Transferencia de Inmuebles”, opción “Confirmar Solicitud Régimen General”

solicitud previéndose, además, la posibilidad de efectuar el seguimiento vía “Internet” de los procesos de control formal iniciales, cuyo resultado será puesto a su disposición por la misma vía en un plazo de 48 horas desde la verificación del número de solicitud asignado en el trámite.

La aceptación o rechazo de la solicitud será resuelta dentro de los 15 días corridos contados a partir de la presentación de la documentación pertinente.

Si la solicitud es aceptada, la AFIP publicará en su sitio web los datos del solicitante y el plazo de vigencia de la respectiva constancia o certificado, el que no podrá exceder de 60 días corridos posteriores a la fecha de emisión. El vendedor deberá imprimir el respectivo documento para su entrega al escribano interviniente.

En el supuesto de rechazo de la solicitud, el vendedor podrá manifestar su disconformidad mediante la presentación de una nota y la prueba que estime necesaria, dentro del plazo de 15 días corridos contados a partir del día siguiente al de la notificación de la denegatoria.

### **B.3.1) CONSTANCIA DE VALUACION**

En los casos en que la operación se efectúe **a)** por un precio no determinado o **b)** se trate de permuta, se computará el precio de plaza del bien o el de la prestación intercambiada, si ésta fuera mayor; en ambas situaciones, al momento de perfeccionarse la transferencia de dominio o en su caso, verificarse las circunstancias previstas en el artículo 3 de la ley del gravamen.

Si no se puede conocer el precio de plaza, el artículo 6° de la R.G. 2139, dispone que *“Ante la imposibilidad de establecer la base de cálculo de la retención, si el enajenante es residente en el país, deberá solicitar por medio de internet<sup>5</sup> una “constancia de valuación”, como así también adjuntar información y documentación respaldatoria de la operación que se prevé llevar a cabo. Según lo previsto en el último párrafo del artículo 20 de la R.G. 2139, en caso de corresponder, esta obligación también deberá ser cumplimentada por los residentes del exterior.*

### **B.3.2) CERTIFICADO DE RETENCION**

Si el inmueble a transferir pertenece a un sujeto residente en el exterior, su representante deberá solicitar un “certificado de retención” en el cual la AFIP-DGI consignará el importe que deberá retener el respectivo agente. A estos efectos se deberán observar similares formalidades a las expuestas en el apartado anterior.

### **B.3.3) CERTIFICADO DE NO RETENCION**

Cuando el resultado de la operación arroje quebranto, el vendedor deberá presentar al agente de retención un “certificado de no retención”, el cual

---

<sup>5</sup> Mediante ante el programa aplicativo denominado “AFIP-DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES - Versión 1.0”

también se deberá solicitar mediante la utilización del aplicativo ya citado y el aporte de información y documentación complementaria de la respectiva operación.

Excepción: Para la obtención de certificados de no retención destinados a fallidos, quebrados y entidades financieras en liquidación, no se debe utilizar el aplicativo mencionado anteriormente. En estos casos, se remiten los datos vía Internet al sitio web de la AFIP.

#### **B.4) PAGOS A CUENTA**

Se incluye en la R.G. 2139, la obligación de ingresar pagos a cuenta (identificados por el neologismo “autorretenciones”) en los casos en los cuales el importe a retener resulte superior a la suma de dinero abonada en pago de la operación. En estos casos, el vendedor deberá efectuar el depósito<sup>6</sup> de la diferencia que surja de comparar el importe que correspondería retener, con el importe efectivamente retenido. Del mismo modo, se deberá proceder en los casos en que el agente de retención omitiera practicarla<sup>7</sup>.

Por otra parte, el escribano actuante debe informar a través del aplicativo “CITI Escribanos” los datos de la operación y de las partes intervinientes.

#### **B.5) OTRAS CAUSALES DE EXCLUSION DE LA OBLIGACION DE RETENER**

Se mantiene la disposición mediante la cual no corresponderá aplicar la retención cuando el vendedor exhiba al escribano interviniente una autorización definitiva de no retención del impuesto a las Ganancias<sup>8</sup>.

Asimismo, el art. 27, inc b) de la R.G. 2139 prevé que en los casos en que se ejerza la opción del régimen de “venta y reemplazo” contemplado en el artículo 67 de la ley del impuesto a las Ganancias, tampoco corresponderá practicar la retención, para lo cual deberá exhibirse al escribano la constancia prevista en el artículo 2°, inc. a) de la R.G. 2140.

#### **B.6) OBLIGACIONES DEL AGENTE DE RETENCION**

Se establece la obligación de entregar al vendedor un comprobante que acredite la retención practicada, dentro de los 3 días hábiles contados a partir del depósito de la respectiva retención.

Por otra parte, se deberá dejar constancia en el protocolo y en el texto de la escritura, del importe de la retención practicada o de la causa de su improcedencia, como así también los datos del certificado de no retención.

En todos los casos, según dispone el artículo 36 de la R.G. 2139, cuando el vendedor exhiba alguna de las constancias o certificados emitidos por el fisco,

---

<sup>6</sup> Por medio del SI.CO.RE.

<sup>7</sup> R.G. 2139; arts. 8 y 12)

<sup>8</sup> R.G. 830; art. 38

los agentes de retención deberán verificar la autenticidad, vigencia y el alcance de los mismos, mediante la consulta en el sitio “web” de la AFIP.

## **B.7) INFORMACION Y PAGO DE LAS RETENCIONES PRACTICADAS**

La forma de ingreso de las retenciones continúa siendo la prevista en la R.G. 738 (SI.CO.RE.), pero se elimina la posibilidad de optar por la alternativa de determinar e informar las retenciones en forma semestral.

## **C) IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES**

### **C.1) ASPECTOS GENERALES**

En la misma fecha en que se publicó la comentada R.G. 2139, también se hizo lo propio con la R.G. 2141<sup>9</sup>, por medio de la cual se procedió a sustituir el texto de la resolución general que reglamentaba el régimen de retención del impuesto a la Transferencia de Inmuebles (N° 3319).

De modo similar a las modificaciones efectuadas por medio de la R.G. 2139, sólo se efectuaron adecuaciones puntuales en la nueva normativa respecto de su antecesora.

Previamente, cabe recordar que de acuerdo a lo previsto en la ley 23905, este impuesto alcanza las transferencias a título oneroso del dominio de inmuebles<sup>10</sup>, efectuadas por personas físicas y sucesiones indivisas, en la medida en que dichas operaciones no resulten alcanzadas por el impuesto a las Ganancias previéndose, además, que en los casos de cambio o permuta se consideran sujetos a todas las partes intervinientes sobre el valor de los bienes que transfieran.

La base imponible es el valor de transferencia de cada operación y se mantiene la alícuota de retención del 1,50 %, la que tiene el carácter de pago único y definitivo, sin que pueda computarse contra ningún otro tributo.

### **C.2) TRAMITES. NUEVAS FORMALIDADES**

También, en modo similar a lo comentado respecto de la R.G. 2139, entre las modificaciones más relevantes de la R.G. 2141 se destacan las referidas a la tramitación de las siguientes solicitudes:

- a) “Constancia de valuación”: en los casos en que exista imposibilidad de establecer la base de cálculo de la retención;
- b) “Certificado de retención”: cuando se efectúen transferencias de inmuebles de residentes del exterior;
- c) “Certificado de NO retención”: para el ejercicio de la opción de venta de única vivienda y/o terreno con el fin de adquirir o construir destinada a casa habitación propia.

---

<sup>9</sup> B.O.: 09/10/2006

<sup>10</sup> La ley 23905 define como transferencia de inmuebles a la venta, permuta, cambio, dación en pago, aporte a sociedades y todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso. No cuenta con decreto reglamentario

Para cumplimentar los citados trámites, resulta aplicable el procedimiento descrito en el apartado B.3)

### **C.2.1) CONSTANCIA DE VALUACION**

En los casos en que la operación se efectúe por un precio no determinado y el precio de plaza del bien no fuera conocido, el vendedor del país o del exterior deberá solicitar una constancia de valuación por medio de Internet<sup>11</sup>, como así también adjuntar información y documentación respaldatoria de la operación que se prevé llevar a cabo.

### **C.2.2) CERTIFICADO DE RETENCION**

Si el inmueble a transferir pertenece a un residente del exterior, él o su representante deberán solicitar un “certificado de retención” para acreditar su condición de persona física, en el cual la AFIP-DGI consignará el importe que deberá retener el respectivo agente. A estos efectos, deberá observar similares formalidades a las expuestas en el apartado anterior.

Si la operación se efectuara por un precio no determinado y el precio de plaza no fuera conocido, el vendedor o su representante estarán obligados a solicitar, además, la “constancia de valuación” comentada en el apartado precedente.

### **C.2.3) CERTIFICADO DE NO RETENCION**

Cuando se ejerza la opción de venta de única vivienda y/o terrenos con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa-habitación propia, el vendedor deberá obtener el “certificado de no retención”, también por medio de Internet<sup>12</sup>, con el aporte de la información y documentación respaldatoria de la operación que se prevé llevar a cabo.

Excepción: Para la obtención de certificados de no retención correspondientes a operaciones de transferencias de inmuebles de un único titular y cuyo precio sea igual o inferior a \$ 80.000, no se debe utilizar el aplicativo mencionado anteriormente. En estos casos, se remiten los datos vía Internet al sitio web de la AFIP.

Además, en el caso particular de este tipo de operaciones<sup>13</sup>, en las que el vendedor exhiba una “certificado de no retención”, el agente responsable de practicar la misma deberá efectuar un control “adicional”, por medio del cual estará obligado a constatar que los datos de la escritura coinciden con los consignados en la página Web de la AFIP-DGI respecto de la CUIT/CUIL, nomenclatura catastral, código postal y valor de la transferencia del inmueble.

Si como consecuencia de la verificación surge una falta de coincidencia con los datos de la operación, el agente de retención deberá dejar constancia de tal

---

<sup>11</sup> Idem nota 5

<sup>12</sup> Idem nota 5

<sup>13</sup> Excluidas del régimen de información previsto por la R.G. 781 (CITI Escribanos)

situación en la página web de la AFIP. (opción “Régimen de información Escribanos”).

### **C.3) INGRESO DIRECTO**

Mediante la R.G. 2141, se establece una obligación<sup>14</sup> no contemplada en la anterior norma reglamentaria (R.G. 3319), en función de la cual el ingreso del impuesto no retenido estará a cargo del vendedor en aquellos casos en que se concedan plazos para la cancelación de la transferencia del inmueble, permutas o falta de disposición de fondos por parte del agente de retención, previéndose que la quincena a la que corresponderá atribuir la denominada autorretención se fijará en función del momento en que se perfeccione la transferencia gravada.

De este modo, se les impone a los vendedores alcanzados por el impuesto a la Transferencia de Inmuebles, que por la naturaleza del tributo realizan operaciones en forma esporádica, la obligación de inscribirse como agentes de retención a los fines de utilizar el SI.CO.RE. para el ingreso del impuesto en forma directa (autorretención). Incluso, surge el interrogante respecto de si los citados sujetos están obligados a inscribirse en el mencionado impuesto, lo cual torna sumamente complejo para los vendedores el cumplimiento de esta nueva reglamentación.

### **C.4) OBLIGACIONES DEL AGENTE DE RETENCION**

Las formalidades previstas, fundamentalmente para los escribanos, son similares a las descriptas en el apartado B.6), con la salvedad de que en este caso resulta aplicable el artículo 14 de la R.G. 2141.

### **C.5) INFORMACION Y PAGO DE LAS RETENCIONES PRACTICADAS**

En forma similar a lo comentado respecto de la R.G. 2139, el ingreso de las retenciones continúa siendo la prevista en la R.G. 738 (SI.CO.RE.), y también se elimina la posibilidad de optar por la alternativa de determinar e informar las retenciones en forma semestral.

Conclusión: Las nuevas normas reglamentarias seguramente permitirán al fisco un control más exhaustivo e inmediato de las operaciones inmobiliarias, no obstante, se insiste en la puesta en vigencia en forma apresurada de las modificaciones normativas, lo que obligó a la suspensión durante el corriente mes de noviembre del requisito de solicitar las constancias o certificados con el plazo mínimo de antelación de 20 días<sup>15</sup>. Si bien resulta lógico el aprovechamiento de sistemas informáticos en la relación fisco-contribuyente, resultan complejas las obligaciones impuestas a los vendedores de inmuebles, en particular a los sujetos no habitualistas alcanzados por el impuesto a la Transferencia de Inmuebles.

---

<sup>14</sup> Denominada por el art. 12 de la R.G. 2141 como “autorretención”

<sup>15</sup> R.G. 2148; B.O.: 01/11/06

(\*) Contador Público y Licenciado en Administración. Especialista en derecho tributario