

## Legislación Nacional

TITULO VIIIIMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLESDE PERSONAS FISICAS Y SUCESIONES INDIVISASLEY Artículo 7° - Establécese en todo el territorio de la Nación un impuesto que se aplicará sobre las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país. Artículo 8° - Son sujetos de este impuesto las personas físicas y sucesiones indivisas, que revistan tal carácter para el impuesto a las ganancias, que transfieran inmuebles, en la medida que dicha transferencia no se encuentre alcanzada por el mencionado impuesto. En los casos de cambio o permuta se consideran sujetos a todas las partes intervinientes en la operación, siendo contribuyentes cada una de las mismas, sobre el valor de los bienes que transfieran. Artículo 9° - A los efectos de esta ley se considerará transferencia a la venta, permuta, cambio, dación en pago, aporte a sociedades y todo acto de disposición, excepto la expropiación, por el que se transmita el dominio a título oneroso, incluso cuando tales transferencias se realicen por orden judicial o con motivo de concursos civiles. Artículo 10 - La transferencia de inmuebles pertenecientes a los miembros de misiones diplomáticas y consulares extranjeras, a su personal técnico y administrativo, y a sus familiares, se encuentran exentas del impuesto, en la medida y con las limitaciones que establezcan los convenios internacionales aplicables. En su defecto, la exención será procedente en la misma medida y limitaciones, sólo a condición de reciprocidad. Igual tratamiento se aplicará a los inmuebles de los miembros de las representaciones, agentes y, en su caso, sus familiares que actúen en organismos internacionales de los que la Nación sea parte, en la medida y con las limitaciones que se establezcan en los respectivos convenios internacionales. Artículo 11 - El gravamen se aplicará sobre el valor de transferencia de cada operación. Cuando la transferencia se efectúe por un precio no determinado se computará a los fines del cálculo del gravamen, el precio de plaza en el momento de perfeccionarse la transferencia de dominio. En el caso de permutas se considerará el precio de plaza del bien o prestación intercambiada de mayor valor. Si el precio de plaza no fuera conocido la Dirección General Impositiva fijará el procedimiento a seguir. Artículo 12 - El impuesto es adeudado desde el momento en que se perfecciona la transferencia gravada, que se considerará configurada cuando se produzca el primero de los siguientes hechos: a) Cuando suscripto el respectivo boleto de compraventa o documento equivalente, se otorgue posesión; b) Otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. En los actos de ventas judiciales por subasta pública la transferencia se considerará efectuada en el momento en que se firme el auto de aprobación del remate. Artículo 13 - La tasa del impuesto será del quince por mil (15%). (\*) Ley N° 23.905, Título VII. Artículo 14 - 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 N° 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 aun 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 o quienes los sustituyan al extender las escrituras traslativas de dominio relativas a la venta y adquisición de los inmuebles, comprendidos en el presente artículo, deberán dejar constancia de la opción ejercida por el contribuyente. Artículo 15 - En el caso de incumplirse los requisitos establecidos en esta ley o en sus normas reglamentarias y complementarias para la procedencia de la opción que autoriza el artículo anterior, el contribuyente que la hubiera ejercido deberá presentar o rectificar la respectiva declaración jurada incluyendo las transferencias oportunamente afectadas, e ingresar el impuesto con más la actualización prevista en la Ley 11.683, texto ordenado en 1978 y sus modificaciones, sin perjuicio de los intereses y accesorios que correspondan. Artículo 16 - Las transferencias que efectúen los residentes en el exterior sólo estarán sujetas a las disposiciones del presente título, en tanto se demuestre fehacientemente a juicio de la Dirección, en el plazo y forma que ésta determine, que se trata de inmuebles pertenecientes a personas físicas o sucesiones indivisas. En estos casos deberá retenerse el total del gravamen que corresponda en oportunidad de su pago o acreditación. La inobservancia de esta obligación hará incurrir al que pague o acredite, en las penalidades establecidas en la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1978 y sus modificaciones, sin perjuicio de la responsabilidad por el ingreso del impuesto que omitió retener. Artículo 17 - La Dirección General Impositiva queda facultada para establecer agentes de retención o percepción que estime necesarios a efectos de asegurar la recaudación del gravamen. Artículo 18 - El gravamen de esta ley se regirá por las disposiciones de la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1978 y sus modificaciones, y su aplicación, percepción y fiscalización estarán a cargo de la Dirección General Impositiva. IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLESDE PERSONAS FISICASY SUCESIONES INDIVISAS(LEY Nro. 23.905) Régimen de

Retención - Texto Actualizado (\*)**I. OPERACIONES SUJETAS A RETENCION** Artículo 1° - Las operaciones que tengan por objeto la transmisión a título oneroso del dominio de bienes inmuebles ubicados en el país -con los alcances previstos en el artículo 9° de la Ley N° 23.90- quedan sujetas al régimen de retención que, con relación al impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas, se establece por la presente resolución general, en la medida que dicha transferencia no se encuentre alcanzada por el impuesto a las ganancias.**II. SUJETOS OBLIGADOS A ACTUAR COMO AGENTES DE RETENCION** Artículo 2° - A los fines del presente régimen, se encuentran obligados a actuar como agentes de retención: 1. Los escribanos de Registro de la Capital Federal, Provincias y ex-Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, o quienes los sustituyan, teniendo en cuenta al efecto las disposiciones contenidas en el artículo 12 de la Ley N° 23.905 en cuanto a la configuración de la transferencia gravada. 2. Los adquirentes en los casos de boletos de compraventa o documento equivalente, cuando las operaciones se realicen sin intervención de escribanos, en tanto se configure la situación prevista en el inciso a) del artículo 12 citado en el punto anterior. 3. Los cesionarios de boletos de compraventa o documento equivalente, en los supuestos de operaciones realizadas en las condiciones indicadas en el punto anterior.**III. SUJETOS PASIBLES DE RETENCION** Artículo 3° - Serán sujetos pasibles de las retenciones que se establecen por la presente resolución general, respecto de las operaciones previstas en el artículo 1°: 1. Las personas de existencia visible, capaces e incapaces, según el derecho común. \_\_\_\_\_ (\*) Resolución General N° 3.319 del 25/2/91 (B.O. 26/2/91), con las modificaciones introducidas por las Resoluciones Generales Nros. 3.333 y 3.461; y las aclaraciones dispuestas por la R.G. N° 3.332. 2. Las sucesiones indivisas, mientras no exista declaratoria de herederos o no se haya declarado válido el testamento que cumpla la misma finalidad.**IV. PRECIO DE TRANSFERENCIA** Artículo 4° - Corresponderá considerar como precio de transferencia, a los fines del presente régimen, el que surja de la escritura traslativa de dominio, o en su caso, del boleto de compraventa o documento equivalente, teniendo en cuenta lo previsto en el segundo párrafo del artículo 8° y en el artículo 11 de la Ley N° 23.905. Cuando resulten de aplicación las disposiciones del artículo 11 citado anteriormente y el precio de plaza del bien no fuera conocido, podrá tenerse en cuenta a ese fin, la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares. Dicha base imponible se actualizará conforme la variación operada en el índice de precios mayoristas nivel general que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos, entre el penúltimo mes anterior al de la valuación fiscal y el penúltimo mes anterior al del nacimiento de la obligación respectiva. De no contarse con ninguna de las bases de cálculo previstas en el párrafo anterior, deberá presentarse ante la dependencia de la jurisdicción en que se encuentre ubicado el inmueble, con no menos de veinte (20) días de anticipación al otorgamiento del acto gravado, una nota con la valuación que el sujeto responsable del impuesto pretende asignarle al bien, detallando las características peculiares del mismo y demás circunstancias, la que podrá ser ratificada o -en su caso- rectificada por la Dirección General, pudiendo requerírsele nuevos elementos a los fines de la valuación correspondiente, dentro del plazo que al efecto establezca este Organismo. Artículo 5° - En la enajenación de bóvedas o sepulcros el valor de transferencia comprenderá el terreno objeto de la concesión y lo edificado sobre él, siendo de aplicación, las disposiciones del artículo anterior.**V. DETERMINACION Y APLICACION DEL IMPORTE A RETENER** Artículo 6° - El importe que los sujetos mencionados en el artículo 2° deberán retener, se determinará aplicando al valor total de transferencia a que se refiere el artículo anterior, la tasa fijada en el artículo 13 de la Ley N° 23.905 -quince por mil (15 %)-.**VI. INGRESOS DE LOS IMPORTES RETENIDOS. PLAZO Y FORMA** Artículo 7° - Los importes retenidos de conformidad con las disposiciones del artículo anterior, deberán ingresarse en la forma que, para cada caso, se establece a continuación: 1. Escribanos: 1.1. Hasta el tercer día hábil inclusive, posterior al vencimiento de cada uno de los períodos que se fijan seguidamente: - Primer período: del 1° al día 15 inclusive de cada mes calendario. - Segundo período: del día 16 al último día inclusive de respectivo mes calendario. \_\_\_\_\_ - Apartado sustituido por Resolución General N° 3.461, artículo 2°.- Vigencia: A partir del 1° de marzo de 1992, inclusive. \_\_\_\_\_ 1.2. En las ventas judiciales, el ingreso de las sumas que deban ser retenidas conforme con el presente régimen, se efectuará en forma individual, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de practicada la retención o retirados los fondos del expediente. 2. Agentes de retención indicados en los puntos 2. y 3. del artículo 2°; el ingreso respectivo se efectuará de acuerdo con el mecanismo dispuesto en el apartado 1.2. del punto anterior del presente artículo. Artículo 8° - El ingreso de los importes retenidos se efectuará, en cualquiera de los bancos habilitados, utilizando el formulario boleta de depósito N° 99, excepto de tratarse de agentes de retención que se encuentren bajo jurisdicción de la Dirección de Grandes Contribuyentes Nacionales, quienes cumplimentarán el mencionado ingreso mediante depósito a realizar en la Oficina N° 53 del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, mediante la boleta de depósito F. N° 105.**VII. OPERACIONES ESPECIFICAS. TRATAMIENTO** **VENTAS JUDICIALES** Artículo 9° - En las ventas judiciales el escribano interviniente aplicará las disposiciones de la presente resolución general y solicitará -con anterioridad al acto de escrituración- la extracción de fondos del expediente respectivo, a los fines de ingresar el importe de la retención que realice. Cuando los jueces, por rebeldía de los ejecutados, otorguen directamente las escrituras, el escribano interviniente deberá actuar conforme lo previsto en el párrafo anterior. Artículo 10 - A los

finos previstos en el artículo anterior, cuando los fondos fueran suficientes, el escribano ingresará el importe de la retención que pudiera ser cumplida con la totalidad de la suma disponible y actuará como agente de información por la diferencia. Asimismo, el escribano queda obligado a actuar como agente de información cuando no existieran fondos disponibles. La obligación de información dispuesta en el párrafo precedente, se cumplirá mediante presentación de nota que indique: 1. Lugar y fecha. 2. Apellido y nombre, domicilio, número de Registro y clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.), del escribano interviniente. 3. Apellido y nombre, domicilio y de corresponder, clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.), de la parte enajenante. 4. Fecha en que tuvo lugar la operación de venta, juzgado interviniente y número de escritura. 5. Importe por el cual se efectuó la venta y monto del impuesto que no pudo ser retenido. 6. Datos que permitan identificar el bien enajenado. La presentación de la mencionada nota se formalizará ante la dependencia de este Organismo en la cual el escribano se encuentra inscripto como agente de retención, hasta el último día hábil de cada mes por las operaciones escrituradas en el curso del mes anterior.

**PODERES ESPECIALES IRREVOCABLES** Artículo 11 - Los escribanos intervinientes en el otorgamiento de poderes especiales irrevocables que identifiquen un inmueble determinado, respecto del cual se celebró boleto de compraventa y se otorgó posesión del bien, deberán actuar como agentes de retención, aplicando en tal sentido las normas que para cada situación se establecen por la presente.

**VIII. CASOS EN QUE NO CORRESPONDE RETENER** Artículo 12 - El escribano interviniente no deberá actuar como agente de retención en los casos que se indican a continuación: 1. Cuando se trate de transferencias alcanzadas por el impuesto a las ganancias. 2. Cuando se efectúe la opción prevista en el artículo 14 de la Ley N° 23.905. 3. En los casos de transferencias de inmuebles previstas en el artículo 10 de la ley citada en el punto anterior. 4. Cuando la transferencia del bien responda a una operación de expropiación realizada a favor del Estado Nacional, provinciales o municipales. 5. Cuando hubieran actuado como agentes de retención los sujetos a que se refieren los puntos 2. y 3. del artículo 2° de conformidad con el régimen de esta resolución general. A dichos efectos los enajenantes quedan obligados a entregar al escribano copia autenticada del comprobante que acredite -con relación a la operación a escriturar- la retención practicada y el ingreso del importe retenido. De haberse realizado cesiones intermedias hasta el momento de la escrituración, el obligado a cumplir el requisito señalado en el párrafo anterior será el cesionario interviniente en última instancia. En este supuesto, cuando los cesionarios intermedios no demostraren haber actuado como agentes de retención, el escribano interviniente deberá dejar constancia de la omisión en el texto de la respectiva escritura.

6. En todas aquellas operaciones que se encuentren excluidas del ámbito de la Ley N° 23.905, Título VII.

**IX. OBLIGACIONES COMPLEMENTARIAS A OBSERVAR POR LOS AGENTES DE RETENCION** Artículo 13 - Los agentes de retención quedan obligados, con relación a las retenciones efectuadas a: 1. Entregar al sujeto pasible de la retención un comprobante en el que deberán constar los siguientes datos: 1.1. Apellido y nombre, domicilio y, de corresponder clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.), de los enajenantes. 1.2. Fecha, concepto e importe de la operación sujeta a retención. 1.3. Impuesto por el cual se practicó la retención, monto de la misma, lugar y fecha del respectivo depósito. 1.4. Fecha y número de escritura, en su caso. 1.5. Apellido y nombre o denominación, domicilio y, de corresponder, clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.), del agente de retención. 1.6. Apellido, nombre y carácter que reviste la persona habilitada para suscribir el comprobante. El mencionado comprobante deberá ser entregado dentro de los tres (3) días hábiles de efectuado el depósito de la retención correspondiente. 2. De tratarse de operaciones con intervención de escribanos, además de cumplimentar los requisitos previstos en el punto anterior, éstos deberán: 2.1. Dejar constancia en el protocolo y en el texto de la respectiva escritura matriz del importe de la retención que hubiera sido efectuada o, en su caso, su improcedencia, con aclaración de la causa justificante de dicha situación. 2.2. Presentar ante la dependencia de la Dirección General Impositiva en que se encontraren inscriptos -hasta el día 20 del mes- el formulario de declaración jurada N° 465, que por la presente se aprueba, por las operaciones que hubieran sido escrituradas en el mes inmediato anterior.

Nota: La Resolución General N° 3.332, en su artículo 1°, dispuso: ARTICULO 1°.- A los efectos establecidos por los artículos 13, punto 2.2., y 17, primer párrafo, de la Resolución General N° 3.319, la presentación del formulario de declaración jurada N° 465, correspondiente a las operaciones que hubieran sido escrituradas durante el mes de febrero de 1991, se considerará cumplimentada en término hasta el día 22 de abril de 1991, inclusive.

**X. PERSONAS FISICAS O SUCESIONES INDIVISAS RESIDENTES EN EL EXTERIOR** Artículo 14 - Cuando se trate de las situaciones previstas en el artículo 16 de la Ley N° 23.905, este Organismo extenderá un certificado para ser entregado al escribano actuante en el que constará que la transferencia del inmueble se encuentra alcanzada por el impuesto de la ley citada anteriormente. A tales efectos los residentes en el exterior o sus representantes legales en el país, deberán solicitar mediante nota la extensión del mencionado certificado -en la dependencia jurisdiccional donde se encuentre ubicado el inmueble- con una anterioridad no menor a veinte (20) días de la fecha en que se celebrará la escrituración. Dicha nota contendrá como mínimo los siguientes datos: 1. Lugar y fecha. 2. Carácter invocado por el presentante. 3. Apellido y nombre o denominación, domicilio y clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.) o condición de no inscripto, de la parte compradora. 4. Detalle de la operación y datos que permitan identificar el bien enajenado. 5. Importe por el cual se efectúa la operación. 6. Apellido y nombre, domicilio,

número de Registro y clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.), del escribano interviniente.7. Presentar cualquier medio de prueba fehaciente por el cual demuestre la titularidad del inmueble y su condición de persona física o sucesión indivisa.XI. REGIMEN OPCIONAL DE NO RETENCIONArtículo 15 - Tratándose de la opción prevista en el artículo 14 de la Ley N° 23.905, el contribuyente deberá entregar al agente de retención interviniente una nota simple con carácter de declaración jurada explicitando la opción formulada.El escribano interviniente, luego de la escrituración, deberá adjuntar a la declaración jurada mensual F. N° 465 que corresponda al mes en que aquel acto tenga lugar, copia debidamente autenticada de la nota de opción ejercida en cualquiera de las oportunidades fijadas en el segundo párrafo del artículo 14 citado anteriormente.XII. VIGENCIAArtículo 16 - La presente resolución general comenzará a regir a partir del día siguiente al de su publicación. (27/2/91).XIII. DISPOSICIONES TRANSITORIASArtículo 17 - Las escrituras públicas, por las que no se practicaron las retenciones, otorgadas desde el día 19 de febrero de 1991 hasta el día de publicación de la presente resolución general en el Boletín Oficial, deberán ser informadas por los escribanos intervinientes en el formulario de declaración jurada F.N° 465 correspondiente al mes de febrero del corriente año. \_\_\_\_\_ La Resolución General N° 3.332, en su artículo 1°, dispuso:ARTICULO 1°.- A los efectos establecidos por los artículos 13, punto 2.2. y 17, primer párrafo, de la Resolución General N° 3.319, la presentación del formulario de declaración jurada N° 465, correspondiente a las operaciones que hubieran sido escrituradas durante el mes de febrero de 1991, se considerará cumplimentada en término hasta el día 22 de abril de 1991, inclusive. \_\_\_\_\_ Las personas físicas y sucesiones indivisas que transfirieron inmuebles por el período arriba mencionado deberán ingresar su obligación hasta el día 15 de marzo de 1991, inclusive, en las condiciones señaladas en el artículo 8° de la presente resolución general.Para aquellos contribuyentes que ejercieron la opción del artículo 14 de la Ley N° 23.905, será requisito indispensable presentar la nota a que alude el artículo 15 de esta resolución general, ante la dependencia en que se encuentran inscriptos en el impuesto a las ganancias o, de no contar con esta condición, en la correspondiente al último domicilio legal de los mismos.Artículo 18 - Regístrese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.