

DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS



Provincia de Misiones



Guía a tener en cuenta en operaciones sobre inmuebles en las cuales
intervienen los Notarios. Distintas situaciones.

C.P. MIGUEL ARTURO THOMAS
Director General de Rentas

Grupo de Trabajo

- **Subdirectora de Recaudaciones: C.P. FRANK CARMEN**
- **Jefe del Departamento Impuestos : C.P. CHAVEZ JORGE**
- **Especialista en Tributación, C.P. SÁNCHEZ AIDA**
- **Especialista en Tributación, C.P. BURGER ANA SELVI**

Preguntas respecto a la aplicación del Impuesto de Sellos y el Impuesto sobre los Ingresos Brutos en operaciones en las que intervienen los Escribanos Públicos.

ACLARACIONES PREVIAS

Las respuestas dadas solo son de carácter orientativo, para que tengan validez deberá cursarse la consulta respectiva de acuerdo a lo establecido por el artículo 12 inc. “b” del Código Fiscal y la RG N.º 30/91.

TEMA I

IMPUESTO DE SELLOS

*La **Resolución General 12/97** establece que los Escribanos Públicos titulares de Escribanías de Registro habilitadas en la provincia retendrán e ingresarán el **Impuesto de Sellos** correspondientes a los actos, contratos u operaciones que autoricen, protocolicen o de cualquier otra forma se efectúen con su intervención, o la de Escribanos adscriptos o suplentes de la Escribanía a su cargo, en las formas, plazos y condiciones que se establecen en la presente Resolución General.*

Preguntas. Respuestas

1.¿Qué alícuota corresponde tributar en las cesiones onerosas de derechos posesorios sobre inmuebles?

Alícuota aplicable a operación 3%, aplicable desde la publicación de RG 45/2012.

*“**ARTÍCULO 8º.- INTERPRETASE** que se encuentran alcanzados con la alícuota del treinta por mil (30 %) del impuesto de sellos los actos de compraventa o permuta de inmuebles instrumentados en boletos de compraventa y la cesión de los mismos y; los realizados mediante escritura traslativa de dominio (escritura pública)”.-*

2.¿Qué alícuota corresponde tributar en las cesiones onerosas de derechos hereditarios? Si fuera universalidad? Si fuera sobre inmueble determinado?

La alícuota general que se aplica a las cesiones de derechos 1%. En los casos de cesiones de derechos sobre inmuebles, se aplica la alícuota del 3% desde la entrada en vigencia de la RG 45/2012.

3.Adjudicación de inmueble por liquidación de la sociedad conyugal ¿Tributa?

En principio no tributa y sólo para el caso de que se distribuyan bienes pertenecientes a la sociedad conyugal. Al no haber contraprestación no se cumple uno de los requisitos para el nacimiento del hecho imponible, que es la onerosidad, en consecuencia no está alcanzado por el impuesto (Según artículo 167 de la Ley XXII N° 35). Si existiera contraprestación de algún tipo la operación se encuentra alcanzada por el impuesto.

4.Escrituras de distractos compraventa ¿Tributan sellos nuevamente?

El instrumento original de compraventa de inmueble se encuentra alcanzado por el impuesto de Sellos (según art. 171 del CFP), aunque posteriormente las partes decidan rescindirlo.

En cuanto al distracto, entendiendo a éste como un acuerdo entre las partes con el objeto de que un contrato celebrado entre ellas queda suprimido, art. 1076 C.Civ. y Com., al tratarse de un nuevo acto también se encuentra alcanzado por el impuesto de sellos, pues se produce una nueva circulación de riqueza consistente en la transmisión del dominio del bien inmueble al anterior propietario mediando, en el carácter de contraprestación, el traspaso de las prestaciones efectuadas en la anterior escritura. Debe, pues, reputarse que esta nueva operación es onerosa y, por lo tanto, se encuentra alcanzada por el impuesto de sellos.

5. Fideicomiso de Administración con cláusulas de honorarios gratuitos. ¿Abona el impuesto de Sellos?

Si se establecen cláusulas tales como “El presente contrato de fideicomiso reviste el carácter de gratuito, por lo que el fiduciario no podrá pretender contraprestación alguna en concepto de honorarios”, en principio al ser gratuito y al no establecerse en el contrato de fideicomiso monto de la retribución estaría fuera del alcance del tributo; pero se advierte que por el Principio de Realidad Económica, por la magnitud, la importancia y responsabilidad que asume el administrador realizarlas en forma gratuita es casi inverosímil, situaciones en las cuales se sugiere proceder de acuerdo a lo establecido en el art. 203 (Estimación del Valor Indeterminado), teniendo en cuenta lo establecido en el Art. 204 (Impugnación Valor Indeterminado) del Código Fiscal Provincial.

En cuanto a la alícuota aplicable, el Art. 200 – 3° párrafo de la norma citada expresa: *“En los contratos de fideicomisos de Administración, el impuesto se liquidará a la alícuota del diez por mil sobre la retribución periódica pactada con el fiduciario...”*. Dictamen en relación a nota 217/12.

TEMA II

IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS

GUIA A TENER EN CUENTA EN OPERACIONES SOBRE INMUEBLES EN LAS CUALES INTERVIENEN LOS NOTARIOS. DISTINTAS SITUACIONES

ANALISIS ARTS N° 143 y 144 CFP – RG N° 108/90 y RG N° 45-2012

Parte Primera: Encuadre Normativo.

*La Resolución General 108/90 en su Art. 1 “Designa Agente de Retención **del impuesto sobre los ingresos brutos** a los Escribanos Públicos, titulares y adscriptos de las Escribanías de Registros habilitados en la Provincia, en las **Operaciones de Venta de Inmuebles** alcanzadas por este gravamen”.*

Impuesto sobre los Ingresos Brutos. Hecho imponible. **Art. N° 143 CFP** - *El ejercicio habitual y a título oneroso en jurisdicción de la Provincia de Misiones del comercio, industria, profesión, oficio, negocio, locación de bienes, obras o servicios, o de cualquier otra actividad a título oneroso..., estará alcanzado con un impuesto sobre los ingresos brutos.... La habitualidad deberá determinarse teniendo en cuenta especialmente la índole de las actividades.... Se entenderá como ejercicio habitual... el desarrollo, en el ejercicio fiscal, de hechos, actos u operaciones ..., con prescindencia de su cantidad o monto, cuando los mismos sean efectuados por quienes hagan profesión de tales actividades. La habitualidad no se pierde por el hecho de que, después de adquirida, las actividades se ejerzan en forma periódica o discontinua.*

Que en principio el hecho imponible del Impuesto sobre los Ingresos Brutos presenta cuatro caracteres esenciales:

- a) el ejercicio de actividad ; b) la habitualidad ; c) que sea onerosa ; d) el sustento territorial,
- los cuales por regla general deben estar presentes para que se configure el hecho imponible;

Con lo establecido en el Artículo siguiente el Código Fiscal deja de lado la habitualidad para gravar también ingresos que pueden generarse por la realización de ciertas actividades en forma esporádicas.

Otras Actividades Comprendidas. **Art. N° 144 CFP**- *Se considerarán también actividades alcanzadas por este impuesto las siguientes operaciones, realizadas dentro de la Provincia, sea en forma habitual o esporádicas:*

- a) profesiones liberales.;

b) la mera compra de productos agropecuarios, forestales, frutos del país y minerales para industrializarlos o venderlos fuera de la jurisdicción....

d) las explotaciones agrícolas, pecuarias, mineras, forestales e ictícolas

c) el fraccionamiento y la venta de inmuebles (loteos) y la compraventa y la locación de inmuebles;

Esta disposición no alcanza a:

1- ...

2- ventas de unidades habitacionales efectuadas después de los dos (2) años de su escrituración, en los ingresos correspondientes al enajenante, salvo que éste sea una sociedad o empresa inscripta en el Registro Público de Comercio. Este plazo no será exigible cuando se trate de ventas efectuadas por sucesiones, de ventas de única vivienda efectuadas por el propietario y las...

3- venta de lotes pertenecientes a subdivisiones de no más de diez (10) unidades, excepto que se trate de loteos efectuados por una sociedad o empresa inscripta en el Registro Público de Comercio;

4- transferencias de boletos de compra - venta en general;

La **RG N° 45/2012-DGR** que es interpretativa de lo normado en el CFP, en su parte resolutive establece:

ARTÍCULO 1°.- INTERPRETASE que el Artículo 144 Inc. c) del Código Fiscal **alcanza con el impuesto sobre los ingresos brutos los ingresos provenientes de la venta de inmuebles, ya sea de forma habitual o esporádica, cualquiera sea el sujeto vendedor y, cualquiera sea la clase o tipo de inmueble que se trate es decir sean urbanos, rurales, baldíos, y/o similares.-**

ARTÍCULO 2°.- INTERPRETASE que se encuentra **exceptuado del pago del impuesto sobre los ingresos brutos la venta realizada POR PERSONA FISICA –HUMANA- no inscripta en el Registro Público de Comercio que corresponda a:** 1) Unidades habitacionales efectuadas después de los dos años de escrituración, 2) por sucesiones indivisas, 3) Vivienda única efectuada por el propietario, 4) lotes pertenecientes a subdivisiones de hasta diez (10) unidades y 5) Transferencia y/o cesión de boleto de compraventa.-

ARTÍCULO 3°.- INTERPRETASE que por **unidades habitacionales debe entenderse conforme a la definición que brinda el Artículo 144 Inc. c) punto 1) última parte, es decir a “única y exclusivamente a aquéllas destinadas a viviendas.”.-**

ARTÍCULO 4°.- INTERPRETASE que la calidad de vivienda única tanto para el impuesto sobre los ingresos brutos como para el impuesto de sellos deberá ser acreditada mediante declaración jurada del vendedor e informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble.-

....

ARTÍCULO 6°.- INTERPRETASE que la venta de lotes pertenecientes a subdivisiones de hasta diez (10) unidades refiere a la venta realizada por el mismo titular o interpósita persona tomando como punto de partida el lote original.-

En relación a lo que se interpreta en el artículo anterior, cabe aclarar que para estar incluida en la excepción de la norma deben tenerse en cuenta: dos elementos para computar la cantidad de lotes, éstos son 1) el titular del lote y 2) el lote original. En tanto las sucesivas subdivisiones las realice el mismo titular debe tomarse el lote original a fin de computar la cantidad de lotes establecidos por la norma es decir: un persona divide un lote hasta en diez unidades y los vende. Si el adquirente de uno de esos lotes los vuelve a subdividir hasta en 10 unidades y los vende, los ingresos por esas ventas también esta alcanzada por la exención.

Se destaca que la exención es hasta diez unidades, si el titular subdivide un lote en mas de 10 unidades, esa subdivisión no se encuentra incluida dentro de la liberalidad por cuanto la norma es clara al establecer - Art. 144 inc. c.- esta disposición no alcanza : ítem **3 - venta de lotes pertenecientes a subdivisiones DE NO MÁS DE DIEZ (10) UNIDADES**

Del análisis de las normas mencionadas en el ITEM II puede concluirse que el principio general que establece el Código Fiscal Provincial es que se encuentran alcanzados por el **Impuesto sobre los Ingresos Brutos los ingresos provenientes de la venta de inmuebles en general**, estando excluidos únicamente las ventas realizadas por personas humanas no inscriptas en el Registro Público de Comercio y que correspondan a las excepciones enumeradas taxativamente por el citado Código. De esta forma **la venta de inmuebles que realice una sociedad o empresa inscripta o no en el Registro Público de Comercio tributa el impuesto.**

Parte Segunda: Consultas. Respuestas. Algunas Situaciones en que se ha emitido Dictamen.

1.Escritura de Aporte de Inmuebles (no vivienda) para constituir una sociedad comercial ¿Alcanzado?

El aporte societario no implica un ingreso para el socio, sino que se trata de un derecho a recibir beneficios en proporción al capital que detenta en una sociedad, como así también tiene la obligación de soportar las pérdidas e integrar el aporte. En consecuencia, respecto del Impuesto sobre los Ingresos Brutos no hay base imponible para determinar el impuesto, no configurándose el hecho imponible. Tampoco se trata de una venta.

Corresponde tributar el 1% en concepto de Impuesto de Sellos al inscribirse la Sociedad en el Registro Público de Comercio, que se determina sobre el monto del Capital Social, y posteriormente al efectuarse la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la escritura traslativa de dominio, la alícuota a aplicar es del 3%, computándose como pago a cuenta el 1% abonado en el contrato constitutivo en la parte correspondiente al valor del inmueble (Art. 183 CFP).

2. Escritura adjudicación de Inmuebles otorgada por administrador de un fideicomiso a los fiduciantes beneficiarios. (no compraventa). ¿Tributa?

Respecto a la forma de tributar el impuesto sobre los ingresos brutos sobre la adjudicación de las unidades habitacionales a los beneficiarios de un fideicomiso de construcción, consultado en Nota N.º 3760-17, la Subdirección de Jurídica y Técnica de esta Dirección General dictaminó de la siguiente manera “En relación al caso bajo análisis se trataba de un contrato de fideicomiso que se constituye entre fiduciante clase A que aporta el terreno y compromete aportes dinerarios y especie y, otros seis fiduciantes denominados clase B que comprometen aportes dinerarios y/o en especie para la construcción.

Como contraprestación los fiduciantes recibirán unidades funcionales y chocheras. Según la modalidad del emprendimiento es fideicomiso al costo, el valor de la adjudicación será el equivalente a la sumatoria de los aportes efectuados para solventar los costos incurridos.

Al respecto, el STJ dictaminó que “La adjudicación del dominio pleno a los beneficiarios en la medida que se trate de fiduciantes originales o adherentes que hayan aportado el terreno o dinero en la ejecución del proyecto no está alcanzado por el impuesto sobre los ingresos brutos”... a ello cabe agregar que por el contrario estaría alcanzado por el impuesto sobre los ingresos brutos si el vendedor es la empresa constructora o un beneficiario original, y el comprador un tercero y; siempre y cuando no se encontrare alcanzado por la excepción contemplada en el artículo 144 inciso c) apartado 2 del Código Fiscal.

Asimismo, se aclara que la suma que se pacte en concepto de honorarios del fiduciario, estaría alcanzado por el impuesto de Sellos, conforme lo establece el Art. 200 del C.F.

3. Transferencia de inmuebles entre integrantes del mismo grupo económico.

Se considera como grupo económico al conjunto de empresas, cualquiera sea su actividad u objeto social, que están sujetas al control de una misma persona o de un mismo conjunto de personas en ambos casos humanas o jurídicas.

Si la transferencia se realiza mediante contrato de compraventa o permuta, podría suceder que los inmuebles transferidos estaban considerados como Bienes de Uso, si la operación se realizó antes de la entrada en vigencia del Decreto 2010 del año 2017, y de dicha operación resultan ingresos, los mismos no están alcanzados con el IIBB por aplicación de lo establecido en Art. 151 del CFP, en el cual los Ingresos por ventas de bienes de uso eran considerados - Ingresos no Computables.

Al respecto cabe aclarar que el **Decreto 2010 del año 2017** deja sin efecto el inc. “f” - Ingresos por ventas de bienes de uso- del **Art. 151 del CFP – Ingresos no Computables**. Por otra parte, se deja sin efecto también el Art. 7 de la RG 45/2012 el cual establecía que NO se encontraban alcanzados por el impuesto sobre los IIBB las ventas de inmuebles que revistan la calidad de bienes de uso.

Si el inmueble a transferir no reviste calidad de bienes de uso para la empresa que lo transfiere; se aplican las disposiciones generales para el Impuesto Sobre los Ingresos Brutos, considerándose como actividad gravada la transferencia de inmueble.

4.a- ¿Permuta de inmuebles tributa? b- ¿Si hay una diferencia en dinero? c- ¿Si la diferencia en dinero supera el valor del inmueble? d- ¿Si los inmuebles intercambiados pertenecen a una sociedad o empresa inscripta en el RPC?

Como principio general la permuta de inmuebles se encuentra alcanzada por el impuesto sobre los ingresos brutos, pero al no existir fondos líquidos el escribano actuante no tiene la obligación de retener. El impuesto deberán pagarlo cada uno de los otorgantes en forma directa.

Al respecto cabe mencionar que la **RG 108/1990-DGR**, designa *agentes de retención del impuesto sobre los ingresos brutos a los escribanos públicos, titulares y adscriptos de las escribanías de registro habilitadas en la provincia, en las operaciones de venta de inmuebles..*

Caso de que se permuten bienes y también se entregue suma de dinero

Cuando se entregue también suma de dinero al escribano, el escribano actuante deberá efectuar la retención por el total de la operación, pues existen fondos líquidos.

En función a lo antes mencionado podría concluirse en que mientras la operación mantenga el concepto de Permuta no corresponde que se actúe como Agente de Retención de IIBB, ahora cuando existen fondos líquidos corresponde efectuar la retención aplicando la alícuota sobre el importe bruto de la operación.

Se puede citar como antecedente Dictamen Permuta Nota 1322-18: *“Vienen las presentes actuaciones de Fiscalización Interna de Subdirección de Fiscalización ante la presentación efectuada por la Escribana actuante. Según relata la profesional no efectuó las retenciones impositivas correspondientes en razón de no existir dinero en el negocio jurídico realizado. De la escritura pública ... que en copia certificada se acompaña surge que se celebró contrato de permuta entre... porcentaje de la permuta 100%. Los impuestos provinciales a los cuales se encuentra sujeto el negocio jurídico realizado son impuesto de sellos e impuesto sobre los ingresos brutos. Si bien, como lo expresa la escribana, en la permuta no existe dinero para efectuar la retención, ello sólo rige para ingresos brutos, porque la base imponible del impuesto valga la redundancia son los ingresos brutos (art. 150 del C.F) y; la R.G 108/90 designa a los escribanos agentes de retención en las operaciones de venta. No ocurre lo mismo con el impuesto de sellos, debido a que expresamente el artículo 193 del C.F prevé que “En las permutas el impuesto se aplicará sobre la mitad de la suma de los valores que se permuten. Si en la permuta de inmuebles no hubiera valor asignado a los mismos o este fuera inferior a las valuaciones fiscales de los bienes respectivos, el impuesto se aplicará sobre la mitad del valor resultante de la suma de las valuaciones fiscales.” , es decir se suman los valores de cada uno de los inmuebles y se divide por dos, lo cual arroja la base imponible ... En conclusión, en la permuta el escribano debe retener y depositar el impuesto de sellos, no así en el impuesto sobre los ingresos brutos que deberá ser pagado por cada uno de los otorgantes.*

5. Compraventa de inmuebles a favor de responsables inscriptos en el impuesto. ¿Corresponde aplicar directamente la alícuota del 3,31% o deben cumplirse algunas condiciones?

Se reitera lo expresado más arriba, la RG 108/1990-DGR designa agentes de retención del impuesto sobre los ingresos brutos a los escribanos públicos, titulares y adscriptos de las escribanías de registro habilitadas en la provincia, en las operaciones de venta de inmuebles.

La retención se efectuará en todos los casos, esté inscripto o no el vendedor, debiendo aplicarse la alícuota del cuatro con veintinueve centésimos por ciento (4,29%) sobre el importe bruto de la operación, sin deducción alguna, salvo que el adquirente no revista – a los fines del impuesto sobre los ingresos brutos– la condición de **“Consumidor Final”** conforme a lo establecido por el art.

4 de la Res. Gral. D.G.R. 2/94, y sus modificatorias, en este caso el monto a retener será el resultante de aplicar la alícuota del tres con treinta y uno centésimos por ciento (3,31%) siempre que el destino del inmueble adquirido sea destinado a la actividad que desarrolla el adquirente.

6. Distracto y venta simultánea de unidad habitacional (no única). ¿Corresponde tributar el impuesto en la venta?

La instrumentación del distracto no se encuentra alcanzada con el IIBB pero la venta de esa unidad habitacional si se encuentra alcanzada, únicamente se encontraría exenta de pagar el impuesto, en el supuesto de que la venta se produjera luego de los 2 años de su escrituración.

7. Donación y venta simultánea de unidad vivienda (no única).

La donación no se encuentra alcanzada con el IIBB, pero la venta de esa unidad de vivienda que no es única, se encuentra alcanzada por el impuesto sobre los ingresos brutos. Únicamente se encontraría exenta de pagar el impuesto, en el supuesto de que el inmueble recibido tenga el destino de unidad habitacional – vivienda - y la venta se produjera luego de los 2 años de su escrituración.

Lo antes mencionado tiene como antecedente el dictamen en nota 366/18 que en su parte pertinente expresa “*Vienen las presentes actuaciones con pedido de exención en el impuesto sobre los ingresos brutos por los ingresos que obtendría el vendedor por la compraventa de inmueble recibido de su padre por donación. Analizada la misma, únicamente se encontraría exenta la operación si se tratara de un inmueble destinado a vivienda cuya venta se produjera luego de los años de su escrituración*”.

8. Adjudicación (sucesión) y venta simultánea de unidad habitacional (no única).

No estaría alcanzado por el IIBB si el vendedor es la sucesión indivisa a través del administrador judicial conforme las *excepciones contemplada en el artículo 144 inciso c) apartado 2 del Código Fiscal provincial*. Ahora bien, si el juez ya efectuó la partición hereditaria o determinó el porcentaje que le corresponde a cada uno de los herederos sobre el bien, éste deja de ser indiviso, por lo tanto los vendedores serían los adjudicatarios (en partes iguales) y no la sucesión, de ser así, la venta de unidad habitacional (no única) se encuentra alcanzada por el IIBB.

Resultando indiferente que el bien se encuentre inscripto en el Registro Propiedad Inmueble a nombre del causante porque se encuentra en condiciones de ser inscripto a nombre del o los adjudicatarios, quienes por propia decisión optan por no hacerlo y venderlo por tracto abreviado a tercero. Se transcribe Dictamen emitido en virtud de consulta efectuada en nota 328-2018, que su

parte pertinente establece, “*Vienen las actuaciones respecto a una sucesión que se encuentra indivisa y que la adjudicación del bien inmueble objeto de la presente fue a los únicos fines de dar seguridad a los posibles interesados.*”

Analizada la presentación y los demás elementos obrantes, el impuesto sobre los ingresos brutos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 143 del C.F, grava : “El ejercicio habitual y a título oneroso en jurisdicción de la Provincia de Misiones ...

*En principio el hecho imponible del impuesto sobre los ingresos brutos presenta cuatro caracteres esenciales: a) el ejercicio de actividad, b) la habitualidad, c) que sea onerosa, d) el sustento territorial, los cuales por regla general deben estar presentes para que se configure el hecho imponible, pero como toda regla general, hay excepciones y en el caso se encuentran contempladas en el artículo 144 del Código Fiscal (ley XXII N° 35) inciso c) que dice: “ Se considerarán también actividades alcanzadas por este impuesto las siguientes operaciones, realizadas dentro de la Provincia, **sea en forma habitual o esporádica: ...c) el fraccionamiento y la venta de inmuebles (loteos) y la compraventa y la locación de inmuebles;...**”, es decir el Código Fiscal deja de lado la habitualidad para gravar todos los ingresos provenientes de la venta de inmuebles, cualquiera sea la clase o tipo que se trate es decir es extensivo a los urbanos, rurales, baldíos, etc, ya que la norma no distingue y como reza la regla de interpretación que nos viene del derecho romano “*Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemos*”.*

La excepción señalada también contiene a su vez una serie de excepciones que de forma taxativa se enumeran en el artículo e inciso citado número 2, y dice: “...Esta disposición no alcanza a: ...2-ventas de unidades habitacionales efectuadas después de los dos (2) años de su escrituración, en los ingresos correspondientes al enajenante, salvo que éste sea una sociedad o empresa inscripta en el Registro Público de Comercio. Este plazo no será exigible cuando se trate de ventas efectuadas por sucesiones, de ventas de única vivienda efectuadas por el propietario y las que se encuentren afectadas a la actividad como bienes de uso;3- venta de lotes pertenecientes a subdivisiones de no más de diez (10) unidades, excepto que se trate de loteos efectuados por una sociedad o empresa inscripta en el Registro Público de Comercio;4-transferencias de boletos de compra - venta en general;...”.

De la norma citada se infiere que los ingresos provenientes de la venta de inmuebles sea que provenga de la actividad habitual o que provenga de actividad esporádica se encuentra alcanzada por el impuesto sobre los ingresos brutos....

De acuerdo a las normas transcriptas ut supra se concluye que el principio general que establece el Código Fiscal es que se encuentra alcanzado por el impuesto sobre los ingresos brutos

los ingresos provenientes de la venta de inmuebles en general, estando excluidos únicamente las ventas que correspondan a las excepciones enumeradas taxativamente por el Código Fiscal, que en el caso no se presentan pues como se dijera en el dictamen 2/18 quienes celebrarían el contrato de compraventa son los adjudicatarios, no la sucesión, pues respecto a ese bien la sucesión no se encuentra indivisa ya que el inmueble les fue adjudicado en partes iguales. (ver resolución de fs. 3 de fecha 5/05/2017). De ser como lo afirma los presentantes la compraventa debería haber sido realizada por el administrador de la sucesión, previo cumplimiento de los requisitos exigibles, los que en el caso no ocurre.

En igual sentido resulta indiferente que el bien se encuentre inscripto en el Registro de la Propiedad inmueble a nombre del causante, pues se encuentra en condiciones de ser inscripto a nombre de los adjudicatario, quien por propia decisión optan por no hacerlo, toda vez que según manifiestan recurrirán a la venta por tracto abreviado, que no obstante el nombre que recibe, quienes venden son los Sres. XXX no el causante”.

9. Escrituración de Boleto antiguo y venta simultánea de unidad habitacional (no única).

El principio general que establece el Código Fiscal Provincial es que se encuentran alcanzados por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos los ingresos provenientes de la venta de inmuebles en general, estando excluidos únicamente las ventas realizadas por personas humanas no inscriptas en el Registro Público de Comercio y que correspondan a las excepciones enumeradas taxativamente por el citado Código.

En el caso de que la venta se instrumente mediante boleto de compraventa y luego se otorgue la escritura, únicamente se paga impuesto sobre los ingresos brutos por la primera operación debiendo el escribano solicitar al vendedor la constancia de exclusión al momento del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, siempre y cuando se trate del mismo vendedor. Si el que vende es otro distinto al que figura en el Boleto, debe pagar el impuesto sobre los ingresos brutos.

10.a- Afectación a Propiedad Horizontal y venta simultánea de unidades habitacionales, vende persona humana. b- Venta de cocheras o locales.

a- La venta de unidades habitacionales se encuentra alcanzada por el IIBB, únicamente se encontraría exenta de pagar el impuesto, en el supuesto de que la venta se produjera luego de los 2 años de su escrituración.

b- La venta de cocheras o locales, se encuentra alcanzada por el IIBB. Al respecto cabe aclarar, que no es aplicable al caso las excepciones establecidas en Artículo 144 inciso c) apartado 2 – del Código Fiscal Provincial.

11. Venta dentro de los 2 años de escrituración, inmueble en condominio. Para uno de los condóminos es vivienda única y para el otro no. ¿Cómo se tributa el impuesto? ¿Corresponde liquidar en forma proporcional?

El principio general que establece el Código Fiscal Provincial es que se encuentran alcanzados por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos los ingresos provenientes de la venta de inmuebles en general, estando exceptuadas de pagar IIBB únicamente las ventas realizadas por personas humanas no inscriptas en el Registro Público de Comercio y que correspondan a las excepciones enumeradas taxativamente por el citado Código.

Para el caso en cuestión, si se acredita que para uno de los condóminos el inmueble vendido constituye vivienda única, el % de ingresos por la venta que le corresponde a ese condómino esta exceptuado de pagar IIBB, por los ingresos de la venta que le corresponde al otro condómino corresponde tributar el IIBB.

No obstante todo lo explicado, se sugiere que en caso de duda sobre la interpretación de las Disposiciones Fiscales se solicite dictamen jurídico acompañando copia del instrumento objeto de análisis.

TEMA III

INQUIETUDES FORMULADAS POR LOS ESCRIBANOS

1. Como acreditar que no se han efectuados mejoras antes de la primer Venta de Viviendas del IPRODHA a los efectos de liquidar el Impuesto de Sellos a la alícuota del 2,5%.

- *Declaración jurada del vendedor.*

2. Como acreditar la condición de Unidad Habitacional cuando no están declaradas mejoras en la Dirección General de Catastro.

- *Solo con informe catastral*

*Aclaración: en los casos en los cuales en el informe emitido por la Dirección General de Catastro -“Formulario B”- la partida inmobiliaria figure como baldío porque las mejoras no están declaradas, el interesado por motus proprio puede declarar esas mejoras a través del **Formulario E-1 (Declaración jurada de mejora)**, cuyo modelo se adjunta como Anexo I a la presente. Además debe acompañar al mismo Plano de Obra, o en su defecto, Croquis firmado por Maestro Mayor de Obra o Profesional Idóneo. El costo de la Tasa Administrativa es \$30 por cada declaración a presentar.*

