

Compraventa De Inmuebles Impuesto A Las Ventas Beneficio Opcion

JURISPRUDENCIA

En Buenos Aires, a los 27 días del mes de mayo

del año 2013, se reúnen los Dres. Ignacio Josué Buitrago (Vocal titular de la Vocalía de la 1era Nominación) y Esteban Juan Urresti (Vocal Subrogante de la 2da Nominación) para resolver en el Expte. N° 33.789-I caratulado "BONDARUK, SOFIA ALICIA s/ denegatoria de repetición", El Dr. Buitrago dijo: I.- Que a fs. 39/43 se interpone recurso de apelación contra la Resolución Nro. 28/2010 (DV RR1P), de fecha 10 de marzo de 2010, suscripta por el Jefe (Int.) de la División Revisión y Recursos I, Dirección Regional Palermo de la AFIP-DGI, en virtud de la cual se deniega el planteo de repetición interpuesto por la recurrente por la suma de \$?.- en concepto de Impuesto a la Transferencia de Inmuebles por la venta de una unidad funcional de la finca ubicada en la calle Vidt ? de la Ciudad de Buenos Aires. Relata que con fecha 26/9/2008 suscribió la escritura traslativa de dominio mediante la cual enajenó el inmueble en cuestión, oportunidad en la que la Escribana interviniente procedió a retener la suma cuya repetición se intenta. Refiere que según lo que surge de la Escritura Nro. ? de fecha 18/05/2000 el inmueble antedicho era el único bien raíz y vivienda única de la aquí apelante. Explica que el mismo día en que tuvo lugar la operación de venta del inmueble objeto de autos, se suscribió la escritura traslativa de dominio Nro. ?, mediante la cual la recurrente adquirió de la Sra. Mónica González el inmueble sito en la calle Venezuela ?, Piso ?, Departamento ? de la Ciudad de Buenos Aires. Añade que declaró en la escritura de compra que el inmueble adquirido sería destinado a vivienda única. Sostiene que al advertir que la retención resultó indebida, con fecha 03/04/2009 solicitó la devolución del tributo ingresado, solicitud que fue arbitrariamente denegada. Transcribe el art. 14 de la ley 23.905 del impuesto a la transferencias de inmuebles y explica que se encontraba beneficiado por la opción de no pagar el impuesto de marras, toda vez que la recurrente enajenó su única vivienda con el fin de adquirir una propiedad destinada a casa-habitación propia. Menciona que la ley hace referencia a ciertas cuestiones formales que debe cumplir el contribuyente para acceder al beneficio mencionado, como ser, ejercer "la opción" al momento de suscribirse el boleto de compraventa, cuando el mismo se entregue en posesión, en el momento de formalizarse la entrega de la misma o en el acto de escrituración, el que fuere anterior. Considera que el Fisco Nacional pretende obstruir el acceso a dicho beneficio a través de la invocación de cuestiones meramente formales que sólo representan trabas al efectivo ejercicio del derecho, lo que lesiona su derecho de propiedad y atenta contra el espíritu de la ley en cuestión. Sostiene que corresponde dejar de lados los rigorismos formales y atenerse a la voluntad del legislador al sancionar la ley interpretada y al principio de la realidad económica. Reconoce que si bien no existe constancia en la escritura de venta que se trataba de la venta de su única casa habitación con el fin de adquirir otra con el mismo destino, aquello surge de la escritura de compra de dicho inmueble y de la escritura de compra del inmueble de la calle Venezuela. Agrega que el ente fiscal estaba en condiciones de arbitrar los medios necesarios para obtener dicha información. Expone que tiene dicho el Máximo Tribunal que el principio de legalidad veda la posibilidad de que se excluyan de las normas que establecen una exención, a situaciones que tienen cabida en ella con arreglo a los términos del respectivo precepto. Enfatiza que se encuentra debidamente probado el ingreso del impuesto con el certificado de retención que adjunta como prueba documental, así como la falta de causa y el enriquecimiento sin causa del organismo recaudador. Agrega que la jurisprudencia de la Corte reconoce el derecho del contribuyente a que se le devuelvan las sumas abonadas en demasía, por error de hecho o de derecho, cuando ello produce un enriquecimiento sin causa a favor del Fisco. Cita jurisprudencia en abono a su tesis, ofrece prueba y hace reserva del caso federal. II.- Que a fs. 84/88 contesta el recurso la representación fiscal, que por las razones de hecho y derecho que expone, peticona se confirme el acto impugnado, con costas. Acompaña como prueba los antecedentes administrativos y hace reserva del caso federal. III.- Que a fs. 118 se declara cerrada la instrucción y se elevan los autos a conocimiento de la Sala. A fs. 125/127 y 129/132 obran los alegatos de la representación fiscal y de la actora, respectivamente. Finalmente, a fs. 136 pasan los autos a sentencia. IV.- Que la cuestión debatida en autos tiene como origen la solicitud de devolución efectuada por la actora respecto del impuesto a la transferencia de inmuebles que le fuera retenido a la recurrente a raíz de la operación de venta de un inmueble de su propiedad, sobre la base de entender que se encontraba alcanzada por el beneficio establecido en el art. 14 de la ley 23.908. V.- Que conviene describir la normativa aplicable, recordando que el Título VII de la ley 23.905 estableció en todo el territorio de la Nación un impuesto sobre las transferencias de dominio efectuadas por personas físicas y sucesiones indivisas a título oneroso ubicados en el país. Por su parte, el art. 14 de dicho cuerpo legal establece que "En el caso de venta de la única vivienda y/o terrenos del contribuyente con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa-habitación propia, podrá optarse por no pagar el impuesto que resulte de la transferencia en la forma y condiciones que determine la reglamentación. Esta opción también podrá ejercerse cuando se ceda la única vivienda y/o terrenos con el propósito de destinarlos a la construcción de un edificio bajo el régimen de la ley

13.512 y sus modificaciones, y se reciba como compensación por el bien cedido hasta un máximo de una unidad funcional de la nueva propiedad destinada a casa-habitación propia". "La opción deberá ser formulada al momento de suscribirse el boleto de compraventa cuando en el mismo se entregue la posesión, en el de formalizarse dicha entrega de posesión o en el de la escrituración, el que fuere anterior y será procedente aún cuando la adquisición del bien de reemplazo hubiera sido anterior, siempre que ambas operaciones se efectúen dentro del término de un año. Dentro de dicho plazo el contribuyente deberá probar por medios fehacientes la adquisición del inmueble de reemplazo y su afectación al referido destino." "Los escribanos de registro quienes los sustituyan al extender las escrituras traslativas de dominio relativa a la venta y adquisición de los inmuebles comprendidos en el presente artículo; deberán dejar constancia de la opción ejercida por el contribuyente." A su vez, se estableció por Resolución General (AFIP) 2141/2006, entre otras cuestiones, que el agente de retención no debía actuar en tal carácter, "f) Cuando se ejerza la opción de vivienda única y/o terrenos con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa-habitación propia, que prevé el art. 14 de la ley 23.905 y sus modificaciones, y el contribuyente obtenga de este Organismo el "certificado de no retención", conforme a lo dispuesto en el Título V". De esta forma, fijó el aludido Título V el procedimiento con arreglo al cual debía solicitarse el "certificado de no retención" en cuestión. VI.- Que en ese contexto normativo, la cuestión nuclear para la resolución de esta controversia reside en determinar si la omisión de ejercer la opción en los términos descriptos por la normativa impedía a la actora gozar del beneficio establecido en el art. 14 de la ley 23.905. Es que, tal como ha quedado planteada la litis, debe advertirse que no media disenso acerca de que la recurrente no ejerció la opción que le permitiese gozar del beneficio establecido por la norma. A este respecto, debe advertirse que surge de las actuaciones de marras que la recurrente solicitó ante el organismo fiscal con fecha 13/08/08 el certificado de no retención de ITI, el que fuera denegado el día 08/10/2008 bajo el número 046/2008/069715/10. (fs. 42 antecedentes administrativos) Que el texto de la ley es claro en cuanto a que para gozar del beneficio de no pagar el impuesto que resulte de una transferencia gravada, la recurrente debía cumplir con los requisitos consagrados en la normativa, entre los que se encontraba, ejercer la opción al momento de suscribirse el boleto de compraventa o escritura y que el escribano dejase debida constancia de ello en la escritura en cuestión, en las condiciones establecidas por la normativa descripta. En consecuencia, no se verifica en la especie que la repitiente haya cumplido con los recaudos que exige la propia ley del tributo para gozar del beneficio en cuestión, lo que sella la suerte adversa de la acción intentada. Por lo expuesto, corresponde confirmar la resolución venida en recurso. Con costas. El Dr. Urresti dijo: Que adhiere al voto que antecede. Por ello SE RESUELVE: Confirmar la resolución venida en recurso. Con costas. Se deja constancia que la presente resolución se dicta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59, tercer párrafo del R.P.T.F.N. (AA Nro, 840 y sus modificaciones). Regístrese, notifíquese, oportunamente devuélvanse los antecedentes administrativos y archívese. Ignacio J. Buitrago Vocal Esteban J. Urresti Vocal Dr. JUAN BAUTISTA FABRI ASESORÍA JURÍDICA TRIBUNAL FISCAL DE LA NACIÓN Correlaciones:

Miguens, Alejandro (TF 22275-I) c/DGI - Cám. Nac. Cont. Adm. Fed. - Sala I - 30/6/2010

Cita digital: