

OPERACIONES CON INMUEBLES. NUEVOS REQUISITOS Y OBLIGACIONES DE INFORMACION A LA AFIP-DGI.

En el marco de las tareas de fiscalización del cumplimiento de las obligaciones tributarias, la AFIP-DGI ha dispuesto la instrumentación de nuevos requisitos para la compraventa de inmuebles, como así también un régimen de información para los sujetos intervinientes en las operaciones inmobiliarias, los cuales comienzan a regir a partir del mes de marzo del corriente año.

Por Néstor Cáceres (*)

A) INTRODUCCION

En la que viene a constituir la segunda etapa del sistema de fiscalización de las operaciones inmobiliarias implementado por la AFIP-DGI, este Organismo, mediante la publicación de la R.G. 2.371¹, ha establecido una serie de requisitos que se deberán observar para lograr la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, los cuales implicaran la recopilación de una gran cantidad de información por parte del fisco.

La citada resolución, se emite en el marco del empadronamiento efectuado en el año 2007 en el "Registro de Operaciones Inmobiliarias"², y que resultaba obligatorio para los sujetos que, en forma habitual, realizaran operaciones de compraventa o locación de bienes inmuebles, ya sea por cuenta propia, o por cuenta y orden de terceros (inmobiliarias) y superaran determinados parámetros en lo relativo a ingresos por alquileres.

Ahora, a través de la R.G. 2371, se establecen una serie de obligaciones que deberán ser cumplimentadas a partir del **1º de marzo de 2008**. Esta obligación no sólo será obligatoria para operaciones efectuadas desde esa fecha, sino también respecto de aquellos bienes inmuebles sobre los que se: **a)** Hubieran dispuesto actos de negociación u oferta con anterioridad a la fecha citada, y se continuara en tal situación y **b)** Haya concertado, con anterioridad a la fecha mencionada, un acuerdo o compromiso de transferencia y aún no se hubiera realizado la escritura traslativa de dominio.

¹ B.O.: 21/12/07

² Instrumentado mediante la R.G. 2168 (B.O.: 11/12/06)

B) OFERTA DE INMUEBLES

Mediante la R.G. 2.371, se implementa el “Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles” (en adelante C.O.T.I.), que constituye la constancia que deberán obtener los interesados³ en negociar, ofertar o transferir a título oneroso: a) bienes inmuebles o b) derechos sobre bienes inmuebles a construir, cualquiera sea su forma de instrumentación, ubicados en el país, siempre que el precio, base imponible o valuación fiscal sea igual o superior a \$ 300.000.

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-, la obligación debe ser cumplimentada cuando el precio, base imponible o valuación fiscal, considerado individualmente para cada bien inmueble y/o en su conjunto, resulte igual o superior al monto indicado en el mismo.

Para solicitar el “C.O.T.I.”, el titular o condómino de bienes inmuebles deberá suministrar a la AFIP-DGI la siguiente información: a) Ubicación del inmueble, b) Precio fijado o estimado para: negociación, oferta o transferencia, c) Identificación de condóminos (cualquiera de ellos puede solicitar el C.O.T.I.), d) C.U.I.T. de inmobiliaria/s, e) Superficie del inmueble: terreno y cubierta (urbano o rural), f) Año de construcción, g) Valuación fiscal, h) Nomenclatura catastral.

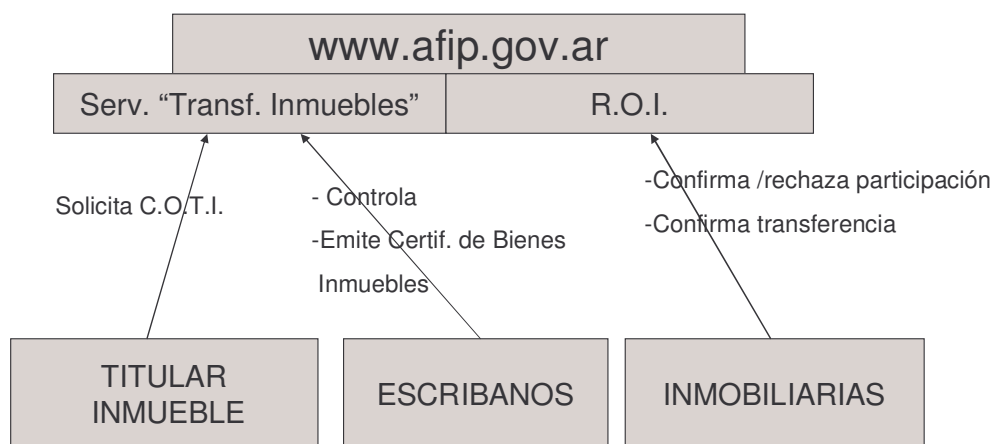
En los casos en que un inmueble resulte integrado o anexado a otros bienes inmuebles, o cuando se negocien, oferten o transfieran en conjunto (vgr. bienes inmuebles rurales, afectados al régimen de propiedad horizontal o de prehorizontalidad que incluyan unidades complementarias), el trámite se realizará por uno de ellos.

Se establece que en los casos en que se pretenda obtener constancias o certificados de valuación, retención o no retención del impuesto a las Ganancias o a la Transferencia de Inmuebles, en forma previa, deberán haberse cumplimentado las disposiciones de la R.G. 2371.

En razón de la instrumentación de este nuevo régimen de información, la R.G. 2371 establece que desde el 1º/3/08, se deja sin efecto la obligación de presentar el formulario 381 por las operaciones efectuadas con inmuebles. Se interpreta que cesa esta obligación para las operaciones realizadas con inmuebles cuya base imponible es mayor a \$ 160.000 y no sólo para las alcanzadas por el nuevo régimen de información (C.O.T.I.) que son las efectuadas por importes iguales o mayores a \$ 300.000.

³ Personas físicas o jurídicas (titulares o condóminos)

C) PROCEDIMIENTO PARA OBTENER EL “CÓDIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES” POR PARTE DEL TITULAR



El C.O.T.I. se podrá solicitar: **a)** A través de “Internet”⁴, mediante trámite con “Clave Fiscal”, en la opción “Código de oferta de transferencia de inmuebles” del servicio “Transferencia de inmuebles”, **b)** En forma telefónica⁵; en este caso, la AFIP-DGI brindará asistencia y, previa autenticación de los datos del solicitante, informará el C.O.T.I., el cual de todos modos se deberá imprimir ingresando con la “Clave Fiscal” al sitio “Web” del citado Organismo.

Por los medios descriptos, también se podrán efectuar las modificaciones de datos o comunicar el desistimiento del trámite.

D) INTERVENCION DE INMOBILIARIAS

En los casos en que en las operaciones descriptas en el apartado B) intervenga una inmobiliaria que esté empadronada en el “Registro de Operaciones Inmobiliarias” (R.O.I.) ésta última deberá ingresar, dentro de los 30 días corridos contados desde el momento en que el titular efectuó la carga inicial de datos, al servicio “R.O.I.”, opción “Régimen Informativo”⁶, consignando la identificación del “C.O.T.I.” proporcionada por el “titular o condómino de bienes inmuebles”, a los fines de: **a)** Confirmar su participación⁷, ó; **b)** Rechazar su designación como intermediario.

El mecanismo implementado contempla que el sistema informará al titular o condómino de bienes inmuebles la ocurrencia de los eventos descriptos precedentemente, así como el vencimiento del plazo de 30 días corridos sin que la inmobiliaria haya confirmado o rechazado su designación.

⁴ <http://www.afip.gov.ar>

⁵ 0800-999-2347

⁶ <http://www.afip.gov.ar>

⁷ En este caso, se habilitará la opción de impresión de la constancia del “C.O.T.I.”

Si la inmobiliaria rechaza la designación informada por el titular del inmueble o, se produce el vencimiento del mencionado plazo de 30 días corridos sin haber confirmado o rechazado su designación, el titular deberá ingresar al servicio “Transferencia de inmuebles”, consignando el C.O.T.I., a fin de: **a)** Modificar la C.U.I.T. de la inmobiliaria, ó **b)** informar que en la operación no participa una inmobiliaria.

Asimismo, el titular del inmueble podrá informar la participación de otras inmobiliarias en cualquier momento durante la vigencia del “C.O.T.I.”

Las inmobiliarias que hayan confirmado su intervención en la respectiva operación podrán, en su caso, informar la participación de otras inmobiliarias en tales actos, las que asumirán el carácter de “inmobiliarias asociadas”.

Además, las inmobiliarias podrán consultar en el “R.O.I.” su confirmación como inmobiliaria titular o asociada, según el caso. El sistema brindará la opción de rechazar dicha información dentro del plazo de 10 días corridos, contados desde la asignación efectuada por parte de la inmobiliaria titular. Vencido este plazo, se considerará confirmada esa participación.

E) CONFIRMACION DE LA TRANSFERENCIA

Se establece que el compromiso de transferencia de bienes inmuebles⁸ o de derechos sobre bienes inmuebles a construir, así como el monto de la operación concertada, deberá ser informado a través de Internet por la “inmobiliaria titular o asociada” al R.O.I., opción “Confirmación de transferencia”, consignando el C.O.T.I. El sistema posibilitará la impresión de una constancia de “Confirmación de transferencia”.

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)** firma de la escritura, **d)** percepción de la comisión por la “inmobiliaria titular o asociada”, **e)** cualquier otro hecho o acto que constituya un acuerdo o compromiso de transferencia.

F) VIGENCIA Y DESISTIMIENTO DEL C.O.T.I.

El C.O.T.I. tendrá una vigencia de 24 meses contados a partir de la fecha de otorgamiento. Luego el sistema lo dará de baja automáticamente

El titular de bienes inmuebles, en caso de desistir de realizar alguna de las operaciones mencionadas en el apartado B), deberá informar tal circunstancia por internet en el ya citado servicio “Transferencia de inmuebles”. El sistema informará el desistimiento a las inmobiliarias titulares o asociadas.

⁸ Se interpreta “boleto de compraventa”, pago de reserva, etc.

G) OBLIGACIONES A CARGO DE LOS ESCRIBANOS

Los escribanos u otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones -en adelante “escribanos”-, en forma previa 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 a \$ 300.000, deberán verificar la autenticidad y vigencia de la constancia del “C.O.T.I., la exactitud de los datos informados oportunamente por el titular del inmueble y la identidad de los titulares transferentes.

A dichos efectos, los escribanos deberán ingresar por Internet al servicio “Transferencia de inmuebles Informe Escribanos”, opción “Escrituras traslativas de dominio”, consignando la identificación del “C.O.T.I.” e informar la identificación de los adquirentes, CUIT, CUIL y/o CDI y el porcentaje atribuible de la titularidad del bien inmueble, como así también la fecha y número de la escritura traslativa de dominio y el monto de la transferencia.

Además de lo expuesto, quedan obligados a dejar constancia -en el protocolo y en el texto de la respectiva escritura matriz- del C.O.T.I. o su inexistencia, y de corresponder, la “constancia de valuación” y los certificados emitidos por la AFIP-DGI en las operaciones de transferencia de inmuebles⁹.

Finalmente, ingresando por Internet a la página web de la AFIP-DGI, los escribanos tendrán a su cargo la obligación de emitir el “Certificado de Bienes Inmuebles”, cuya copia certificada se deberá entregar a los transferentes y adquirentes a los efectos de la inscripción registral pertinente¹⁰.

Las obligaciones establecidas para los escribanos deberán ser cumplimentadas a partir del 1º de abril de 2008; no obstante, desde el 1º de marzo de 2008, deberán informar el C.O.T.I. o su inexistencia en cada escritura traslativa de dominio de bienes inmuebles realizada por un importe igual o superior a \$ 300.000¹¹.

A partir de la aplicación de este nuevo régimen de información, las escrituras traslativas de dominio de bienes inmuebles, respecto de las cuales se hubiera tramitado el “Certificado de bienes inmuebles”, se encuentran exceptuadas de ser informadas a través del CITI-Escribanos reglamentado por la R.G. 781.

H) EFECTOS DEL REGIMEN DE INFORMACION

Mediante la R.G. 2371, se dispone que los datos informados a los servicios “Transferencia de inmuebles” y “Registro de operaciones inmobiliarias” revisten el carácter de declaración jurada advirtiéndose, además, que la AFIP.-DGI podrá utilizar valores de referencia a efectos de verificar la razonabilidad de los montos informados a los fines de aplicar la presunción contenida en el inciso b) del artículo 18 de la ley 11683, la cual establece que *“cuando los precios de inmuebles que figuren en las escrituras sean notoriamente inferiores a los*

⁹ R.G. 2139, 2140 Y 2141: Cert. de retención, de no retención

¹⁰ Será exigido a partir del 01/04/08

¹¹ R.G. 781; art. 5; inc. b)-AFIP-DGI CITI ESCRIBANOS – Versión 3.0

vigentes en plaza, y ello no sea explicado satisfactoriamente por los interesados, por las condiciones de pago, por características peculiares del inmueble o por otras circunstancias, la AFIP podrá impugnar dichos precios y fijar de oficio un precio razonable de mercado”.

Cabe aclarar, que el precio que pueda determinar el fisco es una presunción que admite prueba en contrario, la que podrá estar sustentada en las condiciones de pago, características particulares del inmueble u otras circunstancias específicas del bien o de la operación, destacándose el requisito legal de que el precio del inmueble debe ser “notoriamente” inferior al vigente en plaza.

La jurisprudencia ha definido criterios en función de los cuales no basta que el Fisco recurra a meras tasaciones genéricas en base a metros cuadrados y zona, a partir de información de los diarios o informes inmobiliarios. En determinados casos, se ha establecido que debe verificarse que la fecha de tasación coincida con la de la operación, evaluarse la calidad de construcción, antigüedad, estado de conservación, adaptabilidad a otro destino e, incluso, la existencia o no de vinculación económica entre las partes¹².

En el supuesto de que se pretenda utilizar el citado método presuntivo, el efecto recaerá en el vendedor, y el mayor ingreso que se establezca podrá resultar alcanzado por los impuestos a la Transferencia de Inmuebles o a las Ganancias, según corresponda, y en el I.V.A. si se tratara de inmuebles nuevos u obras gravadas por este impuesto. Asimismo, se pueden generar efectos en los impuestos pseudo patrimoniales (Bienes Personales o Ganancia Mínima Presunta). En lo que se refiere a la situación del comprador, el fisco ha interpretado¹³ que “no es factible aplicar a partir de ese precio determinado de oficio la presunción de incremento patrimonial no justificado, pues ello implicaría superponer una presunción sobre otra, procedimiento incompatible conforme las previsiones del art. 18 de la ley 11.683.

(*) Contador Público. Especialista en Derecho Tributario.
nestorcaceres@arnet.com.ar

¹² (Cía. Arg. de Seguros Latitud Sur SA - TFN - Sala B - 3/6/2005; Hodari, Abraham Alberto - TFN - Sala D - 22/11/2005;)

¹³ Dictamen (D.A.T.) N° 20/99