



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

News nro 67 COMPRAVENTA DE INMUEBLES – Reforma Tributaria (Ley 27.430) 06 de ABRIL 2018

La Reforma Tributaria - Ley 27.430, fue sancionada el pasado 28 de Diciembre, y publicada en el Boletín Oficial el día 29 del mismo mes.

Propone importantes cambios en nuestro sistema tributario, en especial en lo que respecta al impuesto a las ganancias, pero en este informe nos ocuparemos de la COMPRAVENTA DE INMUEBLES.

➤ **Venta de inmuebles antes de la Reforma Tributaria**

En la legislación anterior la venta de inmuebles por parte de personas humanas en principio no estaba alcanzada por el impuesto a las ganancias, dado que para abonar el impuesto se debía cumplir con los supuestos para que se configure una renta o enriquecimiento en los términos de la teoría del rédito producto o de la fuente que exige la permanencia, periodicidad o habilitación de la fuente productora de rentas.

Dado la anterior, pagaba impuesto aquella persona humana habitualista en la compraventa de inmuebles (haciendo de ello su oficio), por el contrario aquella persona “no habitualista” (no habiendo un número definido en la ley que determine habitualidad) la ganancia generada por las ventas de propiedades quedaba al margen del impuesto a las ganancias.

Por el contrario, los sujetos empresas (por ejemplo, sociedades incluidas en la 3era categoría) por aplicación de la teoría del balance “todas” sus actividades, en la medida que generen resultado positivo abonan el tributo.

La actual norma de la reforma, la ley 27430, prevé

- a) la eliminación del impuesto a la transferencia de inmuebles (más conocido como ITI)
- b) crea un hecho imponible autónomo para las personas humanas en el impuesto a las ganancias alcanzado al resultado de la venta de inmuebles (art. 1, pto. 5, de la ley del impuesto de marras), el cual está gravado a una alícuota reducida y única del 15%, salvo la excepción de que se trate de casa-habitación, la cual estará exenta.

Actualmente, el artículo 20, inciso o), de la ley de impuesto a las ganancias estipula que está exento el resultado por la venta de casa-habitación, entre otras cuestiones.

Dado lo anterior, no importará la periodicidad o permanencia de la fuente que propugna la teoría del rédito producto para que la operación quede sujeta al gravamen.

➤ **Venta de inmuebles posterior a la Reforma Tributaria**

Debemos dividir en (2) dos posibles casos, pues para cada caso aplica un impuesto diferente.

1) Si se vende un inmueble adquirido antes del 1ro de Enero de 2018, sobre la venta de ese inmueble seguirá vigente la aplicación del I.T.I., con las particularidades mencionadas anteriormente.

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

2) Por el contrario si el inmueble que se está vendiendo fue adquirido con posterioridad al 1ro de enero de 2018, entonces no aplicará el I.T.I., sino que se deberá aplicar el nuevo método introducido por la reforma tributaria.

Recordemos que el ITI del Título VII de la ley 23905, creó el denominado impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas. El impuesto que se deroga se aplica sobre las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país, siendo los sujetos pasivos las personas físicas y sucesiones indivisas que revistan tal carácter para el impuesto a las ganancias siempre que dicha transferencia no se encuentre alcanzada por el mencionado impuesto. Además, la base imponible del gravamen es el valor de transferencia de cada operación, aplicándose una tasa del 15 por mil (15‰).

➤ **Nuevo método de la Reforma Tributaria**

La Reforma Tributaria, modificó el artículo N° 2 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, incorporando un **nuevo concepto de ganancia**, los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles. Pues cabe aclarar que este hecho imponible autónomo también alcanza a los resultados derivados de la transferencia de derechos sobre inmuebles (vgr., hipoteca, prenda, anticresis, uso y goce, y servidumbre, entre otros), cualquiera sea el sujeto que los obtenga (art. 2, pto. 5, de la ley del impuesto de marras); se refiere básicamente a los derechos reales.

El artículo 2 quedó redactado de la siguiente forma: "A los efectos de esta ley son ganancias, sin perjuicio de lo dispuesto especialmente en cada categoría y aun cuando no se indiquen en ellas: "... "5. Los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que los obtenga"

Expuesto esto, podemos concluir que la ley 27.430, crea un nuevo hecho imponible autónomo del impuesto a las Ganancias, aplicable al resultado de la venta de inmuebles, para aquellas personas humanas que vendan su segundo inmueble. Este resultado estará alcanzado por una alícuota única y reducida del 15%, llamado impuesto cedular.

➤ **Determinación de la Ganancia sujeta a impuesto por la venta de inmuebles**

En cuanto a la forma en la que se determinará la ganancia bruta, se han fijado las siguientes reglas:

a) Se deducirá del precio neto de venta el costo de adquisición actualizado mediante la aplicación del índice del artículo 89 de la ley, desde la fecha de adquisición hasta la de enajenación o transferencia. En el supuesto de que el inmueble hubiera estado afectado a la generación de rentas gravadas por el impuesto, se deducirá a su vez el importe de las amortizaciones admitidas que oportunamente se hubieran computado y las que resulten procedentes hasta el trimestre inmediato anterior a aquel en el que se efectúe su venta.

En líneas generales, para un inmueble afectado a la generación de ganancias gravadas, su costo computable va a estar dado por su valor residual actualizado calculado hasta el trimestre inmediato anterior a aquel en el que efectúe la venta.

b) En el supuesto de tratarse de una venta a plazo o diferida, la ganancia generada con motivo del diferimiento y/o financiación tendrá el tratamiento respectivo conforme las disposiciones de la ley.

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

Adicionalmente, se dispone que podrán computarse los gastos (comisiones, honorarios, impuestos y tasas, entre otros) directa o indirectamente relacionados con las operaciones de venta.

Además, se establece que estas ganancias se imputarán al año fiscal en el que hubiesen sido **percibidas**. No obstante, cuando las operaciones sean pagaderas en cuotas con vencimiento en más de un año fiscal, las ganancias se imputarán en cada año en la proporción de las cuotas percibidas en este.

A su vez, el artículo 86 de la ley de reforma prevé, en su inciso a), que las operaciones aquí analizadas tributarán en tanto el enajenante o cedente hubiera adquirido el bien a partir del 1 de enero de 2018 (en los términos que al respecto establezca la reglamentación), 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. En tales supuestos, las operaciones no estarán alcanzadas por el Título VII de la ley 23905 (referente al ITI).

Por último, es importante mencionar que la ley 27430 modificó, a través del artículo 59, el artículo 89, disponiendo que se podrán actualizar las nuevas adquisiciones o inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018, debiéndose realizar sobre la base de las variaciones porcentuales del índice de precios internos al por mayor (IPIM) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos, conforme las tablas que a esos fines elabore la Administración Federal de Ingresos Públicos.

➤ **Exención - Incorporación del resultado generado por la venta de la casa habitación**

La Reforma Tributaria, modificó el inciso o) del artículo 20 de la Ley de Impuesto a las ganancias, incorporando que se encontrará exento de este impuesto, el resultado derivado de la enajenación de la casa-habitación.

Esto quiere decir que el nuevo impuesto cedular del 15%, no será de aplicación para aquellas personas humanas que vendan su inmueble destinado a casa-habitación, sino que únicamente aplicará para aquellas personas que posean más de un inmueble.

➤ **¿Qué se busca con este cambio?**

Lo que se intenta lograr con este cambio, a nivel macro es que esta medida facilite el acceso a la vivienda, mejorar la equidad del sistema tributario actual, y fomentar la formalización de la actividad, según palabras del ministro de Hacienda de la Nación, Nicolás Dujovne.

A nivel micro, se busca que las personas comiencen a escriturar los inmuebles por los valores reales de venta, lo cual será muy beneficioso ya que aumentará el costo computable al momento de una futura venta, por lo que disminuiría el impuesto a pagar en dicha transacción. Con esto se lograría regularizar una situación que es muy informal en la actualidad.

Fuente: Elaboración propia