

MR Consultores

Jornadas de Capacitación y Actualización Tributaria

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

Expositor: Marcelo D. Rodríguez

Twitter: @mrconsultores3

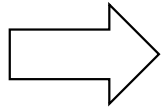
Instagram: @mrconsultoresok

www.mrconsultores.com.ar

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

Ganancias
Art. 3

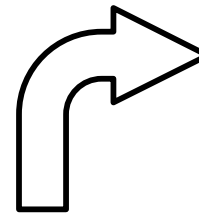
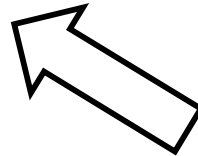


Tratándose de inmuebles, se considerará configurada la enajenación o adquisición, según corresponda, cuando mediere boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se diere u obtuviere —según el caso— la posesión o, en su defecto, en el momento en que este acto tenga lugar, aun cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

LIQUIDACIÓN GLOBAL

- Dividendos del país: 7%



- Rentas Fuente Extranjera (15%)
 - Inmuebles
 - Acciones, bonos, criptomonedas
 - Derechos sobre inmuebles

Conceptos	Primera categoría	Segunda categoría	Tercera categoría	Cuarta categoría
Criterio de imputación de ingresos y gastos	Devengado	Percibido	Devengado	Percibido
Renta bruta	Art. 44 al 47	Art. 48 al 52	Art. 53 al 54	Art. 82, 110 y 111

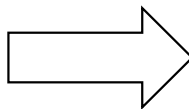
OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

LIQUIDACIÓN CEDULAR

- ✓ Ley de Ganancias (Art. 2° - apartado 4° y Art. 98).
 - Resultados derivados de la enajenación de acciones, valores representativos de acciones y certificados de depósito de acciones y demás valores, cuotas y participaciones sociales – incluidas cuotapartes de fondos comunes de inversión y certificados de participación de fideicomisos financieros y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares -, monedas digitales, títulos, bonos y demás valores.

- ✓ Ley de Ganancias (Art. 2° - apartado 5° y Art. 99).
 - Resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles.

TASA APLICABLE



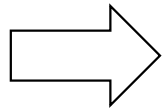
15%

(ajuste del costo computable por IPC)

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

PERSONAS
HUMANAS



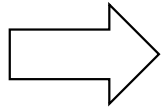
Ganancias gravada a la tasa del 15%

- ✓ *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 Impuesto a la Transferencia de inmuebles.*
- ✓ *Costo computable se actualiza por IPC.*

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

ITI



Derogado por la Ley 27.743 – BO 8/7/2024

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

VENTA DE INMUEBLE EN EL PAIS POR UNA PERSONA HUMANA DEL EXTERIOR

Art. 258 – Reglamento de Ganancias

La ganancia de las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el exterior, derivada de la enajenación de inmuebles o transferencia de derechos sobre inmuebles, situados en la República Argentina, quedará alcanzada por las disposiciones contenidas en el artículo 99 de la ley, pudiendo computarse, a efectos de lo dispuesto en el último párrafo de ese artículo, sólo aquellos gastos realizados en el país.

En los supuestos a que se hace referencia en el párrafo anterior, el adquirente o cesionario residente en el país deberá retener el impuesto con carácter de pago único y definitivo o, cuando ambas partes no sean residentes en el país, el impuesto deberá ser ingresado directamente por el enajenante o cedente, en forma personal o a través de su representante en el país.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

TERCERA CATEGORIA – Personas Humanas

- ☐ Todas las que deriven de cualquier otra clase de sociedades constituidas en el país.
- ☐ Las derivadas de otras empresas unipersonales ubicadas en el país.
- ☐ Las 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.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

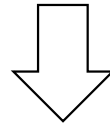
TERCERA CATEGORIA – Personas Humanas

- ☐ Todas las que deriven de cualquier otra clase de sociedades constituidas en el país.
- ☐ Las derivadas de otras empresas unipersonales ubicadas en el país.
- ☐ Las 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.

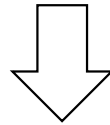
OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

TERCERA CATEGORIA – Personas Humanas



DESAFECTACIÓN



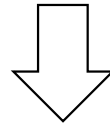
Art. 133 – Reglamento Ganancias

Cuando las sociedades o empresas o explotaciones unipersonales, comprendidas en los incisos b), d), e) y en el último párrafo del artículo 53 de la ley cesen en sus actividades, se entenderá que a los efectos del impuesto continúan existiendo hasta que realicen la totalidad de sus bienes o éstos puedan considerarse definitivamente incorporados al patrimonio individual de los socios o del único dueño, circunstancia que se entenderá configurada cuando transcurran más de DOS (2) años desde la fecha en la que la sociedad, empresa o explotación realizó la última operación comprendida dentro de su actividad específica.

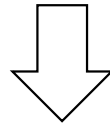
OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

TERCERA CATEGORIA – Personas Humanas



DESAFECTACIÓN



- Causa FURNARI ROBERTO VICENTE. TFN Sala A. 25/10/2006.
- Revocado por la Sala II (CNACAF), el 19/12/2007. Causa SALERNO NELLY HILDA y otros.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

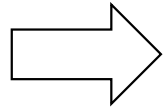
VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

¿VENTAS A PLAZO?

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

Imposición
CEDULAR

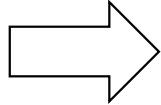


- Renta de la Segunda Categoría.
- Criterio de lo Percibido

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

Ganancias
Art. 24



DEVENGADO EXIGIBLE

- Se consideran ganancias del ejercicio las devengadas en éste.
- No obstante, podrá optarse por imputar las ganancias en el momento de producirse la respectiva exigibilidad, cuando las ganancias se originen en la venta de mercaderías realizada con plazos de financiación superiores a DIEZ (10) meses, en cuyo caso la opción deberá mantenerse por el término de CINCO (5) años y su ejercicio se exteriorizará mediante el procedimiento que determine la reglamentación.
- *El criterio de imputación autorizado precedentemente, podrá también aplicarse en otros casos expresamente previstos por la ley o su decreto reglamentario.*

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

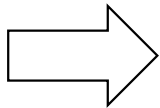
VENTA DE INMUEBLES (Ganancias)

DEVENGADO EXIGIBLE

De acuerdo con lo dispuesto en el cuarto párrafo del inciso a) del artículo 24 de la ley, podrá optarse por efectuar la imputación de las ganancias al ejercicio en el que opere su exigibilidad, cuando sean originadas por las siguientes operaciones:

- a) Venta de mercaderías realizada con plazos de financiación superiores a DIEZ (10) meses, computados desde la entrega del bien o acto equivalente, considerándose que este último se configura con la emisión de la factura o documento que cumpla igual finalidad.
- b) *Enajenación de bienes no comprendidos en el inciso a), cuando las cuotas de pago convenidas se hagan exigibles en más de UN (1) período fiscal.*
- c) Construcción de obras públicas cuyo plazo de ejecución abarque más de UN (1) período fiscal y en las que el pago del servicio de construcción se inicie después de finalizadas las obras, en cuotas que se hagan exigibles en más de CINCO (5) períodos fiscales.

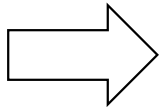
DR LIG
Art. 65



OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (IVA)

HECHO
IMPONIBLE



NO GRAVADO

LA VENTA DE INMUEBLES NO ESTÁ GRAVADA EN EL IMPUESTO AL VALOR
AGREGADO

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

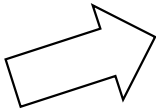
VENTA DE INMUEBLES (IVA)

OBRAS SOBRE INMUEBLE PROPIO

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

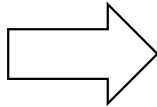
VENTA DE INMUEBLES (IVA)

OBRA SOBRE
INMUEBLE
PROPIO



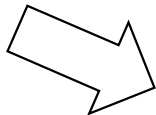
HEHO IMPONIBLE

Las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio. (Art. 3° inciso b)



SUJETOS

Sean empresas constructoras que realicen las obras a que se refiere el inciso b) del artículo 3º, cualquiera sea la forma jurídica que hayan adoptado para organizarse, incluidas las empresas unipersonales. A los fines de este inciso, se entenderá que revisten el carácter de empresas constructoras las que, directamente o a través de terceros, efectúen las referidas obras con el propósito de obtener un lucro con su ejecución o con la posterior venta, total o parcial, del inmueble. (Art. 4° inciso d)



NACIMIENTO DEL HEHO IMPONIBLE

En el caso de obras realizadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, en el momento de la transferencia a título oneroso del inmueble, entendiéndose que ésta tiene lugar al extenderse la escritura traslativa de dominio o al entregarse la posesión, si este acto fuera anterior. Cuando se trate de ventas judiciales por subasta pública, la transferencia se considerará efectuada en el momento en que quede firme el auto de aprobación del remate. (Art. 5 inciso e).

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (IVA)

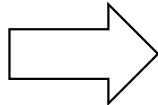
VENTA DE OBRA SOBRE INMUEBLE PROPIO

- No se encuentra alcanzada por el impuesto la venta de las obras a que se refiere el inciso b) del artículo 3º de la ley, realizadas por los sujetos comprendidos en el inciso d) de su artículo 4º,

cuando por un lapso continuo o discontinuo de TRES (3) años - cumplido a la fecha en que se extienda la escritura traslativa de dominio o se otorgue la posesión, si este acto fuera anterior-, las mismas hubieran permanecido sujetas a arrendamiento, o derechos reales de usufructo, uso, habitación o anticresis.

- Lo dispuesto en el párrafo anterior también será de aplicación, cuando la venta la realice alguno de los integrantes de un consorcio asimilado a condominio, incluidos los casos en los que por igual período al previsto precedentemente, hubiera afectado el inmueble a casa habitación.

EXCEPCIONES



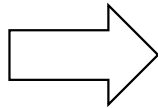
OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

VENTA DE INMUEBLES (IVA)

DEVOLUCION DEL CRÉDITO FISCAL COMPUTADO

Art. 11 Ley de IVA

DEBITO
FISCAL



Cuando se transfieran o desafecten de la actividad que origina operaciones gravadas *obras adquiridas a los responsables a que se refiere el inciso d) del artículo 4º, o realizadas por el sujeto pasivo, directamente o a través de terceros sobre inmueble propio*, que hubieren generado el crédito fiscal previsto en el artículo 12, deberá adicionarse al débito fiscal del período en que se produzca la transferencia o desafectación, *el crédito oportunamente computado*, en tanto tales hechos tengan lugar antes de transcurridos DIEZ (10) años, contados a partir de la fecha de finalización de las obras o de su afectación a la actividad determinante de la condición de sujeto pasivo del responsable, si ésta fuera posterior.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

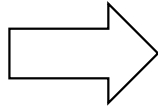
VENTA DE INMUEBLES (IVA)

OBRAS SOBRE INMUEBLE DE TERCEROS

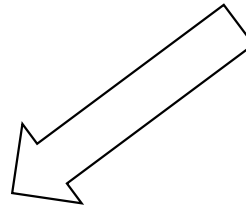
OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

OBRA SOBRE INMUEBLE DE TERCEROS (IVA)

Art. 3° inciso a)



Los trabajos realizados directamente o a través de terceros sobre inmueble ajeno, entendiéndose como tales las construcciones de cualquier naturaleza, las instalaciones — civiles, comerciales e industriales—, las reparaciones y los trabajos de mantenimiento y conservación. La instalación de viviendas prefabricadas se equipara a trabajos de construcción.

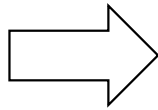


Causa C&A

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

CONTRATO DE SUPERFICIE

Art. 2114
Código Civil

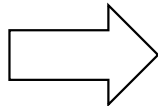


El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

ALQUILER DE INMUEBLES (GANANCIAS)

Art. 24
LIG



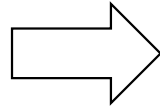
IMPUTACION DE LAS RENTAS POR ALQUILERES

Cuando corresponda la imputación de acuerdo con su devengamiento, la misma deberá efectuarse *en función del tiempo*, siempre que se trate de *intereses* estipulados o presuntos —excepto los producidos por los valores mobiliarios—, *alquileres* y otros de características similares.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

ALQUILER DE INMUEBLES (GANANCIAS)

INCOBRABLES



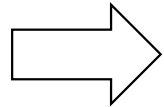
Art. 110 (inciso a) DR LIG

Los alquileres adeudados al finalizar los juicios de desalojo
y cobro.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

Art. 5
inciso b) punto 8
Ley de IVA



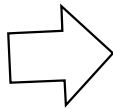
NACIMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE

Que se trate de locaciones de inmuebles, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará *en el momento en que se produzca el vencimiento de los plazos fijados para el pago de la locación o en el de su percepción total o parcial*, el que fuere anterior.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

¿DEMORA EN LOS PAGOS?

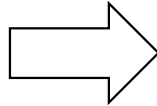


- ✓ ADHENDA AL CONTRATO.
- ✓ DIFERIMIENTO DEL PLAZO DE PAGO
- ✓ CONDONACIÓN DE ALQUILERES

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

ALQUILER
CASA HABITACION



EXENCION

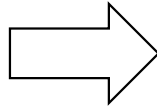
Art. 7 – Punto 16 (inciso 22)

- La locación de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación del locatario y su familia.
- De inmuebles rurales afectados a actividades agropecuarias.
- De inmuebles cuyos locatarios sean el Estado Nacional, las Provincias, las Municipalidades o la CABA, sus respectivas reparticiones y entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1° de la Ley N° 22.016.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

ALQUILER
CASA HABITACION



EXENCION

Art. 7 – Punto 16 (inciso 22)

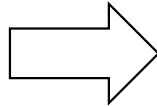
- La exención dispuesta en este punto también será de aplicación para las restantes locaciones cuando el valor del alquiler no supere los \$ 1.500.
- Esta dispensa no aplica para el caso de inmuebles para conferencias, reuniones, fiestas y similares.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

ALQUILER
CASA HABITACION

EXENCION



Art. 38 – DR ley de IVA

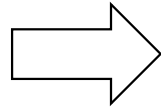
- No será procedente la exención, cuando se trate de locaciones temporarias de inmuebles en edificios en los que se realicen prestaciones de servicios asimilables a las efectuadas por hoteles, hosterías, pensiones, hospedajes, moteles, campamentos, apart-hoteles y similares.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

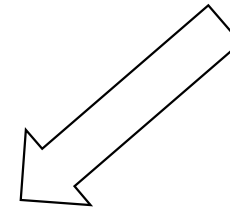
ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

ALQUILER
CASA HABITACION

Locatario: Una SA



Se consulta si la locación de inmuebles a una sociedad, la cual a su vez lo destina a vivienda de empleados o directivos, se encuentra gravada o exenta en el IVA.



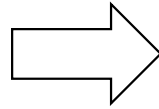
RTA: La respuesta a la consulta depende de quién conste como locatario en el contrato de alquiler. Si es la persona jurídica el inquilino, no rige la exención del art. 7, inc. 22 punto h) de la ley.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

ALQUILER
CASA HABITACION

Locatario: Una SA



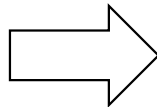
RG (AFIP) 1032 - Art. 7

No se consideran comprendidas en la exención prevista en la Ley de IVA, aquellas locaciones de inmuebles que no tengan como único destino el de vivienda, ni aquellas que, aun teniendo dicho destino, no sean habitadas por el locatario y su familia.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

ALQUILER DE INMUEBLES – Ingresos Brutos (CABA)

EXENCION

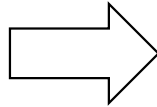


- Hasta 3 (tres) inmuebles.
- Destino casa habitación.
- Monto del alquiler mensual por unidad: Hasta \$ 1.000.000.

OPERACIONES SOBRE INMUEBLES

ALQUILER DE INMUEBLES – Ingresos Brutos (PBA)

EXENCION



- 1 (un) inmueble.
- Destino casa habitación.
- Monto del alquiler:
 - \$ Hasta \$ 211.388 (mensual).
 - \$ 2.536.240 (anual).

MUCHAS GRACIAS!

MR Consultores

Departamento de capacitación