BOLETIN OFICIAL
DE LA REPUBLICA ARGENTINA
Nº 31.397

Lunes 5 de mayo de 2008

Administración Federal de Ingresos Públicos
IMPUESTOS
Resolución General 2439
Procedimiento. Negociación, oferta y transferencia de bienes inmuebles. Régimen de información. Resolución General Nº 2371, su modificatoria y complementaria. Norma modificatoria y complementaria.

Bs. As., 24/4/2008
VISTO:
La Resolución General Nº 2371, su modificatoria y complementaria, y
CONSIDERANDO:
Que mediante la norma del visto se implementó un régimen de información respecto de la negociación, oferta o transferencia a título oneroso de bienes inmuebles o derechos sobre bienes inmuebles a construir cualquiera sea su forma de instrumentación, ubicados en el país.
Que asimismo, se habilitó un nuevo servicio que permite a los contribuyentes y responsables solicitar el "Código de oferta de transferencia de inmuebles" (COTI), a través de un teléfono celular, mediante la remisión de un mensaje de texto "SMS" al número 2347 AFIP.
Que atendiendo las manifestaciones vertidas por entidades representativas del sector inmobiliario y del ámbito notarial, relacionadas con la implementación del citado régimen de información, resulta conveniente efectuar adecuaciones al mismo, con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones por parte de los responsables.
Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación y las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos, de Fiscalización, de Sistemas y Telecomunicaciones y de Servicios al Contribuyente y la Dirección General Impositiva.
Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el Artículo 103 de la Ley Nº 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, y por el Artículo 7º del Decreto Nº 618 del 10 de julio de 1997, su modificatorio y sus complementarios.
Por ello,
EL ADMINISTRADOR FEDERAL DE LA ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS
RESUELVE:
Artículo 1º — Modifícase la Resolución General Nº 2371, su modificatoria y complementaria, en la forma que se indica a continuación:
1. Sustitúyese el Artículo 3º, por el siguiente:
"ARTICULO 3º — Los sujetos incluidos en el Artículo 1º, en adelante 'titular o condómino de bienes inmuebles', se encuentran obligados a obtener el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI), cuyo modelo figura en el Anexo II de la presente, con carácter previo a la ocurrencia de alguno de los siguientes actos, el primero que suceda: negociación, oferta o transferencia de bienes inmuebles o de derechos sobre bienes inmuebles a construir, sea cual fuera su forma de instrumentación, cuando el precio consignado en alguno de los actos aludidos o la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o el valor fiscal vigente del inmueble de que se trate —cualquiera de dichos valores—, resulte igual o superior a TRESCIENTOS MIL PESOS ($ 300.000.-) (3.1.).
Tratándose de la negociación, oferta o transferencia de una parte indivisa de un bien inmueble, la obligación de obtener el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) se configurará cuando el precio consignado en cualquiera de dichos actos o los valores proporcionales correspondientes a la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o el valor proporcional correspondiente al valor fiscal vigente del bien inmueble, resulten igual o superior a la suma indicada en el párrafo precedente.
La solicitud del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) se efectuará individualmente por cada bien inmueble o por uno de ellos (3.2.), a cuyos fines deberán suministrarse los datos que se detallan en el Anexo III.
En los actos de negociación, oferta o transferencia de bienes inmuebles que se realicen en conjunto —vgr. bienes inmuebles rurales, bienes inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal o de prehorizontalidad que incluyan unidades complementarias (3.3.), bienes inmuebles que se transfieran conjuntamente con acciones o cualquier otro título representativo de superficies comunes (3.4.), etc.—, la obligación establecida en el primer párrafo queda configurada cuando el precio consignado o la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o el valor fiscal vigente, considerado individualmente para cada bien inmueble o en su conjunto, resulte igual o superior al monto indicado en el mismo.
En caso de tratarse de operaciones de 'leasing' inmobiliarios, el valor a considerar de oferta, negociación o transferencia, a los efectos previstos en el primer párrafo, resultará de la sumatoria de los cánones correspondientes al plazo total del contrato y del precio fijado para el ejercicio de la opción de compra, debiendo solicitarse el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) al momento de efectuarse la transferencia."
2. Sustitúyese el Artículo 6º, por el siguiente:
"ARTICULO 6º — A los efectos de solicitar el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) el 'titular o condómino de bienes inmuebles', deberá comunicar a esta Administración Federal, los datos consignados en los incisos a), b), c), d) y e) del 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' de este Organismo (http://www.afip.gov.ar), conforme al procedimiento dispuesto por las Resoluciones

Generales Nº 1345 y Nº 2239 y sus respectivas modificatorias y complementarias, en la opción 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) del servicio 'Transferencia de inmuebles'.
El sistema informático emitirá como constancia el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI), el que podrá imprimirse utilizando la opción respectiva disponible en el mencionado sitio 'web'.
b) Mediante comunicación con el Centro de Información Telefónica (0800-999-2347) de esta Administración Federal, quien brindará la asistencia correspondiente, previa autenticación de los datos del solicitante. De no detectarse inconsistencias en los datos suministrados, este Organismo informará la identificación del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) al solicitante, quien podrá imprimirlo ingresando con la 'Clave Fiscal' al sitio 'web' de este Organismo (http://www.afip.gov.ar). Asimismo 'el titular o condómino de bienes inmuebles' que hubiera solicitado el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) por este medio podrá, a través del mismo, efectuar la modificación de los datos a los que se refieren los incisos c) y e) del Anexo III y, de corresponder, comunicar el desistimiento al que alude el Artículo 12 de la presente.
c) Enviando un mensaje de texto 'SMS' al número 2347 AFIP a través de los dispositivos de telefonía celular, conforme al formato detallado en el Anexo VI.
Luego de entregado el mensaje, el usuario recibirá un número de trámite y el Centro de Información Telefónica de esta Administración Federal se comunicará, a fin de brindar la asistencia correspondiente, previa autenticación de los datos del solicitante.
De no detectarse inconsistencias en los datos suministrados, este Organismo informará la identificación del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) al solicitante, quien podrá imprimirlo ingresando con la 'Clave Fiscal' al sitio 'web' institucional (http://www.afip.gov.ar).
Tratándose de representantes legales de sujetos residentes en el exterior, el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) sólo podrá solicitarse a través del procedimiento indicado en el inciso a) precedente."
3. Sustitúyese el Artículo 7º, por el siguiente:
"ARTICULO 7º — Cuando en los actos detallados en el Artículo 3º intervenga un sujeto empadronado — de acuerdo con lo establecido por la Resolución General Nº 2168 y su modificación—, como inmobiliaria(7.1.), en adelante 'inmobiliaria', deberá ingresar dentro de los TREINTA (30) días corridos contados desde la fecha de la transacción de la carga inicial de datos prevista en el Artículo 6º, al servicio 'Registro de operaciones inmobiliarias', opción 'Régimen Informativo', disponible en el sitio 'web' institucional, consignando la identificación del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) proporcionada por el 'titular o condómino de bienes inmuebles', a efectos de:
a) Confirmar su participación en los actos de negociación, oferta o transferencia del bien inmueble o de derechos sobre bienes inmuebles a construir cualquiera sea su forma de instrumentación e informar los datos referidos en los incisos f), g), h) e i) del Anexo III.
Concluida la transacción, se habilitará la opción de impresión de la constancia del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI).
b) Rechazar su designación como intermediario en los actos mencionados en el inciso a) precedente.
El sistema informará al 'titular o condómino de bienes inmuebles' la ocurrencia de los eventos previstos, así como el vencimiento del plazo mencionado en el primer párrafo de este artículo sin haberse confirmado o rechazado la designación como intermediario en los actos citados en el inciso a).
En los casos que intervengan 'inmobiliarias' en los actos detallados en el Artículo 3º, que involucren bienes inmuebles o derechos sobre bienes inmuebles a construir respecto de los cuales los 'titulares o condóminos de bienes inmuebles' no hubieran cumplido con la obligación de obtener el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI), las 'inmobiliarias' deberán informar tal circunstancia en el servicio 'Registro de operaciones inmobiliarias', con carácter previo a la negociación u oferta de dichos bienes o derechos, suministrando, de corresponder, los siguientes datos:
1. Los previstos en el Anexo III,
2. la identificación del titular o condóminos del bien inmueble o derechos sobre bienes inmuebles a construir,
3. fecha y número del documento o comprobante de autorización u orden de venta, contrato de intermediación, mandato, comisión, corretaje inmobiliario o cualquier otra denominación que cumpla la misma finalidad, y
4. la identificación del sujeto que realiza la autorización.
El suministro de la precitada información por parte de la 'inmobiliaria' no constituye una solicitud del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI), en consecuencia, no releva a los titulares o condóminos de la obligación dispuesta en el Artículo 3º de la presente resolución general."
4. Incorpórase como último párrafo del Artículo 10, el siguiente:
'De tratarse de 'Códigos de oferta de transferencia de inmuebles' de derechos sobre bienes inmuebles a construir, el sistema brindará la opción de extenderlo automáticamente a su vencimiento, por única vez, por un plazo adicional de DOCE (12) meses."
5. Sustitúyese el Artículo 11, por el siguiente:
"ARTICULO 11. — Las 'inmobiliarias', en carácter de 'titulares o asociadas', durante la vigencia del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI), podrán comunicar la cancelación de su participación respecto de actos que hayan sido previamente confirmados, de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 7º, 8º y 9º.
Esta circunstancia se informará a través del servicio 'Registro de operaciones inmobiliarias', opción 'Desistimiento de Venta', disponible en el sitio 'web' de este Organismo. La transacción efectuada podrá ser consultada en el sistema por el 'titular o condómino de bienes inmuebles' y, de corresponder, por la 'inmobiliaria titular'.
Durante la vigencia del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) y antes de la confirmación de transferencia dispuesta en el Artículo 13, las 'inmobiliarias titulares' podrán comunicar cualquier modificación del importe detallado en el inciso c) del Anexo III, informado previamente por el 'titular o condómino de bienes inmuebles'.
Los 'titulares o condóminos de bienes inmuebles' deberán informar en el servicio 'Transferencia de inmuebles', las siguientes transacciones:
a) Cualquier modificación respecto de los datos consignados en los incisos c) y e) del Anexo III, proporcionados para la obtención del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI).
b) La cancelación de participación de las 'inmobiliarias', en carácter de 'titulares', durante la vigencia del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI). En este caso, el sistema informará a las 'inmobiliarias titulares' y, de corresponder, a las 'inmobiliarias asociadas', la ocurrencia del evento."
6. Sustitúyese el Artículo 13, por el siguiente:
"ARTICULO 13. — El compromiso de transferencia de bienes inmuebles o de derechos sobre bienes inmuebles a construir cualquiera sea su forma de

instrumentación, así como el monto de la operación concertada, deberá ser informado por la 'inmobiliaria titular o asociada' al servicio 'Registro de operaciones inmobiliarias', opción 'Confirmación de transferencia', disponible en la página 'web' institucional, consignando la identificación del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI).
La obligación dispuesta en el párrafo precedente deberá ser cumplida dentro de los CINCO (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 compraventa,
b) pago efectuado por el adquirente en concepto de seña, reserva o cualquier otra suma de dinero que implique el derecho a celebrar la escritura traslativa de dominio.
c) celebración 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.
El sistema posibilitará la impresión de una constancia de 'Confirmación de transferencia', de acuerdo con el modelo que se consigna como Anexo IV.
Se encuentran alcanzados por la presente obligación los actos previstos en el tercer párrafo del Artículo 7º, debiendo la 'inmobiliaria' ingresar al servicio 'Registro de operaciones inmobiliarias' consignando el código numérico de la transacción informática realizada oportunamente."
7. Sustitúyese el Artículo 15, por el siguiente:
"ARTICULO 15. — Los escribanos de registro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de los estados provinciales u otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones —en adelante 'escribanos'—, previo a la celebración de la escritura traslativa de dominio de un bien inmueble o, de corresponder, de derechos sobre bienes inmuebles a construir, cuyo monto sea igual o superior al establecido en el Artículo 3º, deberán verificar la autenticidad y vigencia de la constancia del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI).
A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los 'escribanos' ingresarán al servicio 'Transferencia de inmuebles Informe Escribanos', opción 'Escrituras traslativas de dominio', disponible en la página 'web' de este Organismo, utilizando la 'Clave Fiscal' conforme al procedimiento previsto por las Resoluciones Generales Nº 1345 y Nº 2239 y sus respectivas modificatorias y complementarias, consignando la identificación del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI).
Una vez verificada mediante la consulta precitada la vigencia del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) y la exactitud de los datos detallados en los incisos a) y b) del Anexo III, así como la identidad de los titulares, los 'escribanos' deberán:
a) Verificar, consignar y/o modificar, de corresponder, los datos detallados en los incisos d), f), g), h) e i) del Anexo III.
b) Informar la identificación de los adquirentes, detallando apellido y nombres, denominación o razón social, 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 atribuible de la titularidad del bien inmueble.
c) Informar dentro de los QUINCE (15) días corridos contados desde la fecha de celebración de la escritura traslativa de dominio, la fecha y número de la escritura y el monto de la transferencia.
Tratándose de casos en que los datos indicados en los incisos a) o b) del Anexo III resulten inexactos, los 'escribanos' rechazarán el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI), debiendo el "titular o condómino de bienes inmuebles" solicitar un nuevo "Código de oferta de transferencia de inmuebles" (COTI), conforme a los procedimientos dispuestos por los Artículos 6º y, en su caso, 8º."
8. Sustitúyese el segundo párrafo del Artículo 17, por el siguiente:
"A los fines establecidos en el segundo párrafo del Artículo 103 de la Ley Nº 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, los escribanos intervinientes o demás funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones, deberán emitir el citado certificado en la cantidad necesaria de ejemplares a efectos que los transferentes y adquirentes reciban una copia intervenida del mismo."
9. Elimínase el inciso b) del Artículo 23.
10. Sustitúyese el inciso c) de la cita (1.4.) del Anexo I "NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES", por el siguiente:
"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 otros sean considerados por las leyes tributarias como unidades económicas para la atribución del hecho imponible, sólo en los casos que resulten sujetos titulares de dominio registral de bienes inmuebles."
11. Incorpórase en el Anexo I "NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES" como cita(3.4.), la siguiente:
"Artículo 3º.
(3.4.) Bienes inmuebles ofertados, negociados o transferidos conjunta e inescindiblemente con acciones u otros títulos representativos de superficies, espacios o derechos comunes de barrios privados, clubes de campo, clubes de chacra, barrios cerrados, 'countries', etc."
12. Sustitúyese la cita (14.3.) del Anexo I "NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES", por la siguiente:
"Artículo 14.
(14.3.) Resolución General Nº 2141, sus modificatorias y complementaria – Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas:
Artículo 3º, inciso f) Certificado de no retención.
Artículo 6º, segundo párrafo – Constancia de valuación.
Artículo 6º, tercer párrafo – Certificado de retención – Residentes del exterior."
13. Sustitúyese el Anexo V.
Art. 2º — Apruébase el Anexo V —"Certificado de bienes inmuebles"— que forma parte de la presente.
Art. 3º — Están exceptuados de cumplir con el régimen de información, los sujetos indicados en el Artículo 1º de la Resolución General Nº 2371, su modificatoria y complementaria, respecto de aquellos bienes inmuebles cuyo compromiso de transferencia se haya acordado, concretado o concertado hasta el día 29 de febrero de 2008, inclusive.
Art. 4º — Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia a partir del décimo día de su publicación en el Boletín Oficial, inclusive, excepto las establecidas en los párrafos tercero y cuarto del Artículo 7º, según texto sustituido en el punto 3. del Artículo 1º de la presente, las que resultarán de aplicación a partir del primer día del mes siguiente al de la referida publicación.
Art. 5º — Regístrese, publíquese y dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — Carlos R. Fernández.

ANEXO V RESOLUCION GENERAL Nº 2371

(TEXTO SEGUN RESOLUCION GENERAL Nº 2439)

CERTIFICADO DE BIENES INMUEBLES

Artículo 103, Ley Nº 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones

RESOLUCION GENERAL Nº 2371 CERTIFICADO Nº

Fecha de emisión:

DATOS DE LOS BIENES INMUEBLES

TIPO DE INMUEBLE:

ZONA:

PROVINCIA:

LOCALIDAD:

CALLE/RUTA/CAMINO:

NUMERO/KM.:

SECTOR:

TORRE:

PISO:

DEPARTAMENTO/OFICINA/LOCAL:

MANZANA:

BARRIO:

CODIGO POSTAL:

PARTIDO O DEPARTAMENTO: SUPERFICIE CUBIERTA: M^2

SUPERFICIE SEMICUBIERTA: M^2

SUPERFICIE TERRENO: Ha. o M^2

AÑO DE CONSTRUCCION:

NUMERO DE PARTIDA INMOBILIARIA:

NOMENCLATURA CATASTRAL:

DATOS DE LOS ADQUIRENTES

C.U.I.T./C.U.I.L./o C.D.I. DEL/DE LOS ADQUIRENTE/S:

APELLIDO Y NOMBRES O DENOMINACION O RAZON SOCIAL:

PORCENTAJE DE TITULARIDAD:

VALOR DE LA TRANSFERENCIA:

TIPO DE MONEDA:

Base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares: $

DATOS DE LOS TRANSFERENTES:

C.U.I.T./C.U.I.L. o C.D.I. DEL/DE LOS TRANSFERENTE/S:

APELLIDO Y NOMBRES O DENOMINACION O RAZON SOCIAL:

PORCENTAJE DE TITULARIDAD:

Reservado para intervención de copias:

Escribanos de registro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de los estados provinciales u otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones.

"Es copia fiel del original tenido a la vista".

.....

Firma y sello del responsable interviniente