

IMPUESTO EN LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES

Para el comprador

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

- Si se trata de la compra de un inmueble nuevo:

Sobre la proporción del precio de compra correspondiente a la construcción (la porción correspondiente al terreno nunca lleva IVA) la empresa vendedora adicionará el 10.5% de impuesto cuando se trate de inmuebles con destino a vivienda o el 21% si tuviera otro destino.

Ejemplo: Precio convenido \$50000.- (incluye IVA)

Construcción(*)	\$ 36.900,37.-
IVA (10.5%)	\$ 3.874,54.-
Terreno	\$ 9.225,09.-
Total	\$ 50.000,00.-

(*) La proporción surge de lo informado por el vendedor. En este ejemplo se utilizó una proporción del 80% para construcción y 20% para terreno.

Si se trata de inmuebles usados: No resulta aplicable este impuesto

Impuesto de Sellos

Este impuesto es de alcance provincial (también se aplica en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y en general se aplica sobre la constitución de derechos sobre inmuebles ya sea, por compra-venta, constitución de hipotecas o usufructos y demás derechos reales y dado que, en general interviene un escribano en este tipo de operaciones, es quien debe retener el impuesto de sellos. La forma de cálculo y demás elementos que hacen a su determinación varían entre las distintas provincias. A título de ejemplo podemos mencionar:

Jurisdicción	Tasas
Ciudad de Buenos Aires	2.5% (1)
Provincia de Buenos Aires	3%
Córdoba	0.2%
Santa Fe	De acuerdo a escala

(1) Principales exenciones

Ciudad de Buenos Aires: escrituras públicas traslativas del dominio de inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires destinados a vivienda y única propiedad. Esta última característica tendrá que constar en la escritura con carácter de Declaración Jurada del adquirente, referenciando el certificado registral que lo acredite. Se considerará exento siempre que la valuación fiscal o el valor de la operación, el que resulte mayor, no supere los \$ 360.000, tributando por el excedente las operaciones que superen el mencionado importe.

Provincia de Buenos Aires: para escrituras de inmuebles para vivienda única, familiar y de ocupación permanente, cuya valuación fiscal esté entre \$ 60000 y \$ 90000, la alícuota es de 2%.

En los casos de operaciones de compra con financiación hipotecaria existen algunas exenciones (en algunas provincias) sujetas a determinados requisitos.

En general, este impuesto se calcula sobre el precio de venta o la valuación fiscal lo que resulte mayor. Si se hubiera pagado parte de este impuesto sobre el boleto, dicho importe se computará a cuenta del correspondiente por la escritura definitiva. El impuesto en general es soportado por el comprador y el vendedor en partes iguales (Ej. Pcia. de Bs. As 1.5% comprador y 1.5% vendedor).

Financiación

Cuando se obtiene un préstamo para realizar la operación, los intereses están exentos del IVA siempre que se utilicen los fondos para financiar la compra, construcción o mejoras de viviendas destinadas a casa habitación.

También estarán exentos los intereses de préstamos que se destinen, exclusivamente, a reemplazar, renovar o financiar los préstamos anteriores.

En el impuesto a las ganancias resultan deducibles como gasto para las personas físicas, los intereses de créditos hipotecarios otorgados a partir del 01/01/2001, para la compra o construcción de inmuebles destinados a casa habitación hasta la suma de \$ 20.000 anuales.

Para el vendedor

Impuesto a la transferencia de inmuebles:

Deben tributar este impuesto las personas físicas que transfieran inmuebles.

Se determina aplicando la alícuota del 1.5% sobre el valor de la venta o transferencia

No se aplica el impuesto cuando se trate de la venta de la única vivienda y/o terrenos, con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa/habitación propia (es lo denominado "venta y reemplazo". Este beneficio sólo es posible siempre que ambas operaciones se efectúen dentro del término de un año. (También cuando la adquisición del bien de reemplazo haya sido anterior) y siempre que se obtenga de la AFIP el certificado de no retención.

Se debe pagar el impuesto en el momento que se otorga posesión con la firma del boleto de compra-venta (o equivalente) o con la escritura de venta.

Los responsables de retener pueden ser:

- Los escribanos en oportunidad de la firma de la escritura.
- El comprador cuando se firma un boleto previo (y no interviene un escribano) o el cesionario de un boleto (si es que no interviene un escribano).

Obtención del certificado de no retención

Se podrá obtener a través de un trámite simplificado en los siguientes casos:

- a) Inmuebles que registren un único titular y cuyo precio de transferencia sea igual o inferior a \$ 120.000.

- b) Inmuebles cuyos únicos titulares sean uno o ambos componentes de una sociedad conyugal, y el precio de transferencia sea igual o inferior a \$ 120.000, siempre que ninguno de los cónyuges se encuentre inscripto en el impuesto sobre los bienes personales.
- c) Inmuebles incorporados en la declaración jurada del impuesto sobre los bienes personales, correspondiente al último período fiscal vencido, en tanto sean de un único titular.

El titular del inmueble a transferir solicitará la exclusión por trámite simplificado para lo cual deberá comunicar a la AFIP el ejercicio de esta opción a través de Internet (www.afip.gov.ar), utilizando clave fiscal.

De ser aprobada por la AFIP la opción ejercida, se podrá obtener el certificado a través de esa página de Internet.

Dicho certificado podrá también solicitarse mediante la asistencia del Centro de Información Telefónica (0800-999-2347) donde se le indicará el número de certificado de no retención a efectos de que pueda imprimirse desde el sitio web de la AFIP.

d) Resto de inmuebles

Los responsables deberán solicitar el certificado conforme el procedimiento indicado en el punto anterior (web AFIP o en forma telefónica) y posteriormente formalizar la presentación (con formulario multinota) acompañando lo siguiente:

- Acuse de recibo de la transmisión de la solicitud vía Internet.
- Copia de los formularios F 145 confeccionados mediante el aplicativo "AFIP – DGI transferencia de Inmuebles Versión 2.0".
- Copia de la documentación respaldatoria de la personería invocada por el presentante.
- Copia de la documentación respaldatoria de la propiedad del inmueble a transferir.

La solicitud debe realizarse con una antelación mínima de 20 días corridos al de la operación y las solicitudes de certificados deberán realizarse con clave fiscal (el trámite se realiza a través de la página web de la AFIP).

Régimen de información (COTI)

Los titulares o condóminos de bienes inmuebles deberán obtener el Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (COTI), con carácter previo a la negociación, oferta o transferencia de un bien inmueble o de derechos sobre bienes inmuebles a construir (lo que suceda primero), sea cual fuere su instrumentación, siempre que algunos de los siguientes valores resulten iguales o superiores a \$ 300.000

- a) Precio.
- b) Base imponible (impuesto inmobiliario o similar).
- c) Valor fiscal vigente.

La solicitud del COTI podrá realizarse utilizando alguno de los siguientes medios:

- a) Internet, mediante Clave Fiscal.
- b) Comunicación con el Centro de Información Telefónica (0800-999-2347).
- c) SMS, enviando un mensaje de texto al número 2347 (AFIP) a través del teléfono celular.

La vigencia del COTI es de 24 meses a partir de la fecha de otorgamiento

Si en los actos de negociación, oferta o transferencia participa una inmobiliaria, ésta deberá informar el COTI en la web AFIP con el fin de confirmar o rechazar su participación en esos actos.

Si el titular del inmueble no cumplió con la obligación de obtener el COTI, la inmobiliaria deberá informar esa circunstancia, con carácter previo a la negociación u oferta de dichos bienes, suministrando los datos sobre el inmueble y sus titulares.

Los escribanos, previo a la celebración de la escritura, deberán verificar la autenticidad y vigencia del COTI, y la exactitud de los datos de identificación del inmueble y sus titulares. Posteriormente deberán informar la identificación de los adquirentes e informar dentro de los 15 días corridos desde la fecha de escritura, la fecha y número de la escritura y el monto de la transferencia.

Cumplimentados los puntos anteriores, el sistema informático de la AFIP emitirá el "certificado de bienes inmuebles" debiendo los escribanos entregar a los transferentes y adquirentes copia certificada del mismo.

Comisión de la inmobiliaria

Corresponde que la inmobiliaria emita una factura. La comisión está gravada con el IVA al 21%.

Honorarios escribano

Idem comisión de la inmobiliaria.