



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



Carrera: Contador Público

Tributación de la venta de bienes inmuebles en la República Argentina

Trabajo de Investigación

POR

Ariosto, Natalia Aida Milagros

Nº Legajo: 31849

Artola, Maria Mercedes

Nº Legajo: 31853

Basso Garcia, Maria Guadalupe

Nº Legajo: 31874

Lopez Sottano, Martín José

Nº Legajo: 32110

PROFESOR TUTOR:

Diego Burky

Mendoza 2024



Resumen Técnico

En Argentina la importancia del área impositiva es notoria existiendo más de ciento cincuenta impuestos. Uno de los últimos hitos en este contexto, es la reforma de la Ley de Impuesto a las Ganancias con la sanción de la Ley 27.430 a fines del 2017. Esta investigación tiene por objetivo determinar el impacto de la nueva ley con respecto a la determinación del impuesto que se debe ingresar por la venta de bienes inmuebles. La legislación del Impuesto a las Ganancias contiene un tratamiento para la venta de bienes inmuebles, pero hasta hace muy poco tiempo se complementaba con el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles. Esto lleva a pensar cuando correspondía aplicar el Impuesto a las Ganancias y cuando el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, considerando el momento en que se sustancia la venta.

Adicionalmente, se incluirá en el trabajo de investigación distintos ejemplos numéricos de diferentes situaciones, así se puede evidenciar el impacto de la reforma en el gravamen.

El propósito de la investigación fue comprender los principios teóricos establecidos en las leyes y decretos reglamentarios actuales para luego aplicarlos de manera práctica en nuestro campo profesional.

El presente estudio tiene calidades y cualidades de enfoques cualitativos y cuantitativos; pero los medios y fines utilizados en nuestra investigación se condicen en mayor manera con un tipo de investigación cualitativa. Los tipos de estudios utilizados tienen un alcance temporal de tipo sincrónica o transversal. Además, el estudio de investigación es descriptivo. La unidad de análisis es la venta de bienes inmuebles y usamos datos primarios y secundario.

Esperamos que este proyecto sea útil para ampliar la comprensión de la tributación de venta de inmuebles, proporcionando un análisis detallado de las leyes, regulaciones y prácticas. De esta forma se verán beneficiados distintas personas de la población interesadas en vender un bien inmueble. Además, podría servir como aporte o punto de partida para comparar el régimen fiscal argentino con el de otros países.

Palabras claves: venta, bienes inmuebles, reforma tributaria, Ley de Impuesto a las Ganancias, Impuesto a las Transferencia de Inmuebles.



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
**CIENCIAS
ECONÓMICAS**

2

ÍNDICE

1. Contexto.....	3
2.1 Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.....	6
2.2 Ley N° 27.743: Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes.....	7
2.3 Ley de Impuesto a las Ganancias.....	8
2. Situaciones a abordar.....	23
3.1. Personas humanas que obtienen rentas de 3 categoría.....	23
3.2. Casa Habitación.....	27
3.3. Loteos, construcción y venta bajo propiedad horizontal y desarrollo de conjuntos inmobiliarios.....	29
3.4. Renta Indirecta.....	32
3.5. Caso Genérico.....	35
3. Ejemplos prácticos.....	37
4. Conclusión.....	44
5. Referencias bibliográficas.....	47



1. Contexto

Argentina cuenta con ciento sesenta y cinco tributos entre los niveles de gobierno nacional, provincial y municipal. Sin embargo lo que debemos preguntarnos es a cuánto asciende la presión impositiva, que se calcula teniendo en cuenta el nivel de ingresos tributarios en relación al PBI, que es la medida que adoptan desde el Fondo Monetario Internacional (FMI) hasta la liberal Heritage. Argentina se ubica en el puesto 43° sobre un total de 181 países relevados, pero en Latinoamérica avanza al cuarto lugar.

Cuadro Nro 1: Estadísticas tributarias en América Latina y el Caribe 2024.

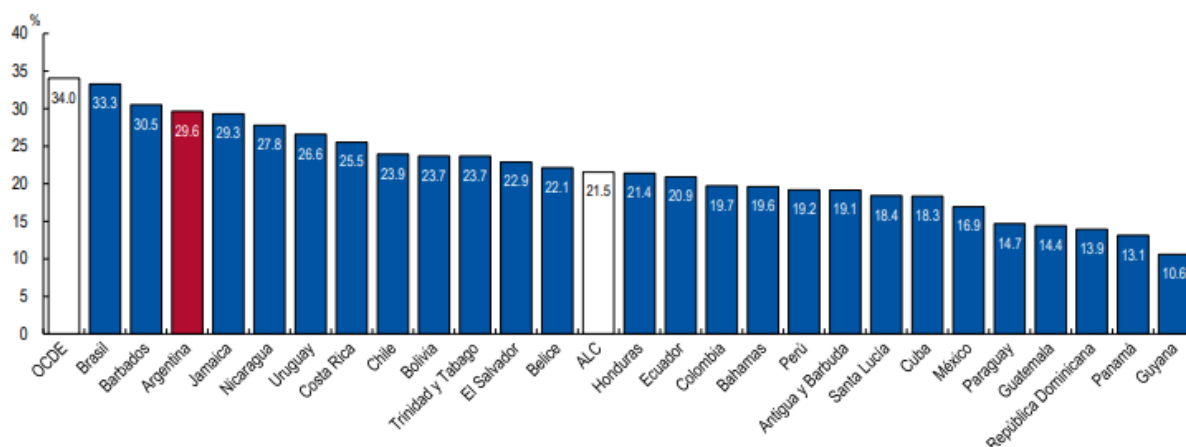


Gráfico del estudio titulado: “Estadísticas tributarias en América Latina y el Caribe 2024 - Argentina”

“Casi ningún país del mundo tiene ni impuestos a las exportaciones ni impuesto inflacionario. Argentina cuenta con ambos, a pesar de que conspiran contra



la inversión y el desarrollo productivo. Las estructuras impositivas provinciales tampoco contribuyen a estos objetivos” (Grotz, M.; Maidana, R.; 2022, abril; p. 28).

Uno de los impuestos que implican un mayor ingreso para el Estado de la República Argentina es el Impuesto a las Ganancias y la ley que lo establece es la ley 20.628, sancionada en 1973, pero que cuenta con diversas modificaciones al día de hoy. Este es un impuesto directo que grava la capacidad contributiva de una persona (humana o jurídica) dada por sus rentas o ganancias obtenidas en un año fiscal. El mismo es recaudado por la Administración Federal de Ingresos Públicos y es de liquidación anual. Dicho impuesto forma parte del Régimen General en la Argentina mientras que el contribuyente Monotributista paga un importe fijo mensual que unifica el impuesto a las ganancias, impuesto al valor agregado y el componente previsional.

Cuando se aprobó el impuesto a las ganancias en Argentina no fue una novedad ya que ya había sido legislado con anterioridad en otros países vecinos como Brasil y Chile.

A pesar de que el impuesto a las Ganancias se introdujo como un impuesto de emergencia, y por lo tanto tenía fecha de caducidad, la realidad es que el mismo se ha ido prorrogando y sigue vigente al día de hoy, y a nuestro juicio sin perspectiva de que desaparezca, ya que es uno de los impuestos más importantes en términos de recaudación de nuestro sistema tributario (Jung Vernier, M. V.; 2020; p. 50).

Argentina se encuentra dentro de los 10 países del mundo con el mayor impuesto sobre los ingresos de las empresas, en este caso, llamado Impuesto a las Ganancias. En comparación, el impuesto sobre los ingresos de las empresas en



Argentina llega al 35%, mientras que en Chile es del 10%, en Uruguay del 25% y el Perú del 29%.

Analizando la Ley de Impuesto a las Ganancias, la venta de inmuebles siempre estuvo gravada, pero sólo alcanzaba a sujetos que obtenían rentas de tercera categoría, que son las rentas provenientes de beneficios empresariales, y a personas humanas y sucesiones indivisas que enajenaban bienes inmuebles con fines de loteos, construcción y venta bajo el régimen de propiedad horizontal y desarrollo de conjuntos inmobiliarios.

Sin embargo, con la sanción de la Ley 27.430 algunas cosas cambiaron. Esta reforma introdujo una gran cantidad de modificaciones al sistema tributario nacional con la finalidad de contar con normas fiscales más eficientes y equitativas que eliminen distorsiones (Subsecretaría de Política Tributaria; 2019; p. 3). Para lograr que el sistema tributario sea más equitativo, una de las propuestas consistió en, tal como dice Di Nubila, la gravabilidad de los resultados por venta de inmuebles o derechos sobre ellos, excepto cuando sea destinado a casa-habitación del contribuyente, eliminando para tales operaciones el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (2020). Para el caso de los bienes inmuebles, “esta modificación reducirá los costos de acceso a la vivienda y fomentará la formalización de la actividad inmobiliaria” (Di Nubila, J.; 2020; p. 19).

Luego de la reforma tributaria, además de estar gravada la venta de bienes inmuebles en los casos mencionados anteriormente, se agregan nuevos incisos que la gravan, uno en la enumeración del art. 2, otro en el art. 48 dentro de las rentas de



segunda categoría y finalmente en el art. 99 de la ley de Impuesto a las Ganancias.

Por lo tanto, la Transferencia Onerosa de Bienes inmuebles podía estar gravada por alguno de estos tres impuestos: el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, el Impuesto a las Ganancias General, o el Impuesto a las Ganancias Cédular (Esc Claudia Iris Varese de Chain; 2019).

Con respecto al Impuesto a las Ganancias Cédular no se agota en la Transferencia Onerosa de Bienes Inmuebles, sino que crea un nuevo hecho imponible que es la “TRANSFERENCIA DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES”, lo que pasó a definir un nuevo hecho imponible que no había existido nunca para las personas humanas.

Impuesto a las Transferencia de Inmuebles

Este impuesto estaba regulado en la Ley 23905, en sus artículos 7 a 18. Era un impuesto que gravaba las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país.

Eran sujetos pasivos del impuesto las personas humanas y sucesiones indivisas, que tengan carácter de tal para el impuesto a las ganancias, pero que no se encuentren alcanzadas por el mismo.

A efectos de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, se consideraba transferencia a la venta, permuta, cambio, dación en pago, aporte a sociedades y todo acto de disposición, excepto la expropiación, por el que se transmitía el dominio a título oneroso.



La tasa del impuesto era del 1,5% y se aplicaba sobre el valor de transferencia de cada operación. Cuando el precio no se encontraba determinado, se entendía que tal precio era el valor de plaza.

Cuando se realizaba la enajenación de la vivienda única y/o terrenos con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa-habitación propia, o a la construcción de un edificio bajo el régimen de propiedad horizontal, podía optarse por no pagar el impuesto que resultaba de la transferencia en la forma y condiciones que determinaba la reglamentación.

Ley N° 27.743: Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes

Estado de la Norma: Vigente

Datos de publicación:

- Fecha de Promulgación: 05 de Julio de 2024
- Boletín Oficial: 08 de Julio de 2024

Esta ley en su artículo 67 establece la derogación del título VII (artículos 7° a 18) de la ley 23.905 a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la presente ley, es decir la derogación de la Ley de Impuesto a la transferencia de inmuebles de personas humanas y sucesiones indivisas en su totalidad.

La ley N° 27.430 (BO 29/12/2017) introdujo como hecho imponible del impuesto a las Ganancias a: "... los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga....".



Esta modificación usualmente se conoce como el impuesto cedular, gravando las operaciones mencionadas con la tasa especial del 15%. El artículo 86 inciso a) de la ley 27.430 establece que tributarán en tanto el enajenante o cedente hubiera adquirido el bien a partir del 1° de enero de 2018 o, en caso de bienes recibidos por herencia, legado o donación, cuando el causante o donante lo hubiese adquirido con posterioridad a esta última fecha.

“De esta forma, el Impuesto a las Transferencia de Inmuebles, desde la vigencia de la ley N° 27.430, mantuvo su vigencia sólo para el caso de las ventas de inmuebles que hubieran sido adquiridas con anterioridad a la fecha mencionada” (Errepar, 2024)

Siendo esto así, la actual derogación del ITI por la ley N° 27.743 importa un efecto para la venta de los inmuebles, liberando a esas operaciones de la aplicación de este tributo.

Algo importante a destacar, es que no hay retroactividad del impuesto cedular para las personas humanas y sucesiones indivisas.

De ahora en más, cuando hablemos del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, debemos tener presente que el mismo se pagaba hasta la publicación de la nueva ley (27.743).

Ley de Impuesto a las ganancias

Antes de comenzar a desarrollar de pleno el tema de tributación, vamos a analizar la Ley y sus conceptos.

Objeto



Ortega Maldonado, Juan Manuel (2021) sostiene que “el objeto del impuesto es el hecho o las circunstancias de hecho cuya realización o existencia dan nacimiento a la obligación tributaria” (p. 48). En la Ley de Impuesto a las Ganancias tenemos dos teorías diferentes y complementarias:

- Teoría de la fuente: grava los rendimientos, rentas o enriquecimientos susceptibles de una periodicidad que implique la permanencia de la fuente y su habilitación. Incluye a las personas de existencia visible y las sucesiones indivisas.
- Teoría del balance: grava todo incremento patrimonial, cumplan o no los requisitos de la teoría de la fuente. Serán considerados ganancias según el art. 2 inc. 2 de la LIG, sin perjuicio de lo dispuesto especialmente en cada categoría. Esta teoría es aplicable a las sociedades de capital y a las demás sociedades y explotaciones unipersonales.

Sujetos

Como mencionamos anteriormente, el Impuesto a las Ganancias es un impuesto directo que grava la capacidad contributiva de una persona (humana o jurídica) dada por sus rentas o ganancias obtenidas, por consiguiente, los sujetos del impuesto son las personas sobre las cuales la ley hace recaer el impuesto. En Argentina, los sujetos pueden ser personas humanas (físicas o de existencia visible) o personas jurídicas o de existencia ideal (ej.: sociedades).

Residencia



El principio general es que son residentes los nacionales, excepto que hayan perdido la condición de residentes. La condición se puede perder por haberse nacionalizado o adquirido la condición de residente en un país extranjero, o cuando no habiendo obtenido tal condición migratoria, hubieren permanecido fuera del territorio nacional más de 12 meses en forma continuada. Si no pretende permanecer en el exterior de manera habitual existe la posibilidad de comunicar a la AFIP, para poder continuar como residente.

El art. 116 enumera aquellas personas residentes:

- Personas de existencia visible de nacionalidad argentina.
- Personas de existencia visible de nacionalidad extranjera que hayan obtenido su residencia en el país (si están más de 12 meses pero su intención es no permanecer, tienen posibilidad de comunicarlo a la AFIP).
- Sucesiones indivisas en las que el causante a la fecha de muerte es residente.
- Sujetos del Art. 73 L.I.G (es decir, aquellos que tributan como sociedades de capital).
- Sociedades y explotaciones unipersonales.
- Fideicomisos y Fondos Comunes de Inversión.
- Obtención de calidad de residente: contribuyente de sujeción ilimitada.

Entre los art. 117 a 121 la ley enumera normas sobre la forma en que opera la pérdida de condición de residente y la manera en que pasa a tributar como beneficiario del exterior.



El art. 122 establece pautas que deben seguirse para que se pueda atribuir la condición de residente a una sola jurisdicción cuando los sujetos tengan doble residencia.

- Vivienda de ocupación permanente (propia o no).
- Centro de intereses vitales (residente de la jurisdicción en la que tenga sus relaciones comerciales, sociales y personales más estrechas).
- Permanencia (donde permaneció más tiempo en el año fiscal).
- Nacionalidad (jurisdicción de la que es nacional).

Por último el art. 123 enumera a los no residentes que están presentes en forma permanente en el país.

- Miembros de misiones diplomáticas y consulares de países extranjeros (incluye personal técnico y familiares acompañantes).
- Representantes y agentes de nacionalidad extranjera de organismos internacionales en los que la Nación sea parte (incluye familiares).
- Personas físicas de nacionalidad extranjera cuya permanencia obedece a causas de índole laboral (debidamente acreditada; no debe superar 5 años) (Incluye familiares).

Fuente de la renta

Una fuente es el origen de los ingresos y gastos productores de renta. La renta que los sujetos pueden obtener son de fuente argentina o fuente extranjera.

El art. 5 de la Ley determina que “sin perjuicio de las disposiciones especiales de los artículos siguientes, son ganancias de fuente argentina aquellas que provienen



de bienes situados, colocados o utilizados económicamente en la República, de la realización en el territorio de la Nación de cualquier acto o actividad susceptible de producir beneficios, o de hechos ocurridos dentro del límite de la misma, sin tener en cuenta nacionalidad, domicilio o residencia del titular o de las partes que intervengan en las operaciones, ni el lugar de celebración de los contratos”.

Por su lado, el art. 127 de la ley determina que “son ganancias de fuente extranjera las comprendidas en el artículo 2º, que provengan de bienes situados, colocados o utilizados económicamente en el exterior, de la realización en el extranjero de cualquier acto o actividad susceptible de producir un beneficio o de hechos ocurridos fuera del territorio nacional, excepto los tipificados expresamente como de fuente argentina y las originadas por la venta en el exterior de bienes exportados en forma definitiva del país para ser enajenados en el extranjero, que constituyen ganancias de la última fuente mencionada”.

Acá entra nuevamente en juego el concepto de la residencia:

- Las personas domiciliadas en el país pagan por todas sus rentas, las obtenidas en el país y las obtenidas en el exterior. Concepto de “Renta Mundial”.
- Las domiciliadas en el extranjero, pagan por sus rentas obtenidas en el país.

Imputación

La ley prevé dos métodos básicos de imputación de la ganancia:

- Criterio del percibido: la ley en el art. 24 da una definición, cuando corresponda imputar las ganancias de acuerdo con su percepción se consideran percibidas y los gastos se consideran pagados:



- Cuando se cobren o abonen en efectivo o en especie (percepción directa real).
 - Cuando estando disponibles se han acreditado en la cuenta del titular (percepción directa presunta) existe la posibilidad de cobro con sólo requerir el pago.
 - Cuando con la autorización o conformidad, expresa o tácita, del titular se han reinvertido, acumulado, capitalizado, puesto en reserva o se ha dispuesto de ellos en otra forma (percepción indirecta, se le da a los fondos un destino consentido por el titular).
- Criterio del devengado: según REIG, el ingreso devengado es todo aquel sobre el cual se ha adquirido el derecho de percibirlo por haberse producido los hechos necesarios para que se genere. En cuanto a los gastos, se devengan cuando se causan los hechos en función de los cuales, terceros adquieren derecho al cobro de la prestación que los origina.

Las rentas de primera y tercera categoría se imputan por el devengado, y las rentas de segunda y cuarta categoría por el percibido.

Categorías de ganancias:

Primera: renta del suelo o de capitales inmobiliarios. En general incluye lo producido en dinero o especie por la locación de inmuebles, y la contraprestación que se reciba por la constitución de derechos reales.

Segunda: renta financieras o de capitales mobiliarios. Como su nombre lo indica, incluye la renta de títulos, bonos, debentures, etc., así como también el interés



accionarios que distribuyan las cooperativas y dividendos y utilidades que se distribuyan a sus socios o accionistas.

También están incluidos los resultados provenientes de operaciones de enajenación de inmuebles o transferencias de derechos sobre inmuebles.

Tercera: beneficios de empresas y ciertos auxiliares del comercio. Son las rentas que obtengan las sociedades, asociaciones, mutuales, cooperativas, fondos comunes de inversión y empresas unipersonales.

En esta categoría se incluyen las rentas derivadas de loteos con fines de urbanización, las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación y del desarrollo y enajenación de inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios previsto en el mencionado código.

Cuarta: rentas del trabajo personal. Incluye las rentas obtenidas por el desempeño en cargos públicos, del trabajo ejecutado en relación de dependencia, jubilaciones, pensiones, del ejercicio de profesiones liberales u oficios, entre otras.

El artículo 2 de la ley nombra varios actos que suponen la existencia de ganancia y entre ellos encontramos a los inmuebles en su quinto inciso: “5) los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga”. A la vez, el mismo artículo dice que las ganancias enumeradas son sin perjuicio de lo dispuesto especialmente en cada categoría y aun cuando no se indiquen en ellas.

Exenciones



Otra definición importante dentro de la Ley de Impuesto a las Ganancias, son las exenciones. Básicamente son sujetos u operaciones que estarían alcanzados por el gravamen si el legislador no los hubiera excluido expresamente. Cumplen con la definición de ganancias gravadas pero existe una norma que las aparta de la imposición.

Las exenciones buscan cumplir determinados fines de carácter social, de política económica o de administración fiscal. Ejemplo: la exención de una actividad para impulsar su desarrollo, mejorar la situación en el mercado de algún sector, para simplificar el control de la recaudación.

El principio tradicional de las exenciones es que deben entenderse en sentido estricto, “las exenciones deben resultar de la letra de la ley, de la indudable intención del legislador o de la necesaria implicancia de las normas que las establezcan”. Por ello no es admisible interpretarlas por analogía o por similitud.

Impuestos globales y cedulares

En 2014, el López Toussaint, G.A., estableció que:

El impuesto global o sintético se determina sobre el conjunto de las rentas netas de cada contribuyente mediante la aplicación de alícuotas progresivas, no existen tasas diferenciales por categoría.

Bajo este modelo, el tributo grava la totalidad de las ganancias obtenidas por el contribuyente, alcanzando la exteriorización de capacidad contributiva global de éstas, y mediante la aplicación de alícuotas progresivas logra alcanzar condiciones de equidad vertical que materializan la justicia tributaria (p. 16)



Luego tenemos el impuesto cedular, también conocido bajo el nombre de impuesto analítico, el cual consiste en que la ley grava de manera separada los diferentes tipos de rentas que se perciben.

Esta forma de liquidar el impuesto tiene ciertas ventajas como la simplificación en la liquidación, la posibilidad de discriminar el peso fiscal sobre cada tipo, exteriorizando la tasa aplicada y susceptibles de ser retenidos en la fuente.

Por el lado de las desventajas encontramos que resulta imperfecto para cumplir con los objetivos de equidad vertical y horizontal, discrimina en función del origen de la renta, no posibilita la “personalización del impuesto” y no facilita la redistribución de la renta.

Dentro de la Ley de Impuesto a las Ganancias, existen tres tipos de impuestos cedulares explícitos, pero a nosotros sólo nos interesa uno, los resultados por enajenación y transferencia de derechos sobre inmuebles.

La cedularización del impuesto consiste en no incluir la renta dentro de la renta global, sino a la misma aplicarle un porcentaje que será el mismo para todos los casos, como se indica en el artículo 99: la ganancia de las personas humanas y de las sucesiones indivisas derivada de la enajenación o de la transferencia de derechos sobre inmuebles situados en la República Argentina, tributará a la alícuota del QUINCE POR CIENTO (15%). El artículo 157 del decreto reglamentario aclara que los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, obtenidos por los sujetos del inciso d) del artículo 53 de la ley, no quedan comprendidos en los términos del artículo 99 de la ley.



Quebrantos

Podemos definir a los quebrantos como el resultado que se produce en un período o ejercicio, en el cual los gastos o pérdidas superan a los ingresos o ganancias (resultado negativo).

Existen varios tipos de quebrantos, de acuerdo a su origen. Los generales se compensan con las ganancias otras que se obtengan; los específicos se compensan sólo con las utilidades netas de la misma fuente y que provengan de igual tipo de operaciones. Dentro de los quebrantos específicos, tenemos a aquellos de fuente extranjera.

Para personas humanas y sucesiones indivisas, son quebrantos específicos los resultados por enajenación o transferencia de derechos sobre inmuebles y aquellos resultados de fuente extranjera.

La Ley de Impuesto a las Ganancias dispone que el quebranto que no pueda compensarse en el ejercicio se podrá compensar con las ganancias que se obtengan en el ejercicio fiscal siguiente y hasta el quinto año después de aquél en que se generó el quebranto (límite temporal para la caducidad de los quebrantos).

Otro dato importante de la ley es que los quebrantos no son compensables con ganancias que tributan con carácter de pago único y definitivo.

Cálculo del resultado de la enajenación de bienes inmuebles

Concepto enajenación: según el artículo 3 de la ley se considera enajenación a la venta, permuta, cambio, expropiación, aporte a sociedades y en general todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso.



Determinación del resultado:

Precio de enajenación (1)

- costo computable (2)

Resultado bruto

- Gastos de venta

Resultado neto (3)

(1) Se considera precio de enajenación al que surja de la escritura traslativa de dominio o del respectivo boleto de compraventa o documento equivalente (art. 150 DR).

(2) Costo computable: (inmueble no considerado bien de cambio)

→ Inmuebles adquiridos:

Costo de adquisición (con valor terreno)

x coeficiente de actualización

Costo de adquisición actualizado

- amortizaciones acumuladas

Costo Computable

→ Inmuebles construidos:

Costo de adquisición terreno x coeficiente de actualización

+

Cada suma invertida en la construcción x coeficiente de actualización (hasta fin construcción)

Costo actualizado hasta el final de la construcción

x coeficiente de actualización

Costo actualizado

- amortizaciones acumuladas

Costo Computable



Actualización: este es un punto importante a analizar, ya que no todos los bienes se actualizan.

A partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 27.430, que propuso una modificación integral al sistema impositivo desde el 01/01/2018 se dispuso la actualización impositiva, reconociendo el impacto que la inflación genera en los ingresos y costos empresarios, así como en la valuación de los activos (Mansilla, Cristina, 2022).

Los valores actualizables son los de los bienes, en nuestro caso inmuebles, que se adquieran a partir del 01/01/2018. Se empleará para actualizar el Índice de Precios al Consumidor (IPC), y sobre el valor actualizado calcular las amortizaciones correspondientes. A su vez, también se aplicará el índice de actualización previsto en la RG (DGI) 3836/94, siempre que el bien haya sido adquirido con anterioridad al mes de abril de 1992 (Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), 14 de febrero de 2024).

Amortización: proporción terreno-edificio: (los terrenos no se amortizan)

→ Costo real.

→ Avalúo fiscal del año de compra.

→ Justiprecio:

- 33% terreno - 67% edificio.
- 20% terreno - 80% edificio propiedad horizontal.

Porcentaje: 2% anual o se computa 0.5% por trimestre completo. Se admite prueba en contrario.

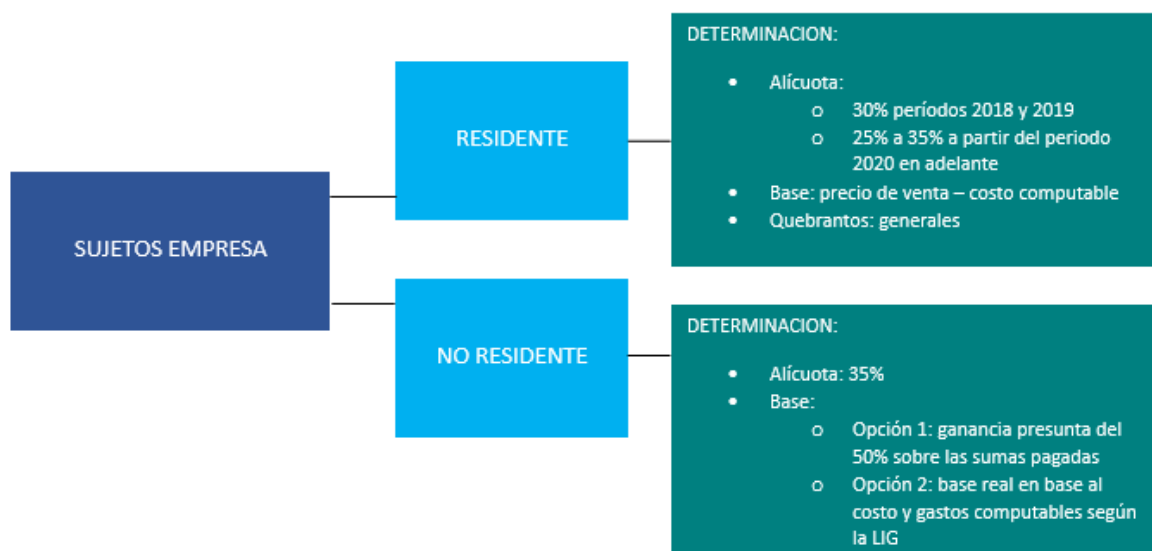


El resultado neto que se obtenga, será considerado la base imponible, es decir, el valor sobre el cual se aplicará la alícuota correspondiente a cada caso.

Sujetos empresa o de la tercera categoría

Si bien vamos a centrar el estudio del caso en las personas humanas y sucesiones indivisas, no deja de ser importante la tributación de las personas jurídicas. En este caso y como se mencionó anteriormente, estos sujetos están alcanzados por la teoría del balance, es decir que todo incremento patrimonial está gravado, sin distinguir la causa del mismo.

Cuando los sujetos alcanzados enajenen un inmueble, la renta obtenida estará gravada por el Impuesto a las Ganancias y debe declararla el mismo como renta de tercera categoría. Además, según el artículo 24 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, deben declararse según el concepto del devengado. Por otro lado, la Resolución N° 2139 indica que esta operación está sujeta al régimen de retención de Impuesto a las Ganancias, agregando que deben actuar como agentes de retención los escribanos de Registro y los cesionarios de boletos de compraventa o documentos equivalentes.



Continuamos con la determinación del impuesto respectivo, diferenciando si se trata de un sujeto residente o no residente en la República Argentina.

a. Sujeto empresa residente

La alícuota aplicable fue del 30% en los periodos correspondientes a los años 2018 y 2019 y desde el año 2020 en adelante es progresiva, del 25% al 35% sobre la base imponible. Esta última se determina realizando la diferencia entre el precio de venta y el costo computable. En el caso de que el inmueble tenga carácter de bien de cambio, según dispone el artículo 55 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, el costo a computar será igual al valor impositivo que se le hubiere asignado en el inventario inicial, más las inversiones que se hubieren realizado sin actualizar. Caso contrario, para determinar el costo computable deberá tenerse en cuenta que aquellas inversiones y adquisiciones realizadas desde el 1° de enero de 2018 serán actualizadas en base a la



variación del IPC (Artículo 89 Ley 27.430).

b. Sujeto empresa no residente

La alícuota aplicable es uniforme desde la reforma de la Ley 27.430, fijada en un 35%. En cuanto a la base imponible los no residentes pueden optar por declarar el impuesto sobre una base presunta o real. En cuanto a la primera opción, se considera que el 50% de las sumas pagadas por la transferencia son ganancias de fuente argentina, por lo tanto, la alícuota efectiva asciende al 17,5%. Respecto a la segunda opción, se realiza según la base real en base al costo computable mencionado previamente.

Planteamos un caso A.1 para entender mejor el caso planteado, se trata de un sujeto empresa residente.



2. Situaciones a Abordar

Al avanzar con el desarrollo del presente trabajo de investigación es de relevancia hacer referencia al momento en que la Ley de Impuesto a las Ganancias considera configurada la venta: “Tratándose de inmuebles, se considerará configurada la enajenación o adquisición, según corresponda, cuando mediere boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se diere u obtuviere —según el caso— 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.”(*Ley 27430; pág 2*)

Se implementaron varias reformas con la sanción de la Ley 27.430, sin embargo no todas son relevantes. A continuación vamos a explicar el tratamiento impositivo de un mismo hecho en diferentes situaciones, pero siempre enfocándonos en que el sujeto del impuesto es una persona humana o sucesión indivisa.

Personas Humanas Que Obtienen Rentas de 3 Categoría

Según el Dictamen 7/80 de AFIP, a los efectos fiscales, se considera empresa a toda "Organización industrial, comercial, financiera, de servicios, profesional, agropecuaria o de cualquier otra índole que, generada para el ejercicio habitual de una actividad económica basada en la producción, extracción o cambio de bienes o en la prestación de servicios, utiliza como elemento fundamental para el cumplimiento de dicho fin la inversión del capital y/o el aporte de mano de obra, asumiendo en la obtención del beneficio el riesgo propio de la actividad que desarrolla".



De acuerdo al art. 2 inc. 2 de la ley, están alcanzadas por la teoría del balance los responsables incluidos en el artículo 73 y todos los que deriven de las demás sociedades o de empresas o explotaciones unipersonales.

Si estamos frente a una explotación unipersonal ya vamos a saber que, más allá de que la imputación va a ser por lo devengado, todas las rentas de esas explotaciones unipersonales van a estar alcanzadas por el impuesto (Berge, 2013)

Existen varios criterios y antecedentes que hay que analizar para determinar si existe una explotación unipersonal.

En primer lugar nos encontramos la circular 1080 de la DGI que dice que para analizar si hay una explotación unipersonal tiene que analizar si existe un fin de lucro, un capital, si hay una conjunción de medios y si hay trabajo remunerado.

Luego, debemos distinguir si el capital es esencial para la prestación, o si es una herramienta. Por ejemplo si contamos con un inmueble, depende el destino que le demos al mismo, va a configurarse ganancia de una categoría u otra. Si lo alquilamos, la ganancia obtenida será de primera categoría, en cambio, si dentro del mismo desarrollamos una actividad comercial, probablemente toda ganancia sea de tercera categoría.

Esto nos lleva al último punto de análisis, que es tener en cuenta cuando una actividad profesional se complementa con una comercial. El principio es que la actividad comercial tiene supremacía por sobre la profesional. Sin embargo, pueden existir situaciones en las que no esté tan clara la situación.



Existe un dictamen 49/2003, el mismo *no establece una regla fija, sino que hay que analizar cada caso y ver cuáles son los servicios que se prestan, si hay otros profesionales en relación de dependencia, si hay riesgo empresario, la significatividad del capital con respecto a la prestación. Analizando todas esas circunstancias se puede determinar si es una actividad de tercera por la actividad comercial complementaria o es una actividad de cuarta. (7)*

En caso de determinar que una persona humana obtiene rentas a través de una explotación unipersonal, se aplicará la teoría del balance, las mismas serán rentas de tercera categoría y se imputarán por el devengado.

El resultado del balance impositivo de las empresas unipersonales se considerará, en su caso, íntegramente asignado al dueño o distribuido entre los socios aun cuando no se hubiera acreditado en sus cuentas particulares (art. 54). Luego se aplicará al total de las rentas obtenidas por la persona humana, la escala de alícuotas del art. 94.

Las explotaciones unipersonales pueden también optar por tributar como sociedades del art.73, es decir, tributa la explotación en vez de la persona humana por estas rentas. Dicha opción podrá ejercerse en tanto los referidos sujetos lleven registraciones contables que les permitan confeccionar balances comerciales y deberá mantenerse por el lapso de CINCO (5) períodos fiscales contados a partir del primer ejercicio en que se aplique la opción.

Inmueble ubicado en la República Argentina



Sujeto residente: cuando se enajene un inmueble o un derecho sobre inmueble afectado a la explotación, el resultado obtenido no tendrá el tratamiento del impuesto cedular, sino que será una renta más de la explotación.

Sujeto no residente o del exterior: en caso que la persona humana sea no residente, tributará por el resultado de la explotación unipersonal como un beneficiario del exterior, es decir se realizará una retención con carácter de pago único y definitivo.

Inmueble ubicado en el exterior

Acá debemos hacer una diferenciación, dependiendo si la enajenación del inmueble es un acto ocasional, si el contribuyente posee una sucursal o establecimiento en el exterior, o si se constituye una sociedad o explotación unipersonal en el exterior.

En el primer caso la ganancia obtenida por la enajenación de un inmueble que se trate de una actividad ocasional se imputará por el devengado, excepto aquellas ganancias que tributen en el exterior con carácter de pago único y definitivo, las cuales se pueden imputar de acuerdo al percibido (para todas las ganancias que tributen en la fuente, se debe mantener el criterio al menos por 5 ejercicios).

En el caso de poseer un establecimiento permanente en el exterior, rige el principio de la contabilidad separada. Primero debemos determinar el resultado de en moneda extranjera, luego se convierte a moneda nacional, y el resultado obtenido se traslada al dueño en idéntica forma que la establecida por el art. 54, mencionado anteriormente. El criterio de imputación de la renta será el devengado. Por sus rentas de fuente argentina es considerado un beneficiario del exterior.



Si se constituye una explotación unipersonal en el exterior, los socios residentes en el país imputan el resultado en la proporción que a cada uno de ellos le corresponda según su participación societaria, por el método de la consolidación. El resultado de la sociedad se determina conforme a la legislación impositiva análoga del país donde se ubica la sociedad. Si carece de impuesto a la renta: se toma el resultado contable de la sociedad.

Casa Habitación

En su artículo 26, la ley prevé la exención del resultado derivado de la enajenación, de la casa habitación. Es decir, que cuando el inmueble que se vende es la casa habitación del contribuyente, la ganancia obtenida está exenta del pago del impuesto.

A su vez el decreto reglamentario establece en su artículo 83 que la casa habitación es aquél inmueble con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del contribuyente. Para quedar exenta del gravamen, deben cumplirse conjuntamente todas las características.

No es necesario que el inmueble posea una anotación especial en el registro para identificarlo como casa habitación, y en caso de conflicto, debe probarse el carácter que posee. Cuando un contribuyente posea más de una unidad habitacional, el mismo debería definir cuál es el principal y considerar éste como casa habitación.

Inmueble ubicado en la República Argentina

Sujeto residente: lo que vamos a determinar en este punto es cuando se adquirió



la casa habitación, debido a que eso influye en la tributación.

En el caso de que haya sido adquirida antes del 01/01/2018, tributaba Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, y se aplicaba una alícuota del 1.5% sobre el precio de venta, el cual será considerado como base imponible. Esto fue derogado por la Ley 27743.

Por otro lado, si la casa habitación se adquirió después del 01/01/2018, la ganancia obtenida por la transferencia de dicho inmueble se encontrará exenta del pago de Impuesto a las Ganancias (Art 26 inc n) y, en cuanto al Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, está fuera del objeto del tributo. En este caso, si se produce un quebranto, el mismo será específico, es decir que se compensa sólo con las utilidades netas que se produzcan por la enajenación de otro inmueble en el futuro.

El caso práctico A.2, ejemplifica un poco la situación.

Sujeto no residente o del exterior: este caso es similar al del sujeto residente, si el inmueble se adquirió antes del 01/01/2018 tributará Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.

Sin embargo, si el inmueble se adquirió después tendrá otros fines, pero no casa habitación. Si recordamos la definición se trataba de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente del contribuyente, y si el mismo no es residente, difícilmente podría tratarse de su residencia habitual y permanente.

Inmueble ubicado en el exterior



Si el Inmueble fue adquirido antes del 2018, entonces la ganancia obtenida por la enajenación del mismo no está alcanzada por ningún impuesto. Esto se debe a que el ITI se aplica para los bienes que se encuentran en el país, y se encontraba fuera del objeto de la Ley de Impuesto a las Ganancias, antes de la reforma de la Ley.

Caso contrario, si el inmueble se adquirió a partir del año 2018, el mismo queda alcanzado por el Impuesto a las Ganancias, sin embargo por ser casa habitación, está exento.

Loteos, construcción y venta bajo propiedad horizontal y desarrollo de conjuntos inmobiliarios

Previo a definir la determinación del impuesto a las ganancias, es importante precisar el significado de Loteos con fines de urbanización para la Ley de Impuesto a las Ganancias y su Decreto Reglamentario.

Según el Art. 89 del Decreto Reglamentario serán aquellos en los que se verifique cualquiera de las siguientes condiciones:

- a. que del fraccionamiento de una misma fracción o unidad de tierra resulte un número de lotes superior a cincuenta,
- b. que en el término de dos años contados desde la fecha de iniciación efectiva de las ventas se enajenen -en forma parcial o global- más de cincuenta lotes de una misma fracción o unidad de tierra, aunque correspondan a fraccionamientos efectuados en distintas épocas.

En los casos en que esta condición (venta de más de cincuenta lotes) se



verifique en más de un período fiscal, el contribuyente deberá presentar o rectificar su o sus declaraciones juradas, incluyendo el resultado atribuible a cada ejercicio e ingresar el gravamen dejado de oblar con más la actualización que establece la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998, sin perjuicio de los intereses y demás accesorios que correspondan, dentro del plazo fijado para la presentación de la declaración relativa al ejercicio fiscal en que la referida condición se verifique.

Los resultados provenientes de posteriores ventas de lotes de la misma fracción o unidad de tierra, estarán también alcanzados por el impuesto a las ganancias.

De acuerdo al art. 2037 del Código Civil y Comercial de la Nación, “la propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible”.

A su vez, el art. 2073 del Código civil y comercial de la Nación, “son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”.

Si el inmueble enajenado recae en alguna de las definiciones mencionadas



anteriormente, se encuentra gravada su transferencia por el Impuesto a las Ganancias.

Inmueble ubicado en la República Argentina

Sujeto residente: en este caso, sin importar la fecha de adquisición del inmueble, corresponde tributar el Impuesto a las Ganancias aplicando el impuesto progresivo definido en el Art. 94 de la Ley, que va desde el 5% hasta el 35% según el costo computable del mismo.

En este mismo sentido, la mencionada Ley define en su Art. 49 Inc. f) que la renta proveniente de dicha transferencia, se considera una renta de tercera categoría. Es por esto que dichas ganancias se consideran dentro del año fiscal en el cual las mismas se han devengado. El devengamiento correspondiente ocurre cuando se produce la firma del Boleto de Compra-venta acompañado de la obtención de la posesión o en su defecto, cuando en el momento en que este acto tenga lugar, aun cuando no se hubiere celebrado la Escritura Traslativa de Dominio.

Por otro lado, el costo computable de los Loteos con Fines de Urbanización se determina de la siguiente forma: al costo que surja del fraccionamiento se le sumará también el correspondiente a aquellas superficies de terreno que deben reservarse para usos públicos (Por ejemplo: calles, ochavas, plazas). Este costo se distribuirá proporcionalmente entre el total de lotes que resulten del respectivo fraccionamiento, teniendo en cuenta la superficie de cada uno de ellos.

Sujeto no residente o del exterior: no hay un tratamiento específico previsto para este caso en particular, así que aplicaremos la generalidad. Primero debemos



determinar la fecha de adquisición del inmueble, ya que esto determinará qué impuesto se debe liquidar.

Si un sujeto no residente o del exterior obtiene ganancias por la enajenación de un inmueble adquirido antes del 01/01/2018, va a pagar Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, es decir, el 1,5% sobre el precio de venta.

Caso contrario, si el inmueble se adquirió con posterioridad a mencionada fecha, la ganancia estará alcanzada por el Impuesto a las Ganancias cedular, se aplicará una alícuota del 15% sobre la base imponible. En el momento de la percepción del pago, se realizará la retención del impuesto determinado, el cual tendrá el carácter de pago único y definitivo.

En caso de que la base imponible sea negativa, no se determinará el impuesto. La pérdida sufrida no importará quebranto, en estos casos no existen.

Inmueble ubicado en el exterior

La ganancia obtenida por la venta de estos inmuebles está alcanzada por el Impuesto a las Ganancias con alícuota progresiva del 5% al 35%. En estos casos la renta obtenida es de tercera categoría, por consiguiente, su imputación es de acuerdo al devengado.

En caso de que el resultado de la enajenación sea negativo, el quebranto será de fuente extranjera, puede ser deducido de las ganancias netas de fuente extranjera que se obtengan en los 5 ejercicios siguientes.

Renta Indirecta



De acuerdo al artículo 185 del Decreto 862/2019 los beneficios obtenidos a raíz de la transferencia de bienes recibidos, entre ellos inmuebles, en cancelación de créditos originados por el ejercicio de las siguientes actividades:

- Del ejercicio de profesiones liberales u oficios y de funciones de albacea, síndico, mandatario, gestor de negocios, director de sociedades anónimas y fiduciario,
- Los derivados de las actividades de corredor, viajante de comercio y despachante de aduana,

quedarán comprendidas como rentas de cuarta categoría siempre que entre la fecha de adquisición y la de transferencia no hayan transcurrido más de dos años. Si se cumple con dicha condición temporal la renta proveniente de dicha transferencia, se considerará dentro del año fiscal en el cual las mismas se hayan percibido.

La ganancia bruta obtenida de este origen se establecerá deduciendo del precio de venta el costo computable. Dicho costo computable se determinará en función de las características del inmueble:

1. En el caso de inmuebles adquiridos estará formado por el costo de adquisición incluyendo los gastos necesarios para efectuar la operación actualizado desde la fecha de compra hasta la fecha de enajenación.
2. En el caso de inmuebles construidos estará formado por el valor del terreno y se le adicionará el costo de construcción actualizado desde la fecha de finalización de la construcción hasta la fecha de enajenación. Dicho costo de construcción se establecerá actualizando cada una de las inversiones, desde la



fecha en que se realizó la inversión hasta la fecha de finalización de la construcción.

3. En el caso de obras en construcción estará formado por el valor del terreno más el importe que resulte de actualizar cada una de las inversiones desde la fecha en que se realizaron hasta la fecha de enajenación. Si se hubieran efectuado mejoras sobre los bienes enajenados, el valor de las mismas se establecerá actualizando las sumas invertidas desde la fecha de inversión hasta la fecha de finalización de las mejoras, computándose como costo dicho valor, actualizado desde la fecha de finalización hasta la fecha de enajenación.

En el caso de que transcurriese un plazo superior a dos años entre la fecha de adquisición y la de la enajenación, la renta resultante tributará dentro del impuesto cedular.

Inmueble ubicado en la República Argentina

Sujeto residente: si debiera pagarse Impuesto a las Ganancias cedular, se aplicará una alícuota del 15% sobre la base imponible. Se imputará por el método del percibido.

En caso de que resulte un quebranto, el mismo tendrá el carácter de específico, es decir, se compensará sólo con las utilidades netas de la misma fuente y que provengan de igual tipo de operaciones.

Sujeto no residente o del exterior: si hubieran transcurrido más de dos años entre la fecha de adquisición y la de la enajenación, la ganancia estará alcanzada por



el Impuesto a las Ganancias cedular, se aplicará una alícuota del 15% sobre la base imponible. En el momento de la percepción del pago, se realizará la retención del impuesto determinado, el cual tendrá el carácter de pago único y definitivo.

En caso de que la base imponible sea negativa, no se determinará el impuesto. La pérdida sufrida no importará quebranto, en estos casos no existen.

Inmueble ubicado en el exterior

En caso que se deba tributar Impuesto a las Ganancias cedular, se aplicará una alícuota del 15% sobre la base imponible (utilidad medida en la moneda del país de ubicación del inmueble, convirtiéndose a la fecha de venta). El criterio de imputación será el percibido. Si llegado el caso resultara una pérdida, se computará en su caso quebranto de fuente extranjera.

Caso Genérico

En el caso de venta de un inmueble que no sea considerado ni loteo ni casa habitación, por aplicación del Art. 2, apartado 5) de la LIG quedarán gravados los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga, sin aplicar la teoría de la fuente.

En el caso de que el sujeto que obtenga la renta sea considerado sujeto empresa o sujeto que obtiene rentas de tercera categoría, como se mencionó anteriormente, estará alcanzado por el impuesto a las ganancias global y se considerará una renta de tercera categoría.



Ahora bien, si el sujeto que la obtiene es persona humana o sucesión indivisa, será considerada una renta de segunda categoría (art. 45, inc. k) y tributa en los términos del artículo 90.5 de la LIG, es decir, estará alcanzada por el impuesto cedular con alícuota del 15%.

El Art. 90.5 de la LIG establece los siguientes aspectos respecto al impuesto cedular aplicable a la enajenación de inmuebles y transferencia de derechos sobre inmuebles situados en el país:

- Alícuota del 15% para la enajenación y transferencia de derechos sobre inmuebles.
- La ganancia bruta se determinará deduciendo del precio de venta el costo de adquisición actualizado por el IPC. En caso de corresponder, se deducirán también las amortizaciones que se hubieren computado.
- Podrán computarse los gastos (comisiones, honorarios, impuestos, tasas, etc.) directa e indirectamente relacionados.
- No resulta aplicable la deducción especial regulada en el Art. 90.6.
- Los quebrantos generados por estas operaciones tendrán el tratamiento de específicos de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 19 de la LIG.

Es importante aclarar que lo anteriormente expuesto es válido para inmuebles adquiridos posteriormente a la reforma del 01/01/2018, ya que si el resultado obtenido se debe a la enajenación de un inmueble adquirido antes de la reforma, no estará gravado por ninguna alícuota.



3. Ejemplos Prácticos

Caso A

El 30/6/2019 adquiere un inmueble destinado a depósito pagándose al contado y en efectivo \$: 4.000.000

En concepto de gastos de compra, sellados, escribanía e impuestos se abonaron: \$500.000

El 15/7/2021, procede a la venta del inmueble, pactándose un precio de venta al contado de: \$8.000.000

Los gastos de ventas ascendieron a: \$500.000

La escritura de compra no distinguía el valor atribuible al terreno y al edificio, ni tampoco se contaba con el Avalúo fiscal a esa fecha.

Determinación del resultado impositivo

Precio de venta en condición contado	8.000.000
Costo Computable (Valor Residual Actualizado):	-6.640.733,20 (1)
Gastos de venta	-500.000
RESULTADO IMPOSITIVO VENTA INMUEBLE (Ganancia)	1.689.358,45

(1) Valor de incorporación al patrimonio: 4.000.000

Amortizaciones acumuladas:

Valor amortizable (justiprecio) 66% 2.640.000

Amortización Acumulada hasta el trimestre anterior a la venta



9 trimestres a 0,5% el trimestre 4,50%	-118.800,00
Valor residual sin actualizar	3.881.200,00
Coeficiente IPC 12/2020-6/2019	1,7110

6.640.733,20 (1)

Caso A.1: Sujeto empresa

La sociedad “La Tesis S.A.” es el propietario del inmueble mencionado en el Caso A. El resultado impositivo obtenido por la enajenación respectiva tributa bajo el concepto del devengado y dentro de la Tercera Categoría, sumándose a los demás resultados obtenidos durante el periodo fiscal. Para determinar el impuesto a ingresar, teniendo en cuenta que la venta se realizó durante el 2021, la alícuota aplicable es del 35% (Fija) sobre el resultado. Actualmente, deberíamos analizar la base imponible de la sociedad según la escala progresiva del Art. 73 de la L.I.G. aplicable a sujetos empresas.

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ 0	\$ 5.000.000	\$ 0	25%	\$ 0
\$ 5.000.000	\$ 50.000.000	\$ 1.250.000	30%	\$ 5.000.000
\$ 50.000.000	En adelante	\$ 14.750.000	35%	\$ 50.000.000

Suponiendo que el resultado impositivo devengado en la enajenación del inmueble es el único obtenido por la sociedad durante el periodo fiscal 2021, el impuesto a ingresar sería: \$591.275,46.

Caso A.2: Casa habitación



En este caso, el resultado impositivo que se obtenga por la enajenación de la casa habitación, se encuentra exento por el art. 26 inciso n) de la ley de Impuesto a las Ganancias, por lo tanto no debe ingresar impuesto alguno.

Caso B: Loteos con fines de urbanización, construcción y venta bajo propiedad horizontal y desarrollo de conjuntos inmobiliarios:

El 30/6/2023 adquiere un inmueble ubicado en Luján de Cuyo de una superficie de cinco hectáreas por un valor de \$200.000.000 con el objetivo de efectuar un loteo compuesto por 60 lotes de 600m², un callejón comunero y dos espacios verdes.

Realiza la urbanización del mismo, cuyo costo es de \$300.000.000.

Para determinar el costo de cada lote se suma el costo total del terreno con el costo correspondiente a la urbanización y se divide en la cantidad de terrenos fraccionados.

Por lo tanto:

$$300.000.000 + 200.000.000 = 500.000.000$$

$$500.000.000/60 = \$8.350.000$$

Una vez finalizada la urbanización, se procede a la venta de los lotes, cuyo precio de venta es de \$20.000.000, vendiéndose los mismos en su totalidad dentro del año 2024.

Para la determinación del Impuesto a las Ganancias correspondiente a cada lote se procede de la siguiente manera:

Precio de venta: \$20.000.000 por lote

Costo computable: \$8.350.000 por lote (Incluye espacios comunes)

Base imponible: \$11.650.000 por lote

Base imponible total: $11.650.000 * 60 = \$699.000.000$



Si analizamos dicha base imponible en función de la escala 2023 mencionada en el caso A.1, el tributo a ingresar será de \$227.150.000, recordando que tributará como renta de 3ra categoría aplicando alícuota del 35% sobre el excedente de \$50.000.000, sumados a los \$14.750.000 fijos.

Caso C: Renta indirecta

Juanito es síndico de “La Tesis S.A.”. El 30/6/2019 en concepto de honorarios recibe un inmueble valuado en: \$ 4.000.000

En concepto de gastos de compra, sellados, escribanía e impuestos se abonaron: \$500.000

Caso C.1: venta dentro de los 2 años

El 30/06/2020 Juanito procede a la venta del inmueble, pactando un precio de venta al contado de: 7.000.000

Los gastos de ventas ascendieron a: \$500.000

La escritura de compra no distinguía el valor atribuible al terreno y al edificio, ni tampoco se contaba con el Avalúo fiscal a esa fecha.

Determinación del resultado impositivo

Precio de venta en condición contado	8.000.000
Costo Computable (Valor Residual Actualizado):	-5.542.353,60 (1)
Gastos de venta	-500.000
RESULTADO IMPOSITIVO VENTA INMUEBLE (Ganancia)	1.957.646,4

(2) Valor de incorporación al patrimonio:

4.500.000



Amortizaciones acumuladas:

Valor amortizable (justiprecio) 66%	2.640.000
Amortización Acumulada hasta el trimestre anterior a la venta	
9 trimestres a 0,5% el trimestre 4,50%	-118.800,00
Valor residual sin actualizar	3.881.200,00
Coeficiente IPC 6/2020-6/2019	1,428

5.542.353,60 (1)

Al enajenar el inmueble dentro de los 2 años de recibido como renta indirecta, tributará para la persona humana como una renta de cuarta categoría. Por lo tanto, se aplicará el método del percibido y se incluirá la ganancia en el período fiscal en el que se cobre la venta.

Suponiendo que esta es la única ganancia que obtiene la persona humana durante el ejercicio fiscal y que no tiene deducciones, calcularemos el impuesto a ingresar utilizando la siguiente tabla de tasas progresivas (Utilizando las tasas correspondientes al ejercicio fiscal 2021):



Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán		
Más de \$	a \$	\$	Más el %	Sobre el excedente de
-	1.200.000,00	-	5	-
1.200.000,00	2.400.000,00	60.000,00	9	1.200.000,00
2.400.000,00	3.600.000,00	168.000,00	12	2.400.000,00
3.600.000,00	5.400.000,00	312.000,00	15	3.600.000,00
5.400.000,00	10.800.000,00	582.000,00	19	5.400.000,00
10.800.000,00	16.200.000,00	1.608.000,00	23	10.800.000,00
16.200.000,00	24.300.000,00	2.850.000,00	27	16.200.000,00
24.300.000,00	36.450.000,00	5.037.000,00	31	24.300.000,00
36.450.000,00	en adelante	8.803.500,00	35	36.450.000,00

Resultado impositivo por la venta del inmueble: \$1.957.646,4

Impuesto a ingresar: \$60.000 + (757.646,4 x 9%) = \$128.188,18

Caso C.2: venta después de los 2 años

El 15/7/2021, procede a la venta del inmueble, pactando un precio de venta al contado de: \$8.000.000

Los gastos de ventas ascendieron a: \$500.000

La escritura de compra no distinguía el valor atribuible al terreno y al edificio, ni tampoco se contaba con el Avalúo fiscal a esa fecha.

Determinación del resultado impositivo

Precio de venta en condición contado	8.000.000
Costo Computable (Valor Residual Actualizado):	-6.640.733,20 (1)
Gastos de venta	-500.000
RESULTADO IMPOSITIVO VENTA INMUEBLE (Ganancia)	1.689.358,45



(3) Valor de incorporación al patrimonio: 4.500.000

Amortizaciones acumuladas:

Valor amortizable (justiprecio) 66% 2.640.000

Amortización Acumulada hasta el trimestre anterior a la venta

9 trimestres a 0,5% el trimestre 4,50% -118.800,00

Valor residual sin actualizar 3.881.200,00

Coeficiente IPC 12/2020-6/2019 1,7110

6.640.733,20 (1)

En este caso como pasan más de 2 años desde que recibe el inmueble y lo enajena, por el resultado impositivo obtenido, se deberá tributar impuesto cedular del 15%.

Resultado impositivo venta inmueble: \$1.689.358,45

Alícuota impuesto cedular: 15%

Impuesto a ingresar al fisco por este concepto: \$253.403.77



4. Conclusión

Como podemos observar del desarrollo del presente trabajo, nos encontramos con que en Argentina, la tributación de la venta de bienes inmuebles ha sido, y es, un tema complejo y de constante cambio.

En el presente se plantea los impactos que tuvo la reforma fiscal de 2018, con la Ley 27430, ya que originalmente, existían dos impuestos principales que gravaban estas operaciones: el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI) y el Impuesto a las Ganancias.

Esta reforma modificó significativamente la forma en que se tributaban estas operaciones. Y actualmente, con la Ley N° 27.743 se derogó completamente el ITI.

En resumen, la tributación de la venta de inmuebles en Argentina ha pasado por diversas modificaciones.

En la actualidad, la ganancia obtenida por la venta de un inmueble estará gravada por el Impuesto a las Ganancias, ya sea bajo el régimen general o el cedular, dependiendo del tipo de inmueble, la fecha de adquisición y la residencia del vendedor.

Así, de lo expuesto en el presente trabajo, podemos concluir que en la enajenación de bienes inmuebles, habrá que tener en consideración varios aspectos importantes.

El primero, es la caracterización del bien inmueble, teniendo en consideración su ubicación y destino, ya que esto impacta directamente en la determinación del



impuesto a aplicar (Impuesto a las Ganancias o el, ahora derogado, ITI) y la alícuota correspondiente.

El segundo, refiere a si se trata de sujetos residentes o no residentes, ya que es un factor determinante en las alícuotas aplicables y la posibilidad de optar por la base imponible real o presunta en el caso de sujetos empresa no residentes.

El tercero, hace alusión al origen de la renta, gravando la transferencia de inmuebles recibidos en cancelación de créditos por el ejercicio de ciertas actividades, siempre que no hayan transcurrido más de dos años entre la adquisición y la transferencia

Por último, hay que tener en consideración la fecha de adquisición del bien inmueble vendido, a efectos de establecer su eventual gravabilidad en el Impuesto a las Ganancias.

Es muy importante al momento de enajenar un inmueble determinar las características del mismo y su uso, así como también al vendedor, debido a que el sistema impositivo presenta diversas complejidades y variables a considerar. Es por esto que todas las partes que intervienen en la enajenación de bienes inmuebles y que no tengan pleno conocimiento en la materia, sean asesorados por profesionales especialistas, que los informen y acompañen durante todo el proceso.

Otro punto importante es estar permanentemente informado de los cambios y nuevas legislaciones vigentes, ya que sus modificaciones tienen un impacto impositivo significativo.



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
**CIENCIAS
ECONÓMICAS**

46

El análisis realizado resalta la complejidad del sistema impositivo argentino, con diferentes criterios de imputación, exenciones, tratamiento de quebrantos y la interacción entre impuestos globales y cedulares. Dada esta complejidad, se vuelve crucial contar con el asesoramiento de profesionales especializados en materia impositiva para evitar errores que pueden resultar en pérdidas económicas.

En definitiva, a los fines de la determinación de los impuestos que gravan las ventas de bienes inmuebles, sigue siendo crucial analizar cuidadosamente cada caso particular para determinar el tratamiento fiscal adecuado, considerando factores como el tipo de inmueble, la fecha de adquisición, la residencia del vendedor y el origen de la ganancia.



5. Referencias Bibliográficas

- Administración Federal de Ingresos Públicos (14 de febrero de 2024). *Consultas frecuentes*.
<https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/abc/ABCpaso2.aspx?id=2546398>
- Agosto, W (2020). *El ABC del sistema tributario argentino*. CIPPEC.
<https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2017/08/188-DPP-ADE-El-ABC-del-sistema-tributario-argentino-Julio-2017.pdf>
- Berge, M. 19 de marzo de 2013. *Rentas de tercera categoría*. CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (CPCECABA).
https://archivo.consejo.org.ar/Bib_elect/marzo13_CT/texto4_1903.htm
- Broin Iriarte, A. A.(Agosto, 2019) *Impuestos a las Ganancias: análisis del artículo 40, ley 20.628*. [Trabajo Final de la carrera de Especialización en Tributación].
<https://rdu.unc.edu.ar/bitstream/handle/11086/14683/Broin%20Iriarte%2c%20Andrea%20Ant%20nella.%20Impuesto%20a%20las%20ganancias%20Analisis%20del%20pdf?sequence=1&isAll%20wed=y>
- Di Nubila, J. (2020) *El Impuesto a las Ganancias en Argentina, Sus Efectos Sobre El Desarrollo Económico, Necesidad de una Reforma Integral*. CENTRO DE ESTUDIOS CIENTÍFICOS Y TÉCNICOS (CECyT).
<https://www.facpce.org.ar/wp-content/uploads/2020/10/%C3%81REA-TRIBUTARIA-EL-IMPUESTO-A-LAS-GANANCIAS-EN-ARGENTINA-SUS-EFECTOS-SOBRE-EL-DESARROLLO-ECON%C3%93MICO-NECESIDAD-DE-UNA-REFORMA-INTEGRAL.pdf>
- Dirección Nacional de Investigaciones y Análisis Fiscal (2021). *Impuestos sobre los ingresos, beneficios y ganancias de capital, Tributos Vigentes en la República Argentina a Nivel Nacional* (pp I.1.1-I.1.8). [Archivo PDF].
https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/tributos_vigentes_al_30-06-2021.pdf
- Esc Claudia Iris Varese de Chain, Miembro Parlamentario del Ateneo de Estudios e Investigaciones Científicas de Derecho Notarial y Registral (2019). *Impuesto a las ganancias cedulares*. [Archivo PDF].
https://www.cec.org.ar/images/2019/IMPUESTO_GANANCIAS_CEDULAR_ES_2018.pdf
- Errepar. (8 de julio de 2024). *¿Cuál es el efecto de la derogación del ITI dispuesto por la ley 27743 de reforma fiscal?* <https://documento.errepar.com/actualidad/cual->



[es-el-efecto-de-la-derogacion-del-iti-dispuesto-por-la-ley-n-27-743-de-reforma-fiscal-20240705142839586](#)

Fekonja, J; González, A; Hernández, F. G. & Riveros Ortiz, J. F. (2021). *Ajuste por inflación impositivo*. [Tesis de CPN] Universidad Nacional de Cuyo. https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/16695/fekonja-fce.pdf

Ferez, V. (2021). *Efectos de la inflación en el impuesto a las ganancias*. [Trabajo fina, especialización en tributación] Universidad Nacional de Córdoba. <https://rdu.unc.edu.ar/bitstream/handle/11086/17755/Ferez%2C%20Valeri%20%282021%29.%20Efectos%20de%20la%20inflaci%C3%B3n%20en%20el%20impuest%20a%20las%20ganancias..pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Fernández, O. A (2021) *Manual Impuesto a las Ganancias- Impuesto sobre los Bienes Personales*. Extraído el 24 de Marzo, 2023. [Archivo PDF] <https://www.facpce.org.ar/wp-content/uploads/2021/02/MANUAL-GANANCIAS-CEAT-2021-Definitivo-22.02.2021.pdf>

Grotz, M.; Maidana, R. (2022, abril). *Performance del sistema tributario argentino*. Extraído el 30 de marzo, 2023 [Archivo PDF] <https://www.austral.edu.ar/cienciasempresariales/wp-content/uploads/2022/05/cet-1er-Informe-v9.pdf>

Hernandez Sampieri, R.; Fernandez Collado, C.; Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación*, 6º ed, México: Mc. Graw-Hill. <https://www.esup.edu.pe/wp-content/uploads/2020/12/2.%20Hernandez,%20Fernandez%20y%20Baptista-Metodolog%C3%ADa%20Investigacion%20Cientifica%206ta%20ed.pdf>

Jung Vernier, M. V. (2020). *Impuesto a las Ganancias: Origen del Impuesto y Últimas Modificaciones Vigentes a Partir del Período Fiscal 2018*. [Tesis de CPN] Universidad Nacional de Cuyo.

https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/15712/impuestoalasgananciasorigenimpuesto.pdf

López Toussaint, G.A. (2014). *La imposición de la renta, sus efectos sobre el desarrollo económico*. 20º Congreso nacional de profesionales de ciencias económicas [Archivo PDF]. <https://www.facpce.org.ar/wp-content/uploads/2023/10/LA-IMPOSICION-A-LA-RENTA-G.-Lopez-Toussaint.pdf>

Manassero, C. (Septiembre, 2010). *Acerca del Régimen de Reemplazo de Bienes Muebles e Inmuebles en el Impuesto a las Ganancias* (Revista OIKONOMOS, Año 1 Vol. 2; pp. 12-25).



- Mansilla, C. (Junio, 2022). *Actualizaciones impositivas en Ganancias y Bienes Personales*. RePro Digital. https://reprodigital.com.ar/nota/694/actualizaciones_impositivas_en_ganancias_y_bienes_personales
- Ministerio de Hacienda. (2020). Sujetos empresa. *El tratamiento de los inmuebles en el Impuesto a las Ganancias a partir de la Reforma Tributaria de la Ley N° 27.430*. [Archivo PDF]. https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/ig_-_inmuebles.pdf
- MR Consultores (2009). *Impuesto a las Ganancias, Herramientas para la Liquidación*. Consejo Profesional CABA. https://www.mrconsultores.com.ar/archivos/Capacitacion/2010/Consejo_Profesional_CABA/Ganancias_y_Bienes_Personales_2009/02-%20Ganancias_2009_-_Herramientas_para_la_liq uidacion.pdf
- OECD.ORG (2024) Estadísticas tributarias en América Latina y el Caribe 2024 - Argentina [Archivo PDF]. <https://www.oecd.org/tax/tax-policy/estadisticas-tributarias-america-latina-caribe-argentina.pdf>
- Ortega Maldonado, J.M. (2021). *Explicación jurídica de los impuestos*. Universidad Nacional Autónoma de México [Archivo PDF]. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/14/6574/6.pdf>
- Passarelli, E. (Mayo, 2020). *Impuesto a las ganancias: resultado por venta de inmuebles obtenido por personas humanas residentes del país*. Errepar. <https://www.errepar.com/errepar/articulos/2020/05/venta-inmuebles-ganancias.page>
- Ponzo, N. (Septiembre, 2021). *Las transferencias de inmuebles en el Impuesto a las Ganancias*. Consejo Profesional CABA. Extraído el 24 de marzo, 2023. https://trivia.consejo.org.ar/ficha/500874-las_transferencias_de_inmuebles_en_el_impuesto_a_las_ganancias
- Rajmilovich, D. (4ta edición).(2019). *Manual de Impuesto a las Ganancias*. Fondo editorial de Derecho y Economía. Apunty. Extraído el 24 de marzo, 2023. <https://filadd.com/doc/1-portada-pdf-teoria-y-tecnica-impositiva-i>
- Registro de la propiedad inmueble de la Capital Federal. *Estadísticas mensuales 2017*. [Archivo PDF] https://www.dnrpi.jus.gob.ar/descargas/estadistica_mensual-2017_documentos.pdf
- Registro de la propiedad inmueble de la Capital Federal. *Estadísticas mensuales 2018*. [Archivo PDF] https://www.dnrpi.jus.gob.ar/descargas/estadistica_mensual-2018_documentos.pdf



Registro de la propiedad inmueble de la Capital Federal. Estadísticas mensuales 2019. [Archivo PDF] https://www.dnrpi.jus.gob.ar/descargas/estadistica_mensual-2019_documentos.pdf

Repro Digital (Febrero, 2021). *Lo que hay que saber del nuevo régimen de donación de inmuebles*. EDICIÓN N. 119. RePro Digital. Extraído el 24 de marzo, 2023. https://reprodigital.com.ar/nota/559/lo_que_hay_que_saber_del_nuevo_regim_en_de_donacion_de_inmuebles

Rodriguez, M. D. (Marzo, 2011). *El Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes de la Provincia de Buenos Aires*. MR Consultores. Extraído el 24 de marzo, 2023. [Archivo PDF] https://www.mrconsultores.com.ar/archivos/Capacitacion/2011/Jornadas_de_Capacitacion_y_Actualizacion_Tributaria_2011/02%20-%20Abril_de_2011/05%20-%20El_Impuesto_a_la_Transmision_gratuita_de_bienes_-_El_Cronista_Comercial.pdf

Subsecretaría de Política Tributaria (2019). *El tratamiento de los inmuebles en el Impuesto a las Ganancias a partir de la Reforma Tributaria de la Ley N° 27.430*. Extraído el 30 de marzo, 2023. [Archivo PDF] https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/ig_-_inmuebles.pdf

Westreicher, G (2020). *Equidad impositiva*. Economipedia. <https://economipedia.com/definiciones/equidad-impositiva.html#:~:text=La%20equidad%20impositiva%20es%20un,acuerdo%20a%20su%20condici%C3%B3n%20econ%C3%B3mica>.



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
**CIENCIAS
ECONÓMICAS**

51



DECLARACIÓN JURADA RESOLUCIÓN 212/99 CD

El autor de este trabajo declara que fue elaborado sin utilizar ningún otro material que no haya dado a conocer en las referencias que nunca fue presentado para su evaluación en carreras universitarias y que no transgrede o afecta los derechos de terceros.

Mendoza, 29 de Agosto de 2024.

Martín López Sobrano
Firma y aclaración

32770

Número de registro

4327847

DNI

N. Mercedes Artola
Firma y aclaración

31.853

Número de registro

43.355.885

DNI

Ariosto Natalio Ada Milagros
Firma y aclaración

31849

Número de registro

43093447

DNI

N. Guadalupe Baraso.
Firma y aclaración

31.874

Número de registro

43364726

DNI