

# **INMUEBLES**

## **Venta y Locación**

### **TRATAMIENTO IMPOSITIVO**

**Análisis – Casos Prácticos – Legislación**

***ANALÍA SANTOS ROMERO***

**APLICACION TRIBUTARIA S.A.**

# APLICACION TRIBUTARIA S.A.

Viamonte 1546 Piso 2° Of. 200  
(1055) CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES  
Telefax: 4374-5418/6692/8855

E-mail: [info@aplicacion.com.ar](mailto:info@aplicacion.com.ar)  
Web: <http://www.aplicacion.com.ar>

**Santos Romero, Analía.**

**Inmuebles: Venta y Locación, tratamiento impositivo**

2ª.ed. - Buenos Aires : Aplicación Tributaria S.A., 2009.

384 p.; 21x15 cm.

ISBN 978-987-1487-79-0

1. Impuestos. I. Título

CDD 336.2

Fecha de catalogación: 05/01/2010

©COPYRIGHT 2010 BY **APLICACION TRIBUTARIA S.A.**

2ª Edición, Enero de 2010

I.S.B.N. 978-987-1487-79-0

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL POR CUALQUIER  
MEDIO, YA FUERE MECÁNICO, ELECTRÓNICO, ETCÉTERA, SIN  
AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL AUTOR Y DEL EDITOR

El presente trabajado ha sido minuciosamente revisado y corregido. No obstante,  
ni la Editorial ni la autora se hacen responsables, bajo ningún concepto, de ningún  
tipo de perjuicio que cualquier error y/u omisión puedan ocasionar.

Este libro será actualizado, en caso de corresponder por  
internet ingresando a la página:  
**[www.libro-inmuebles.com.ar](http://www.libro-inmuebles.com.ar)**,  
durante el plazo de un año desde la fecha de edición o  
hasta que se edite la nueva edición, lo que suceda primero.

Este libro se terminó de imprimir en Enero de 2010 en  
**APLICACIÓN TRIBUTARIA S.A.**  
Guido Spano 550  
Lanús Oeste (1824) Buenos Aires

# PRÓLOGO

Desde la primera edición de “*Inmuebles*”, la Administración Federal de Ingresos Públicos y Rentas dictaron diversas normas que involucran a los inmuebles, mediante las cuales, por ejemplo, se implementaron regímenes de información, se incrementaron alícuotas, etcétera.

Por ello, creímos conveniente lanzar la segunda edición de “*Inmuebles*”, la cual reúne todo el tratamiento impositivo y previsional aplicable a las actividades de locación, arrendamiento y ventas de inmuebles.

Los lectores tendrán la posibilidad de acceder al análisis de la normativa vigente y al desarrollo de casos prácticos de acuerdo a la temática que rige cada uno de los trece (13) capítulos en que está compuesta la obra:

- ◆ Capítulo 1: Impuesto a las Ganancias.
- ◆ Capítulo 2: Impuesto al Valor Agregado.
- ◆ Capítulo 3: Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes.
- ◆ Capítulo 4: Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.
- ◆ Capítulo 5: Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.
- ◆ Capítulo 6: Impuesto sobre los Bienes Personales.
- ◆ Capítulo 7: Régimen de Trabajadores Autónomos.
- ◆ Capítulo 8: Régimen de Facturación.
- ◆ Capítulo 9: Impuesto sobre los Ingresos Brutos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires y Régimen de Convenio Multilateral.

- ◆ Capítulo 10: Impuesto de Sellos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires.
- ◆ Capítulo 11: Registro de Operaciones Inmobiliarias.
- ◆ Capítulo 12: Administradores de Countries, Clubes de Campo y Otros. Cobro de Expensas. Régimen de Información.
- ◆ Capítulo 13: Certificado de Oferta de Transferencia de Inmuebles (C.O.T.I.).

Como autora, quiero agradecer al presidente de la editorial Aplicación Tributaria S.A., Jorge Oscar Barrios, y a la directora editorial Silvia R. Grenabuena, y a los demás integrantes de la empresa por confiar en mí y darme la posibilidad de materializar este trabajo.

Además, hago extensivo mi agradecimiento a mi esposo Martín y a toda mi familia por el apoyo incondicional que me brindaron y siguen ofreciendo en mi desempeño profesional.

Es mi deseo, y el de toda la editorial, que el presente libro se constituya en una guía, tanto para estudiantes como para profesionales, en todo lo relativo al tratamiento a dispensar a las actividades económicas relacionadas con inmuebles.

Con este material, además, los lectores tendrán acceso a la actualización permanente por internet, ingresando [www.libro-inmuebles.com.ar](http://www.libro-inmuebles.com.ar). Allí podrán consultar cualquier cambio o novedad que se produzca una vez impreso el libro y por el término de un año o hasta que se edite una nueva edición.

**Analia Santos Romero**

# Sumario Analítico

## INTRODUCCIÓN

.....	17
1. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES. . . . .	18
1.1. Definición de inmueble. . . . .	18
1.2. Definición de locación. Arrendamiento . . . . .	19
1.3. Definición de venta . . . . .	20

## CAPÍTULO 1

<b>IMPUESTO A LAS GANANCIAS. . . . .</b>	<b>21</b>
1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL IMPUESTO . . . . .	21
1.1. Objeto del impuesto . . . . .	21
1.2. Concepto de ganancia. . . . .	21
1.3. Sujetos del impuesto y alícuota aplicable. . . . .	22
1.4. Concepto de enajenación . . . . .	25
1.5. Obligación de presentar declaraciones juradas . . . . .	25
2. LOCACIÓN DE INMUEBLES . . . . .	26
2.1. Renta de la primera categoría. Renta del suelo . . . . .	26
2.2. Valor locativo . . . . .	27
2.3. Arrendamiento en especie . . . . .	28
2.4. Transmisión gratuita de la nuda propiedad . . . . .	28
2.5. Condominio. . . . .	29
2.6. Métodos de imputación. . . . .	29
2.7. Determinación de la ganancia bruta . . . . .	29
2.8. Deducciones especiales. . . . .	31
2.9. Sublocación. . . . .	33
2.10. Ganancias de la esposa y de los menores de edad por la locación de inmuebles . . . . .	34
2.11. Inmuebles adquiridos en el transcurso del año fiscal. . . . .	34
2.12. Situación patrimonial. Valuación de los inmuebles. . . . .	35
2.13. Régimen de retención para determinadas ganancias . . . . .	36
2.13.1. Introducción . . . . .	36
2.13.2. Sujetos obligados a practicar la retención. . . . .	36
2.13.3. Sujetos pasibles de retención . . . . .	37
2.13.4. Oportunidad de la retención. . . . .	38
2.13.5. Procedimiento para el cálculo. . . . .	38
2.13.6. Pago global de locaciones de inmuebles rurales . . . . .	40
2.13.7. Importe mínimo de retención . . . . .	41
2.13.8. Ingreso, información y registro de las retenciones practicadas . . . . .	41

2.14.	Beneficiarios del exterior. Retención de carácter de pago único y definitivo . . . . .	42
2.14.1.	Retención a practicar . . . . .	42
2.14.2.	Ingreso e información de las retenciones efectuadas . . . . .	43
2.14.2.1.	Normativa aplicable . . . . .	43
2.14.2.2.	Importe sujeto a retención. Oportunidad de la retención . . . . .	44
2.14.2.3.	Agentes de retención . . . . .	44
2.14.2.4.	Ingreso e información de las sumas retenidas . . . . .	45
2.14.2.5.	Certificado de retención . . . . .	45
3.	VENTA DE INMUEBLES . . . . .	46
3.1.	Venta efectuada por personas físicas. . . . .	46
3.2.	Venta efectuada por sociedades. . . . .	47
3.3.	Régimen de venta y reemplazo . . . . .	47
3.3.1.	Introducción . . . . .	47
3.3.2.	Condiciones para el ejercicio de la opción . . . . .	47
3.3.3.	Bienes inmuebles comprendidos en la opción . . . . .	48
3.3.4.	Sujetos comprendidos . . . . .	49
3.3.5.	Utilidad a compensar contra el costo del nuevo bien . . . . .	49
3.3.6.	Amortizaciones . . . . .	51
3.3.7.	Manifestación de la opción. Formalidades . . . . .	52
3.3.7.1.	Solicitud del certificado de no retención . . . . .	52
3.3.7.2.	Reemplazo del bien. Información . . . . .	54
3.3.7.3.	Certificado de no retención . . . . .	57
3.4.	Transferencia de inmuebles. Régimen de retención . . . . .	58
3.4.1.	Operaciones sujetas a retención . . . . .	58
3.4.2.	Agentes de retención . . . . .	59
3.4.3.	Sujetos pasibles de retención . . . . .	59
3.4.4.	Casos en que no corresponde retener . . . . .	59
3.4.5.	Precio de transferencia . . . . .	62
3.4.5.1.	Concepto . . . . .	62
3.4.5.2.	Precio de transferencia no determinado. Permuta . . . . .	62
3.4.5.3.	Constancia de valuación. Procedencia . . . . .	63
3.4.6.	Determinación del importe a retener . . . . .	65
3.4.6.1.	Alícuota aplicable . . . . .	65
3.4.6.2.	Pago en cuotas . . . . .	65
3.4.7.	Cómputo del importe retenido. . . . .	65
3.4.8.	Información e ingreso de los importes retenidos . . . . .	65
3.4.8.1.	Presentación de la declaración jurada . . . . .	66
3.4.8.2.	Ingreso de las sumas retenidas . . . . .	67
3.4.9.	Omisión de retener . . . . .	69
3.4.10.	Comprobante de retención . . . . .	70
3.4.11.	Residentes en el exterior. Certificados de retención . . . . .	71
3.4.11.1.	Tramitación . . . . .	71
3.4.11.2.	Procedencia . . . . .	74

3.4.11.3. Retención a practicar . . . . .	76
3.4.11.4. Información de los importes retenidos . . . . .	77
3.4.12. Régimen de no retención . . . . .	77
3.4.13. Evaluación de las solicitudes. Aceptación o rechazo . . . . .	80
3.4.14. Denegatoria. Planteo de disconformidad . . . . .	82
4. CASOS PRÁCTICOS . . . . .	83
4.1. Caso N° 1: Locación de inmuebles por parte de una persona física. Renta de la primera categoría . . . . .	83
4.2. Caso N° 2: Venta y reemplazo . . . . .	92
4.3. Caso N° 3: Régimen general de retención . . . . .	95
4.3.1. Inmuebles con destino comercial . . . . .	95
4.3.2. Inmueble con destino casa habitación. . . . .	97

## **CAPÍTULO 2**

<b>IMPUESTO AL VALOR AGREGADO . . . . .</b>	<b>99</b>
1. LOCACIÓN DE INMUEBLES . . . . .	99
1.1. Objeto del impuesto . . . . .	99
1.2. Sujetos . . . . .	100
1.3. Inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos . . . . .	100
1.3.1. Introducción . . . . .	100
1.3.2. Personas físicas y sociedades . . . . .	100
1.3.3. Condominios . . . . .	102
1.4. Nacimiento del hecho imponible . . . . .	103
1.5. Exenciones . . . . .	104
1.6. Base imponible . . . . .	108
1.7. Débito fiscal. Alícuota. . . . .	108
1.8. Crédito fiscal. Locatarios de inmuebles . . . . .	108
1.9. Contrato de pastaje . . . . .	109
1.10. Contrato de pastoreo. . . . .	109
2. VENTA DE INMUEBLES . . . . .	110
2.1. Objeto del impuesto . . . . .	110
2.2. Sujetos del impuesto. . . . .	111
2.3. Nacimiento del hecho imponible . . . . .	111
2.4. Base imponible . . . . .	112
2.5. Desafectación de inmuebles. Devolución del crédito fiscal. . . . .	112
2.6. Alícuota aplicable . . . . .	113
2.7. Ventas no alcanzadas por el gravamen . . . . .	113
3. RÉGIMEN GENERAL DE RETENCIÓN . . . . .	114
3.1. Normativa aplicable . . . . .	114
3.2. Sujetos obligados a practicar la retención . . . . .	114
3.3. Sujetos pasibles de retención . . . . .	115
3.4. Oportunidad de la retención . . . . .	115
3.5. Determinación del importe a retener . . . . .	116
3.6. Procedencia de la retención . . . . .	117

3.7.	Forma, plazo e ingreso de las retenciones . . . . .	117
3.8.	Cómputo de la retención. . . . .	117
4.	CASOS PRÁCTICOS . . . . .	118
4.1.	Caso N° 1: Locación de inmuebles. Cálculo de la retención . . . . .	118

## **CAPÍTULO 3**

<b>RÉGIMEN SIMPLIFICADO PARA PEQUEÑOS CONTRIBUYENTES (MONOTRIBUTO)</b> . . . . .		<b>121</b>
1.	INTRODUCCIÓN. . . . .	121
2.	DEFINICIÓN DE PEQUEÑO CONTRIBUYENTE . . . . .	122
3.	IMPUESTOS COMPRENDIDOS. . . . .	124
4.	ACTIVIDADES. UNIDADES DE EXPLOTACIÓN. . . . .	124
5.	ACTIVIDADES SIMULTÁNEAS . . . . .	125
6.	PARÁMETROS A TENER EN CUENTA PARA LA CATEGORIZACIÓN . . . . .	125
7.	CATEGORÍAS . . . . .	126
8.	IMPUESTO A INGRESAR . . . . .	127
9.	COTIZACIONES PREVISIONALES FIJAS. . . . .	127
10.	ADHESIÓN . . . . .	128
10.1.	Procedimiento . . . . .	128
10.2.	Efectos de la adhesión. . . . .	130
11.	VENTA DE INMUEBLES . . . . .	131
12.	CASO PRÁCTICO . . . . .	132

## **CAPÍTULO 4**

<b>IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES</b> . . . . .		<b>139</b>
1.	NORMATIVA APLICABLE . . . . .	139
1.1.	Sujetos alcanzados. . . . .	139
1.2.	Inmuebles construidos por personas físicas bajo el régimen de la Ley N° 13.512 . . . . .	141
2.	RÉGIMEN DE RETENCIÓN. . . . .	142
2.1.	Operaciones comprendidas . . . . .	142
2.2.	Sujetos obligados a actuar como agentes de retención . . . . .	143
2.3.	Casos en que no corresponde retener . . . . .	143
2.4.	Sujetos pasibles de retención . . . . .	145
2.5.	Determinación e ingreso del importe a retener . . . . .	145
2.5.1.	Base de cálculo de la retención . . . . .	145
2.5.1.1.	Precio de transferencia . . . . .	145
2.5.1.2.	Precio no determinado . . . . .	146
2.5.2.	Determinación del importe a retener. . . . .	146
2.5.2.1.	Operaciones a plazos . . . . .	147
2.5.2.2.	Pago parcial o total en especie . . . . .	147
2.5.3.	Ingreso e información de los importes retenidos . . . . .	148



2.5.3.1.	Presentación de la declaración jurada . . . . .	149
2.5.3.2.	Ingreso de las sumas retenidas . . . . .	150
2.6.	Obligaciones de los agentes de retención (escribanos) . . . . .	151
2.6.1.	Comprobante de retención . . . . .	151
2.6.2.	Obligación de verificación . . . . .	153
2.6.3.	Otras obligaciones . . . . .	153
3.	PROGRAMA APLICATIVO “ <i>TRANSFERENCIA DE INMUEBLES – VERSIÓN 3.0</i> ” . . . . .	154
4.	SUJETOS RESIDENTES EN EL EXTERIOR . . . . .	154
4.1.	Base de cálculo de la retención . . . . .	154
4.2.	Solicitud del certificado de retención . . . . .	155
4.2.1.	Oportunidad de la solicitud . . . . .	155
4.2.2.	Procedimiento para su obtención . . . . .	156
4.2.3.	Obtención de la Clave Fiscal. . . . .	158
4.2.4.	Formalización de la solicitud . . . . .	158
4.2.5.	Requisitos para el otorgamiento del certificado de retención . . . . .	160
4.2.6.	Certificado de retención para residentes en el exterior . . . . .	161
5.	CONSTANCIA DE VALUACIÓN . . . . .	163
5.1.	Procedencia . . . . .	163
5.2.	Oportunidad de la solicitud . . . . .	163
5.3.	Procedimiento para su obtención . . . . .	163
5.4.	Formalización de la solicitud . . . . .	165
5.5.	Emisión de la constancia de valuación . . . . .	167
6.	CERTIFICADO DE NO RETENCIÓN . . . . .	168
6.1.	Solicitud . . . . .	168
6.2.	Procedimiento para su obtención . . . . .	169
6.3.	Emisión de la constancia de no retención . . . . .	175
6.4.	Renovación del certificado de no retención . . . . .	176
7.	EVALUACIÓN DE LAS SOLICITUDES . . . . .	176
8.	RESOLUCIÓN DE LA SOLICITUD . . . . .	177
9.	DENEGATORIA. PLANTEO DE DISCONFORMIDAD. . . . .	178
10.	PRESENTACIONES . . . . .	180
11.	CONSULTAS FRECUENTES . . . . .	181
12.	CASO PRÁCTICO . . . . .	182
12.1.	Datos . . . . .	182
12.2.	Solución . . . . .	183
12.2.1.	Carga de datos . . . . .	184
12.2.1.1.	Ventana “ <i>Datos referenciales del inmueble</i> ” . . . . .	185
12.2.1.2.	Pantalla “ <i>Datos del escribano certificante</i> ” . . . . .	187
12.2.1.3.	Pantalla “ <i>Formulario 145/1</i> ” . . . . .	187
12.2.1.4.	Generación de la declaración jurada . . . . .	188
12.3.	Impresión del formulario F. 145/1. . . . .	190

---

## **CAPÍTULO 5**

<b>IMPUESTO A LA GANANCIA MÍNIMA PRESUNTA</b> . . . . .	<b>193</b>
1. HECHO IMPONIBLE. VIGENCIA DEL TRIBUTO . . . . .	193
2. SUJETOS DEL IMPUESTO . . . . .	193
3. SUJETOS OBLIGADOS A PRESENTAR LA DECLARACIÓN JURADA . . . . .	195
4. ANTICIPOS . . . . .	196
5. ALÍCUOTA DEL IMPUESTO . . . . .	196
6. EXENCIONES . . . . .	196
7. BIENES NO COMPUTABLES . . . . .	199
8. INMUEBLES INEXPLORADOS . . . . .	199
9. MONOTRIBUTO . . . . .	200
10. VALUACIÓN DE LOS INMUEBLES . . . . .	200
11. INMUEBLES RURALES. SU TRATAMIENTO . . . . .	201
12. CASOS PRÁCTICOS . . . . .	203
12.1. Caso Nº 1: Persona física titular de inmuebles rurales . . . . .	203
12.2. Caso Nº 2: Sociedad de responsabilidad limitada. Bienes no afectados a la actividad. . . . .	207

---

## **CAPÍTULO 6**

<b>IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES</b> . . . . .	<b>213</b>
1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA . . . . .	213
2. HECHO IMPONIBLE. . . . .	213
3. SUJETOS . . . . .	213
3.1. Enumeración. . . . .	213
3.2. Sociedad conyugal. . . . .	214
3.3. Menores de edad. . . . .	215
3.4. Bienes en condominio. . . . .	215
4. BIENES EXENTOS. . . . .	215
5. ALÍCUOTA . . . . .	217
6. PAGO A CUENTA . . . . .	217
7. VALUACIÓN DE LOS INMUEBLES . . . . .	217
7.1. Inmuebles situados en el país . . . . .	218
7.2. Bienes situados en el exterior . . . . .	220
8. USUFRUCTO . . . . .	220
9. PARTICIPACIONES SOCIETARIAS . . . . .	220
10. PERSONAS FÍSICAS DEL EXTERIOR. RESPONSABLE SUSTITUTO . . . . .	221
10.1. Sujetos obligados . . . . .	221
10.2. Bienes inmuebles. Presunción. . . . .	221
10.3. Exclusión . . . . .	222
10.4. Impuesto mínimo . . . . .	222
11. BIENES PERSONALES ACCIONES Y PARTICIPACIONES . . . . .	222

11.1. Aspectos generales . . . . .	222
12. INMUEBLES RURALES. SU TRATAMIENTO . . . . .	223
13. CASOS PRÁCTICOS . . . . .	225
13.1. Caso N° 1: Contribuyente del país alcanzado a la alicuota del 0,50%. . . . .	225
13.2. Caso N° 2: Persona física domiciliada en el exterior . . . . .	230

## **CAPÍTULO 7**

<b>RÉGIMEN DE TRABAJADORES AUTÓNOMOS</b> . . . . .	<b>233</b>
1. LOCACIÓN DE INMUEBLES . . . . .	233
1.1. Personas físicas. Afiliación voluntaria . . . . .	233
1.2. Locación de inmuebles. Sociedades. . . . .	234
2. VENTA DE INMUEBLES . . . . .	235
3. INSCRIPCIÓN . . . . .	235
4. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN . . . . .	237

## **CAPÍTULO 8**

<b>RÉGIMEN DE FACTURACIÓN</b> . . . . .	<b>241</b>
1. LOCACIÓN DE INMUEBLES . . . . .	241
1.1. Obligación de emitir comprobantes . . . . .	241
1.2. Excepción a la emisión de comprobantes . . . . .	241
1.3. Locación de inmuebles cuyo importe se percibe a través de intermediarios . . . . .	242
1.4. Bienes cuyo dominio pertenezca a más de un titular . . . . .	243
1.5. Locaciones alcanzadas por el impuesto al valor agregado . . . . .	243
1.6. Comprobantes a emitir según la condición frente al impuesto al valor agregado . . . . .	244
1.6.1. Responsables inscriptos en el impuesto al valor agregado . . . . .	244
1.6.2. Sujetos exentos. . . . .	245
1.6.3. Sujetos adheridos al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo) . . . . .	245
1.7. Datos que debe contener la factura . . . . .	246
1.8. Solicitud de facturas. . . . .	250
1.9. Aspectos a tener en cuenta al momento de solicitar la impresión de comprobantes . . . . .	253
2. VENTA DE INMUEBLES . . . . .	254
3. FACTURA ELECTRÓNICA . . . . .	254
4. CASO PRÁCTICO . . . . .	255

---

## **CAPÍTULO 9**

<b>IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS.....</b>	<b>259</b>
<b>1. IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS DE LA CIUDAD</b>	
<b>AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES . . . . .</b>	<b>259</b>
1.1. Aspectos generales del impuesto . . . . .	259
1.1.1. Hecho imponible . . . . .	259
1.1.2. Habitualidad . . . . .	259
1.1.3. Base imponible. Ingresos brutos . . . . .	260
1.1.4. Imputación . . . . .	260
1.1.5. Categorías de contribuyentes . . . . .	261
1.2. Locación de inmuebles . . . . .	261
1.2.1. Locaciones alcanzadas y exentas . . . . .	261
1.2.2. Alícuota . . . . .	262
1.2.3. Categorías de contribuyentes . . . . .	263
1.2.3.1. Régimen Simplificado del impuesto sobre los ingresos brutos . . . . .	263
1.2.3.1.1. Contribuyentes comprendidos.....	263
1.2.3.1.2. Régimen de pago.....	263
1.2.3.1.3. Inscripción.....	265
1.2.3.2. Contribuyentes locales . . . . .	266
1.2.3.2.1. Sujetos comprendidos.....	266
1.3. Venta de inmuebles . . . . .	267
1.3.1. Tratamiento aplicable . . . . .	267
1.3.2. Alícuota . . . . .	267
1.3.3. Venta de inmuebles en cuotas. Base imponible especial . . . . .	268
1.3.4. Exención . . . . .	268
1.3.5. Ingresos que no integran la base imponible . . . . .	269
1.3.6. Categorías de contribuyentes . . . . .	269
1.4. Casos prácticos . . . . .	269
1.4.1. Caso N° 1. . . . .	269
1.4.2. Caso N° 2. . . . .	270
<b>2. IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS DE LA</b>	
<b>PROVINCIA DE BUENOS AIRES. . . . .</b>	<b>271</b>
2.1. Aspectos generales del impuesto . . . . .	271
2.1.1. Hecho imponible . . . . .	271
2.1.2. Habitualidad . . . . .	271
2.1.3. Base imponible. Ingresos brutos . . . . .	272
2.1.4. Imputación . . . . .	272
2.1.5. Inscripción . . . . .	272
2.1.6. Inicio de actividades. Anticipo de inicio. . . . .	273
2.2. Categorización de los contribuyentes . . . . .	273
2.3. Determinación y liquidación del impuesto. Anticipos . . . . .	274
2.4. Locación de inmuebles . . . . .	276
2.4.1. Objeto . . . . .	276

2.4.2. Actividades no alcanzadas . . . . .	276
2.4.3. Exenciones . . . . .	277
2.4.4. Código de actividad . . . . .	277
2.4.5. Alícuota . . . . .	277
2.5. Venta de inmuebles . . . . .	278
2.5.1. Objeto . . . . .	278
2.5.2. Actividades no alcanzadas . . . . .	278
2.5.3. Imputación . . . . .	279
2.5.4. Bienes de uso. . . . .	279
2.5.5. Alícuota . . . . .	279
2.6. Caso práctico . . . . .	279
2.7. Régimen de Convenio Multilateral . . . . .	280
2.7.1. Objeto del impuesto . . . . .	280
2.7.2. Ámbito de aplicación. . . . .	281
2.7.3. Régimen general . . . . .	281
2.7.3.1. Base imponible . . . . .	281
2.7.3.2. Ingresos no computables . . . . .	281
2.7.3.3. Gastos computables y no computables . . . . .	282
2.7.3.4. Coeficiente unificado. . . . .	283
2.7.3.5. Inicio de actividades . . . . .	283
2.7.3.6. Locación de inmuebles . . . . .	283
2.7.4. Regímenes especiales . . . . .	284
2.7.4.1. Intermediarios. Comisionistas, rematadores y otros . . . . .	284
2.7.4.2. Construcción . . . . .	284
2.7.5. Casos prácticos. . . . .	285
2.7.5.1. Caso N° 1: Régimen general . . . . .	285
2.7.5.2. Caso N° 2: Régimen especial: Intermediarios. . . . .	286
2.7.5.3. Caso N° 3: Régimen especial: Construcción . . . . .	287

## **CAPÍTULO 10**

<b>IMPUESTO DE SELLOS</b> . . . . .	<b>289</b>
1. IMPUESTO DE SELLOS EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES . . . . .	289
1.1. Aspectos generales . . . . .	289
1.1.1. Objeto del impuesto . . . . .	289
1.1.2. Sujetos pasivos. . . . .	291
1.1.3. Agentes de retención . . . . .	291
1.1.4. Inmuebles ubicados en dos jurisdicciones . . . . .	291
1.2. Locación de inmuebles . . . . .	292
1.2.1. Base imponible. . . . .	292
1.2.2. Alícuota . . . . .	292
1.2.3. Exenciones . . . . .	292
1.3. Venta de inmuebles . . . . .	293

1.3.1. Objeto del impuesto. Hecho imponible . . . . .	293
1.3.2. Base imponible . . . . .	293
1.3.3. Exenciones . . . . .	293
1.3.4. Alícuota . . . . .	294
2. IMPUESTO DE SELLOS EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES . . . . .	294
2.1. Aspectos generales . . . . .	294
2.1.1. Objeto del impuesto . . . . .	294
2.1.2. Sujeto pasivos . . . . .	295
2.1.3. Agentes de recaudación . . . . .	296
2.1.4. Inmuebles ubicados en dos jurisdicciones . . . . .	296
2.2. Locación de inmuebles . . . . .	296
2.2.1. Base imponible . . . . .	296
2.2.2. Alícuota . . . . .	297
2.2.3. Locación de inmuebles con destino vivienda. Exención . . . . .	298
2.3. Venta de inmuebles . . . . .	298
2.3.1. Monto imponible . . . . .	298
2.4. Inmuebles situados dentro y fuera de la Provincia de Buenos Aires . . . . .	299
2.5. Boletos de compraventa. Pago a cuenta . . . . .	299
2.5.1. Exenciones . . . . .	300
2.5.2. Alícuotas . . . . .	301

## **CAPÍTULO 11**

<b>REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS. . . . .</b>	<b>303</b>
1. INTRODUCCIÓN. . . . .	303
2. OPERACIONES COMPRENDIDAS. . . . .	303
3. SUJETOS OBLIGADOS . . . . .	304
4. OPERACIONES HABITUALES . . . . .	305
5. SOLICITUD DE INCORPORACIÓN AL REGISTRO . . . . .	306
6. MODIFICACIÓN DE DATOS Y CESE DE ACTIVIDADES . . . . .	310
7. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTOS. . . . .	311
8. CONSTANCIAS EMITIDAS POR EL SERVICIO . . . . .	311
9. CONSULTAS FRECUENTES . . . . .	312
10. CASO PRÁCTICO . . . . .	313

## **CAPÍTULO 12**

<b>ADMINISTRADORES DE COUNTRIES, CLUBES DE CAMPO Y OTROS. COBRO DE EXPENSAS. RÉGIMEN DE INFORMACIÓN. . . . .</b>	<b>317</b>
1. INTRODUCCIÓN. . . . .	317
2. ALCANCE DEL RÉGIMEN DE INFORMACIÓN . . . . .	319
3. SUJETOS OBLIGADOS A ACTUAR COMO AGENTES DE INFORMACIÓN . . . . .	319
4. OBLIGACIÓN DE INFORMAR . . . . .	320
5. INFORMACIÓN A SUMINISTRAR. . . . .	322

6. PROGRAMA APLICATIVO A UTILIZAR . . . . .	325
7. PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN . . . . .	326
8. PRESENTACIÓN SIN MOVIMIENTO. EXIMICIÓN DE LA PRESENTACIÓN . . . . .	327
9. VENCIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN . . . . .	327
10. INCUMPLIMIENTO. SANCIONES . . . . .	328
11. DECLARACIÓN JURADA RECTIFICATIVA . . . . .	329
12. CONSULTAS FRECUENTES . . . . .	329
13. CASO PRÁCTICO . . . . .	330

## **CAPÍTULO 13**

### ***CÓDIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES (C.O.T.I.)***

<b><i>1. INTRODUCCIÓN.</i></b> . . . . .	<b>341</b>
<b>2. SUJETOS OBLIGADOS</b> . . . . .	342
<b>3. TRANSFERENCIA. CONCEPTO</b> . . . . .	344
<b>4. SUJETOS EXCEPTUADOS</b> . . . . .	345
<b>5. CÓDIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES.</b> . . . .	<b>345</b>
5.1. Sujetos obligados . . . . .	345
5.1.1. Información a suministrar . . . . .	347
5.1.2. Negociación, oferta o transferencia de una parte indivisa de un inmueble. . . . .	350
5.1.3. Negociación, oferta o transferencia en conjunto. . . . .	350
5.1.4. Leasing . . . . .	351
5.1.5. Condominios . . . . .	351
5.2. Sujetos exceptuados de la tramitación del Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles . . . . .	352
5.3. Procedimiento para la obtención del Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (C.O.T.I.) . . . . .	352
5.3.1. A través de la página web de la Administración Federal de Ingresos Públicos . . . . .	353
5.3.2. A través del Centro de Información Telefónica . . . . .	359
5.3.3. Mediante mensaje de texto “SMS” . . . . .	360
5.4. Modificación de datos . . . . .	361
5.5. Vigencia del Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles . . . .	362
5.6. Desistimiento del Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles . . . . .	362
5.7. Transferencia de inmuebles. Impuestos a las ganancias y a la transferencia de inmuebles . . . . .	363
5.8. Obligatoriedad de la obtención del Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles . . . . .	363
5.9. Certificado de bienes registrales. . . . .	364
<b>6. INMOBILIARIAS. RÉGIMEN DE INFORMACIÓN</b> . . . . .	<b>364</b>

---

6.1.	Rechazo de la designación. Vencimiento del plazo para efectuar la confirmación. . . . .	366
6.2.	Cancelación de la participación . . . . .	367
6.3.	Confirmación de la transferencia . . . . .	368
7.	OBLIGACIONES DE LOS ESCRIBANOS INTERVINIENTES Y FUNCIONARIOS HABILITADOS. . . . .	369
8.	CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES O SU CANCELACIÓN . . . . .	374
9.	RESUMEN . . . . .	374
10.	CONSULTAS FRECUENTES . . . . .	378



# INTRODUCCIÓN

---

En este libro desarrollaremos el tratamiento impositivo y previsional aplicable a las actividades de locación, arrendamiento y venta de inmuebles.

A tal efecto, comenzaremos haciendo un breve comentario sobre el concepto de inmueble, alquiler, arrendamiento y venta, para luego abordar el tratamiento impositivo y previsional en los siguientes capítulos:

- ◆ Impuesto a las ganancias.
- ◆ Impuesto al valor agregado.
- ◆ Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo).
- ◆ Impuesto a la transferencia de inmuebles.
- ◆ Impuesto sobre los bienes personales.
- ◆ Impuesto a la ganancia mínima presunta.
- ◆ Régimen de facturación.

- ◆ Tratamiento previsional.
- ◆ Impuesto sobre los ingresos brutos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires.
- ◆ Impuesto de sellos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires.
- ◆ Régimen de Convenio Multilateral.

Asimismo, se desarrollarán los siguientes regímenes de información que afectan a la locación y a la venta de inmuebles, a saber:

- ◆ Régimen de Información de Gastos.
- ◆ Registro de Operaciones Inmobiliarias.
- ◆ Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (C.O.T.I.).

## 1. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

### 1.1. Definición de inmueble

De conformidad con lo establecido por los artículos 2.314, 2.315 y 2.316 del Código Civil, se entiende por inmueble a:

*“Artículo 2.314— Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman parte de su superficie y profundidad; todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.”*

*“Artículo 2.315— Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad.”*

*“Artículo 2.316— Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente.”*

## **1.2. Definición de locación. Arrendamiento**

El alquiler puede ser de bienes inmuebles urbanos o rurales. Cuando se trata del alquiler de inmuebles urbanos nos referimos a “locación” y cuando se trata de inmuebles rurales estamos frente a un “arrendamiento”.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.493 del Código Civil, hay locación o alquiler de inmuebles cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de un bien inmueble y la otra a pagar por este uso o goce un precio determinado en dinero.

Al que paga el precio se lo denomina “locatario, arrendatario o inquilino” y al que recibe el pago y da en alquiler el inmueble se lo denomina “locador o arrendador”.

Asimismo, la Ley N° 13.246 (Ley de Arrendamiento y Aparcerías Rurales), en su artículo 2°, establece que habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero.

Dentro del arrendamiento encontramos los siguientes contratos:

- ◆ Pastaje.
- ◆ Pastoreo.

**Pastaje** es aquel contrato donde un sujeto agrario, titular de un predio rural, sin otorgar tenencia, le concede a otro el derecho de hacer pastar su ganado en dicho predio, mediante el pago de un precio determinado por cabeza, y por un plazo estipulado, pero sin sujeción a norma legal.

**Pastoreo** es un contrato de arrendamiento por el cual se cede el uso y goce de un campo a un tercero para que lo explote en cualquiera de las formas del quehacer agrario.

### **1.3. Definición de venta**

Según lo normado por el artículo 1.323 del Código Civil habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar un precio en dinero.

# CAPÍTULO 1

## *Impuesto a las Ganancias*

### 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL IMPUESTO

#### 1.1. Objeto del impuesto

Son objeto del gravamen todas las ganancias obtenidas por personas de existencia visible o ideal, siempre que las mismas sean residentes o estén radicadas en el país, respectivamente.

#### 1.2. Concepto de ganancia

De conformidad con lo establecido por el artículo 2° de la Ley de Impuesto a las Ganancias se consideran ganancias:

- a) Los rendimientos, rentas o enriquecimientos susceptibles de tener una periodicidad que implique la permanencia de la fuente productora y su habilitación.
- b) Los rendimientos, rentas, beneficios o enriquecimientos que cumplan o no con las condiciones descriptas precedentemente, obtenidos por los responsables incluidos en el artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (sociedades) y todos los que deriven de las demás sociedades o empresas o explotaciones unipersonales, excepto que, no tratándose de contribuyentes comprendidos en el artículo 69, pero que desarrollen las activi-

dades mencionadas en los incisos f) y g) del artículo 79 de la ley del gravamen (profesiones liberales, síndico, mandatario, gestor de negocios, director de sociedades anónimas y corredores y viajantes de comercio y despachantes de aduana) y que las mismas no se complementen con una explotación comercial, supuesto en el cual será de aplicación lo dispuesto en el inciso a).

- c) Los beneficios obtenidos por la enajenación de bienes muebles amortizables, cualquiera fuera el sujeto que los obtenga.

### **1.3. Sujetos del impuesto y alícuota aplicable**

A fin de definir la alícuota de impuesto a aplicar, la categoría de renta y el método de imputación de las ganancias, debemos establecer primeramente el tipo de sujeto de que se trata: Sujetos empresas o sujetos no empresas.

- ◆ **Sujetos empresas:** Se entiende por empresa, de conformidad con lo dispuesto por el Dictamen N° 7/80 (D.A.T.J.), a aquella organización industrial, comercial, financiera, de servicios, profesional, agropecuaria o de cualquier otra índole que, creada 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 dichos fines la inversión del capital y/o aporte de mano de obra, asumiendo en la obtención del beneficio el riesgo propio de la actividad que desarrolla.

De esta manera, se considera sujeto empresa a los siguientes:

- Sociedades constituidas en el país: Sociedades anónimas, sociedad de responsabilidad limitada, en comandita y de economía mixta.
- Asociaciones civiles y fundaciones constituidas en el país.

- Entidades y organismos nacionales, provinciales o municipales citados en la Ley N° 22.016.
- Establecimientos comerciales, industriales, agropecuarios, mineros o de cualquier tipo, organizados como empresas estables, permanentes o asociaciones, sociedades o empresas, cualquiera sea su naturaleza, constituidas en el extranjero o personas físicas residentes en el exterior.
- Cualquier otra clase de sociedades constituidas en el país o de empresas unipersonales ubicadas en éste.

Estos sujetos quedan comprendidos en la Tercera Categoría y consecuentemente quedan alcanzados a la alícuota del treinta y cinco por ciento (35%) sobre todas las ganancias obtenidas (teoría del balance).

También constituyen ganancias de la tercera categoría las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley N° 13.512)<sup>1</sup>.

A fin de la imputación de las ganancias año fiscal se seguirá el criterio de lo devengado.

◆ **Sujetos no empresas:** Se consideran como sujetos no empresas:

- Personas físicas.
- Sucesiones indivisas.

Las ganancias obtenidas por estos sujetos estarán alcanzadas por el impuesto a las ganancias siempre que sean susceptibles de tener una periodicidad que implique la permanencia de la fuente que las

---

<sup>1</sup> Ver Capítulo 4, apartado 1.2.

produce y su habilitación. Asimismo, se encuentra alcanzada por el gravamen la enajenación de bienes muebles amortizables.

Consecuentemente, si una persona física (sujeto no empresa) vende un inmueble, por tratarse de un sujeto no habitualista en la compra-venta de dichos bienes, la utilidad obtenida en la venta se encuentra fuera del objeto del gravamen.

Asimismo, si una persona física tiene como actividad la locación de inmuebles y procede a la venta de dicho inmueble, la utilidad obtenida por la misma no se encontrará alcanzada por el impuesto a las ganancias, debido a que con dicha venta se produce la extensión de la fuente productora de ganancias.

Las personas físicas y sucesiones indivisas que tengan como actividad la locación de bienes inmuebles quedan comprendidas en la Primera Categoría.

Estas ganancias están alcanzadas a una alícuota progresiva que va desde el 9% hasta el 35%:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán		
Más de \$	a \$	\$	Más el %	Sobre el excedente de \$
0	10.000	0	9	0
10.000	20.000	900	14	10.000
20.000	30.000	2.300	19	20.000
30.000	60.000	4.200	23	30.000
60.000	90.000	11.100	27	60.000
90.000	120.000	19.200	31	90.000
120.000	en adelante	28.500	35	120.000

Las ganancias correspondientes a la primera categoría se imputarán por el método de lo devengado.



## **1.4. Concepto de enajenación**

En virtud del artículo 3º de la Ley de Impuesto a las Ganancias, se entiende por enajenación la venta, permuta, cambio, expropiación, aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición por el que se transmite el dominio a título oneroso.

Asimismo, se aclara que en el supuesto de inmuebles, se considerará configurada la enajenación de los mismos cuando mediare boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se diere 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.

## **1.5. Obligación de presentar declaraciones juradas**

De conformidad con lo establecido por el artículo 1º del Decreto Reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias (Decreto N° 1.344/98), se encuentran obligados a presentar ante la Administración Federal de Ingresos Públicos, una declaración jurada del conjunto de sus ganancias, las personas de existencia visible, residentes en el país, cuando las ganancias obtenidas sean superiores al mínimo no imponible y a las deducciones por carga de familia.

Se encuentran exceptuados de dar cumplimiento a esta obligación, los sujetos que sólo obtengan las siguientes ganancias:

- a) Provenientes del trabajo en relación de dependencia, desempeño de cargos públicos, jubilaciones, pensiones o retiros, etcétera [incisos a), b) y c) del artículo 79 de la Ley de Impuesto a las Ganancias], siempre que al pagárseles esas ganancias se hubiese retenido el impuesto correspondiente.
- b) Que hubieran sufrido la retención del impuesto a las ganancias con carácter definitivo.

Asimismo, los sujetos empresas que se encuentren inscriptos en el impuesto a las ganancias quedan obligados a presentar la declaración jurada correspondiente hasta que cancelen su inscripción.

## 2. LOCACIÓN DE INMUEBLES

### 2.1. Renta de la primera categoría. Renta del suelo

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 41 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, en tanto no corresponda incluirlas en el artículo 49 de la ley (ganancias de la tercera categoría), constituyen ganancias de la primera categoría, y deben ser declaradas por el propietario de los bienes raíces respectivos:

- a) El producido en dinero o en especie de la **locación de inmuebles urbanos y rurales**.
- b) Cualquier especie de contraprestación que se reciba por la constitución a favor de terceros de derechos reales de usufructo, uso, habitación o anticresis.
- c) El valor de las mejoras introducidas en los inmuebles, por los arrendatarios o inquilinos, que constituyan un beneficio para el propietario y en la parte que éste no esté obligado a indemnizar.
- d) La contribución directa o territorial y otros gravámenes que el inquilino o arrendatario haya tomado a su cargo.
- e) El importe abonado por los inquilinos o arrendatarios por el uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario.
- f) El valor locativo computable por los inmuebles que sus propietarios ocupen para recreo, veraneo u otros fines semejantes.

- g) El valor locativo o arrendamiento presunto de inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado.

Asimismo, se consideran de primera categoría las ganancias que los locatarios obtienen por el producido, en dinero o en especie, de los inmuebles urbanos o rurales dados en sublocación.

## **2.2. Valor locativo**

La Ley de Impuesto a las Ganancias y su Decreto Reglamentario establecen una presunción aplicable a los inmuebles que sus propietarios ocupen para recreo, veraneo u otros fines semejantes y a los inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado.

En estos supuestos, el artículo 56 del Decreto Reglamentario establece que se considera valor locativo el alquiler o arrendamiento que obtendría el propietario si alquilase o arrendase el inmueble o parte del mismo que ocupa o que cede gratuitamente o a un precio no determinado.

Cuando el propietario o razón social ocupe inmuebles de su propiedad para la obtención de ganancias gravadas, a los efectos de determinar el resultado de su actividad, podrá computar en forma proporcional a la parte ocupada para el desarrollo de la misma, el monto de las deducciones admitidas en la primera categoría.

A los efectos de fijar el valor locativo, el artículo 42 de la Ley de Impuesto a las Ganancias establece que en el caso de inmuebles urbanos, dicho valor no podrá ser inferior al fijado por la Administración General de Obras Sanitarias de la Nación o, en su defecto, al establecido por las municipalidades para el cobro de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza. En caso de no contar con estos índices, el valor locativo podrá ser apreciado por la Administración Federal de Ingresos Públicos.

Si el valor pactado por la locación, usufructo, uso, habitación o anticresis, resulta inferior al arrendamiento que rige en la zona en que los mismos están ubicados, la Administración Federal de Ingresos Públicos podrá estimar de oficio la ganancia correspondiente.

En los casos de inmuebles ocupados por el propietario y/o cedidos gratuitamente o a un precio no determinado, que se encontraran alquilados o arrendados, el valor locativo que corresponda se fijará de acuerdo a lo establecido precedentemente. En este supuesto son aplicables las proporciones pertinentes y se computarán en forma proporcional las deducciones admitidas a los efectos de la determinación de la ganancia neta (impuestos, tasas, amortizaciones, primas de seguro, etcétera).

### **2.3. Arrendamiento en especie**

Cuando los contribuyentes perciban el importe pactado por el arrendamiento en especie, declararán como ganancia el valor de los productos recibidos, entendiéndose por tal el de su realización en el año fiscal.

Si los bienes no fueran vendidos en el transcurso del período fiscal, se deberá declarar como ganancia el precio de plaza de los citados productos al final del ejercicio fiscal correspondiente a su percepción. La diferencia entre el precio de venta y el precio de plaza se computará como ganancia o quebranto del año en que se realice la venta.

### **2.4. Transmisión gratuita de la nuda propiedad**

Cuando el contribuyente transmita en forma gratuita la nuda propiedad de un inmueble, conservando para sí el derecho a los frutos, uso o habitación, debe declarar la ganancia que se origine en la explotación o el valor locativo, según corresponda, sin tener derecho a la deducción de importe alguno en concepto de alquileres o arrendamientos, aun en el supuesto caso que se hubiese estipulado su pago.

---

## **2.5. Condominio**

Cuando la propiedad del inmueble objeto de locación corresponda a más de un sujeto, el artículo 57 del Decreto Reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias establece que, la parte correspondiente a cada condómino será considerada a los efectos del impuesto como un bien inmueble distinto, debiendo aplicarse sobre cada uno de ellos el tratamiento dispensado por la ley del gravamen a las ganancias de la primera categoría (renta del suelo).

Si los inmuebles pertenecientes a un condominio se encuentran ocupados por uno o alguno de los condóminos, no serán computables el valor locativo ni la parte proporcional de las deducciones computables a los efectos de la determinación de la ganancia neta (impuestos, tasas, amortizaciones, primas de seguro, etcétera), correspondientes a la parte ocupada, con arreglo a los derechos que sobre el inmueble tengan el o los condóminos que ocupan la propiedad.

## **2.6. Métodos de imputación**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 18, inciso b), de la Ley de Impuesto a las Ganancias, las ganancias correspondientes a la primera categoría (renta del suelo) se imputan por el método de lo devengado. En consecuencia, el contribuyente deberá declarar como ganancia el importe del alquiler devengado en el año fiscal, independientemente de que lo haya percibido o no.

## **2.7. Determinación de la ganancia bruta**

El artículo 59 del Decreto Reglamentario de la ley del gravamen establece los conceptos que deberán computar los propietarios de los bienes inmuebles objeto de locación a los efectos de determinar la ganancia bruta de la primera categoría.

De esta manera, deberán computar como ganancia bruta los siguientes conceptos:

- a) Los alquileres o arrendamientos devengados, salvo los incobrables. Se entiende por incobrables los alquileres adeudados al finalizar los juicios de desalojo y de cobro de pesos. En casos especiales la Administración Federal de Ingresos Públicos podrá considerar otros índices que evidencien la incobrabilidad de los alquileres devengados. Cuando se recuperen créditos tratados impositivamente como incobrables, corresponderá declararlos como ganancias en el año en que tal hecho ocurra.
- b) El valor locativo por el todo o la parte de cada uno de los inmuebles que ocupan para recreo, veraneo u otros fines semejantes, salvo que arrojen pérdidas, y los alquileres o arrendamientos presuntos de los inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado.
- c) El valor de cualquier clase de contraprestación que reciban por la constitución a favor de terceros de derechos reales de usufructo, uso, habitación o anticresis.

Dicho valor se prorrateará en función del tiempo de duración del contrato respectivo.

- d) El importe de la contribución inmobiliaria y otros gravámenes o gastos que el inquilino o arrendatario haya tomado a su cargo.
- e) El importe abonado por los inquilinos o arrendatarios por el uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario.
- f) El valor de las mejoras introducidas en los inmuebles por los arrendatarios o inquilinos, en la parte en que no estén obligados a

indemnizar y que realmente constituyan un beneficio para la propiedad acrecentando su valor.

El valor de las mejoras se distribuirá proporcionalmente de acuerdo con los años que resten para la finalización del contrato de alquiler, computándose el importe resultante como ganancia bruta de cada año.

Si en el contrato de locación no se hubiera estipulado un término cierto, o cuando no exista contrato por escrito, o no se determine el valor de las mejoras, por cuya causa el locador desconozca el importe que ha de agregar a la ganancia bruta del inmueble, la Administración Federal de Ingresos Públicos fijará el procedimiento a adoptar en cada caso.

## **2.8. Deducciones especiales**

El locador de bienes inmuebles, a los efectos de la determinación de la ganancia neta, podrá deducir de los beneficios obtenidos por dicha actividad, es decir de la ganancia bruta, los siguientes conceptos:

- a) Gastos de mantenimiento del inmueble.

El artículo 85 de la Ley de Impuesto a las Ganancias establece dos (2) procedimientos a los efectos de deducir los citados gastos, el que quedará a opción del contribuyente:

- 1) Deducción de gastos reales en base de comprobantes.
- 2) Deducción de gastos presuntos. En caso de optar el contribuyente por este procedimiento, el importe a deducir surgirá de aplicar la alícuota del cinco por ciento (5%) sobre la renta bruta del inmueble. El citado porcentaje incluye los gastos de

mantenimiento por todo concepto (reparaciones, gastos de administración, primas de seguro, etcétera).

Una vez que el contribuyente haya optado por alguno de los métodos detallados precedentemente, deberá dar cumplimiento a las siguientes pautas:

- No podrá cambiarlo por el término de cinco (5) años, contados desde el período, inclusive, en que se hizo dicha opción.
- Deberá utilizar dicho método para todos los inmuebles que posea.

En el supuesto de tratarse de contribuyentes que por su naturaleza estén obligados a llevar libros o tengan administradores que deben rendirles cuenta de su gestión, como asimismo en el caso de inmuebles rurales, deberán deducir los gastos de mantenimiento según el método de gastos reales en base de comprobantes.

- b) Los impuestos y tasas que gravan el inmueble, estén pagados o no (contribución inmobiliaria o gravámenes análogos, gravámenes municipales, tasas de obras sanitarias, etcétera).
- c) Las amortizaciones de edificios y demás construcciones, sin perjuicio de las amortizaciones de los bienes muebles que suministre el propietario.

Según lo dispuesto por el artículo 83 de la ley del gravamen, el porcentaje a deducir en concepto de amortización de edificios es del dos por ciento (2%) anual sobre el costo del edificio o construcción, o sobre la parte del valor de adquisición atribuible a los mismos, teniendo en cuenta la relación existente en el avalúo fiscal o, en su defecto, según el justiprecio que se practique al efecto hasta agotar dicho costo o valor.



La amortización deberá calcularse desde el inicio del trimestre del ejercicio fiscal o calendario en el cual se hubiera producido la afectación del bien (trimestre de alta completo), hasta el trimestre en que se agote el valor del bien o hasta el trimestre inmediato anterior a aquel en que los bienes se enajenen o desafecten de la actividad.

- d) Los intereses devengados por deudas hipotecarias y, en su caso, los intereses contenidos en las cuotas de compra de inmuebles a plazos, de pavimentación o de contribución de mejoras, pero no la amortización incluida en los servicios de la deuda.
- e) Las primas de seguros que cubran riesgos sobre los inmuebles que produzcan ganancias.

No son computables las deducciones correspondientes al valor locativo de la casa habitación, cuando la misma sea ocupada por sus propietarios.

## **2.9. Sublocación**

Los contribuyentes que subalquilen o subarrienden inmuebles urbanos o rurales que han tomado en alquiler o arrendamiento, determinarán la ganancia neta del año que abarca la declaración jurada del impuesto a las ganancias, descontando de los importes que produzca la sublocación o subarrendamiento, la proporción que corresponda a la parte sublocada o subarrendada, los siguientes gastos:

- a) Los alquileres o arrendamiento devengados a su cargo, en dinero o en especie.
- b) La contribución inmobiliaria y otros gravámenes o gastos que hayan tomado a su cargo.
- c) El importe de las mejoras por ellos realizadas que queden a beneficio del propietario, en la parte no sujeta a reintegro. Dicho im-

porte se distribuirá proporcionalmente de acuerdo con el número de años que reste para la expiración del contrato de locación.

La citada proporción se determinará teniendo en cuenta, entre otras cosas, la superficie, ubicación en la propiedad, de una y otra parte.

Si las mejoras efectuadas por los sublocadores que queden a beneficio del propietario afectaran en forma exclusiva o preponderante a una de dichas partes, el monto deducible por tal concepto se fijará tomando en cuenta la real afectación de tales mejoras.

En los casos de inexistencia de término de la locación, indeterminación del costo de las mejoras o cualquier otra duda con respecto a los importes que el locatario debe deducir de su ganancia bruta, se consultará a la Administración Federal de Ingresos Públicos el procedimiento a seguir.

## **2.10. Ganancias de la esposa y de los menores de edad por la locación de inmuebles**

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 29 y 30 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, la esposa deberá declarar la ganancia por la locación de inmuebles propios, de bienes adquiridos por ella con el producto del ejercicio de su profesión, oficio, empleo, comercio o industria, si existe separación judicial de bienes o cuando se le haya otorgado la administración de los mismos.

En el caso de las ganancias de los menores de edad producto de la locación de inmuebles, las mismas serán declaradas por el sujeto que tenga el usufructo del inmueble.

## **2.11. Inmuebles adquiridos en el transcurso del año fiscal**

Los contribuyentes que se dediquen a la locación de inmuebles, que adquieran inmuebles urbanos o rurales en un año fiscal determinado, de-

---

berán declarar su resultado considerando las ganancias brutas y las deducciones pertinentes desde la fecha en que han entrado en **posesión** de los mismos, aun cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio, o desde la fecha de finalización de la construcción, en su caso.

## **2.12. Situación patrimonial. Valuación de los inmuebles**

Las personas físicas, las sucesiones indivisas, el cónyuge que perciba y disponga de todas las ganancias propias del otro, los padres en representación de sus hijos menores, cuando éstos deban declarar las ganancias como propias y los tutores y curadores en representación de sus pupilos, los administradores legales o judiciales de las sucesiones y a falta de éstos, el cónyuge supérstite, los herederos, albaceas o legatarios, los apoderados o los administradores generales, por sus poderdantes y los síndicos y liquidadores de las quiebras y concursos, a los efectos de la confección de su declaración jurada patrimonial –correspondiente a los bienes que poseían al 31 de diciembre del año por el cual se confecciona la declaración jurada–, deberán valorar los inmuebles de conformidad con lo previsto por la Resolución General N° 2527 (D.G.I.).

La citada norma establece que los bienes inmuebles deberán valuarse según el siguiente detalle:

- a) Inmuebles adquiridos hasta el 31 de diciembre de 1945: Según la valuación fiscal a esa fecha.
- b) Inmuebles adquiridos a partir del 1° de enero de 1946, inclusive: Por su precio de compra más los gastos efectivamente realizados con motivo de la compra (escrituras, comisiones, etcétera) y los importes pagados hasta la fecha de posesión o escrituración en concepto de intereses y actualizaciones.

- c) Mejoras, instalaciones y construcciones efectuadas a partir del 1º de enero de 1946: Se computan por el importe efectivamente invertido en las mismas.

La incorporación de los bienes inmuebles al patrimonio deberá efectuarse cuando medie boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se tuviere la posesión o, en su defecto, en el momento en que dicho acto tenga lugar, aún cuando no se hubiera celebrado la escritura traslativa de dominio.

## **2.13. Régimen de retención para determinadas ganancias**

### **2.13.1. Introducción**

A través de la Resolución General N° 830 (A.F.I.P.) (B.O. del 28/04/2000), la Administración Federal de Ingresos Públicos procedió a implementar un régimen de retención del impuesto a las ganancias aplicable a determinadas rentas.<sup>2</sup>

De conformidad con lo dispuesto por el Anexo II de la citada resolución general, se encuentran sujetos a retención, entre otros conceptos, los **alquileres o arrendamientos de bienes mueble o inmuebles**.

### **2.13.2. Sujetos obligados a practicar la retención**

Deberán actuar como agentes de retención los locatarios domiciliados o radicados en el país, sean personas físicas o jurídicas<sup>3</sup>.

---

2 *Para ampliar este tema se recomienda leer **Analia Santos Romero**; “Impuesto a las Ganancias. Régimen General de Retención”, Aplicación Tributaria S.A..*

3 *Es oportuno recordar que todos potencialmente somos agentes de retención del impuesto a las ganancias, en la medida en que los pagos efectuados superen los montos no sujetos a retención enumerados en el Anexo VIII de la Resolución General N° 830 (A.F.I.P.), sin necesidad de que dicha condición sea notificada por parte de la Administración Federal de Ingresos Públicos.*

Sin perjuicio de ello, el inciso h) del Anexo IV de la Resolución General N° 830, establece que las personas físicas y las sucesiones indivisas se encuentran obligadas a practicar la retención sólo cuando realicen pagos como consecuencia de su actividad empresarial o de servicio.

Consecuentemente, en el supuesto que un sujeto inscripto en el impuesto a las ganancias (locador) le alquile a otro sujeto inscripto en el gravamen (locatario) un inmueble con destino casa habitación, en oportunidad de llevar a cabo el pago, el locatario no está obligado a actuar como agente de retención –aún cuando el pago supere el monto no sujeto a retención– debido a que dicho pago no está relacionado con su actividad comercial o de servicio.

### **2.13.3. Sujetos pasibles de retención**

Son sujetos pasibles de retención –entre otros– los locadores de bienes inmuebles que sean:

- a) Personas físicas y sucesiones indivisas.
- b) Empresas o explotaciones unipersonales.
- c) Sociedades comprendidas en el régimen de la Ley N° 19.550 y sus modificaciones, sociedades y asociaciones civiles, fundaciones y demás personas jurídicas de carácter público o privado.
- d) Fideicomisos constituidos en el país conforme a la Ley N° 24.441 y sus modificaciones y fondos comunes de inversión constituidos en el país de acuerdo con lo reglado por la Ley N° 24.083 y sus modificaciones, excepto los indicados en el segundo artículo incorporado a continuación del artículo 70 del Decreto Reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto aprobado por el Decreto N° 1.344/98, y sus modificaciones.

- e) Establecimientos estables de empresas, personas o entidades del extranjero.
- f) Los integrantes de las uniones transitorias de empresas, agrupamientos de colaboración empresaria, consorcios, asociaciones sin existencia legal como personas jurídicas.

Las retenciones serán practicadas a dichos sujetos sólo cuando se domicilien, residan o estén radicados en el país.

En el caso de responsables monotributistas, no corresponde practicar la retención.<sup>4</sup>

#### **2.13.4. Oportunidad de la retención**

La retención corresponderá ser practicada en el momento en el que se efectúe el pago del alquiler pactado.

#### **2.13.5. Procedimiento para el cálculo**

La retención deberá practicarse en el momento de efectuarse el pago del alquiler, considerando el monto no sujeto a retención –de corresponder–, y las alícuotas que se establecen en el Anexo VIII de la Resolución General N° 830 (A.F.I.P.).

En el supuesto de efectuarse varios pagos en el mes a un mismo locador deberán acumularse los mismos y a dicha sumatoria se le detraerá el correspondiente importe no sujeto a retención. Al excedente que resulte de dicho cálculo se le aplicará la alícuota que corresponda. Al importe

*4 Por medio de la Resolución General N° 2616, la Administración Federal de Ingresos Públicos procedió a la implementación de un régimen de retención de los impuestos a las ganancias y al valor agregado, aplicable a los pagos que se efectúen a los sujetos adheridos al Monotributo, cuando se hubieran efectuado –con un mismo sujeto– operaciones cuyo monto total acumulado determine su exclusión del Régimen Simplificado por superar los límites máximos de ingresos brutos establecidos para las actividades y categorías de que se trate.*

resultante se le detraerá la suma de las retenciones ya practicadas en el mismo mes calendario, a fin de determinar el monto que corresponderá retener por el respectivo concepto.

A su vez, si el locatario decide efectuar el pago de la locación en forma global –paga varios meses juntos–, al tratarse de un único pago, el agente de retención –tratándose de la locación de inmuebles urbanos– deberá calcular la retención computando un sólo monto no sujeto a retención.

En el caso de la locación de bienes inmuebles los conceptos a tener en cuenta en oportunidad de practicar la retención son los siguientes:

Código de régimen	Concepto sujeto a retención	% a retener		Montos no sujetos a retención
		Inscriptos %	No inscriptos %	Inscriptos \$
31	Alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, incluidos los efectuados bajo la modalidad de leasing –incluye sub-urbanos–.	6	28	1.200
32	Alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles rurales, incluidos los efectuados bajo la modalidad de leasing –incluye sub-rurales–.			

El locador deberá informar al locatario (agente de retención) su condición de inscripto en el impuesto a las ganancias o de sujeto adherido al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo), mediante la entrega de la constancia de inscripción o de opción emitida

a través de la página web de la Administración Federal de Ingresos Públicos.

De no llevarse a cabo la entrega de dicha constancia, el agente de retención deberá considerar al locador como no inscripto en el impuesto a las ganancias o no adherido al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (Monotributo), y aplicará la alícuota del veintiocho por ciento (28%).

Cuando los locadores (sujetos pasibles de retención) sean no inscriptos en el impuesto a las ganancias no corresponderá considerar monto no sujeto a retención.

La retención deberá calcularse sobre el importe total de cada pago –neto de I.V.A.–, sin deducción de suma alguna.

### **2.13.6. Pago global de locaciones de inmuebles rurales**

El artículo 16 de la Resolución General N° 830 (A.F.I.P.) establece un tratamiento diferencial cuando se trata de locación de inmuebles rurales, al establecer que cuando se paguen sumas correspondientes a locaciones de inmuebles rurales que comprendan más de un período mensual, a los efectos de la determinación del importe a retener se deducirá como importe no sujeto a retención un mínimo por cada mes calendario o fracción pagado.

Por ejemplo, si en el mes de enero de 2010 el locatario decide abonar por adelantado el alquiler (\$ 2.000 mensuales) de los meses de enero, febrero, marzo y abril (total: \$ 8.000) de dicho año, la retención de impuesto a las ganancias deberá calcularse de la siguiente manera:

$$\text{Importe del pago} - \frac{\text{Monto no sujeto a retención}}{\text{Cantidad de meses}} \times \text{Alícuota} =$$

$$\$ 8.000 - (\$ 1.200 \times 4) \times 6\% = \$ 192$$



Al ser el importe de la retención superior a veinte pesos (\$ 20) corresponde llevar a cabo la misma.

### **2.13.7. Importe mínimo de retención**

Cuando en base al procedimiento descrito precedentemente [(importe del alquiler – monto no sujeto a retención) x alícuota de retención] se obtuviera un importe a retener inferior a veinte pesos (\$ 20), no corresponderá efectuar la retención.

El importe mínimo de la retención se elevará a cien pesos (\$ 100) cuando se trate de alquileres de inmuebles urbanos percibidos por beneficiarios no inscriptos en el impuesto a las ganancias.

### **2.13.8. Ingreso, información y registro de las retenciones practicadas**

A los fines del ingreso e información de las sumas retenidas y/o importes a ingresar, los agentes de retención deberán observar los plazos, el procedimiento y las condiciones establecidas en la Resolución General N° 2233 (SI.CO.RE.).

Consecuentemente, los agentes de retención –y los beneficiarios de las rentas, en el caso de corresponder (en el supuesto de autorretención)– deberán ingresar las sumas retenidas según el siguiente detalle:

- a) Las retenciones practicadas desde el 1° al 15, ambos inclusive, de cada mes: Hasta los días 21, 22 y 23<sup>5</sup>, según la terminación del número de Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), del mismo mes.
- b) Las retenciones practicadas desde el 16 hasta el último día de cada mes, ambos inclusive: Hasta los días 9, 10 y 11, según la ter-

---

*5 De conformidad con lo establecido por el calendario anual de vencimientos.*

minación del número de Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), del mes inmediato siguiente.

Dicho ingreso se efectuará conjuntamente con la presentación de la declaración jurada F. 744 –generada a través de programa aplicativo “*SI.CO.RE. – Versión 8.0<sup>6</sup>*”, por medio de la cual se procede a informar nominativamente las retenciones –y/o percepciones– practicadas en el curso de cada mes calendario.

De esta manera, al confeccionar la declaración jurada se computa como pago a cuenta el importe ingresado correspondiente a las retenciones efectuadas en la primera quincena, ingresando como saldo de la declaración jurada las retenciones practicadas en el curso de la segunda quincena.

Los ingresos también podrán efectuarse de manera individual (por cada retención) hasta las fechas de vencimiento que corresponda a la fecha en que se practicaron.

## **2.14. Beneficiarios del exterior. Retención de carácter de pago único y definitivo**

### **2.14.1. Retención a practicar**

El Título V de la Ley de Impuesto a las Ganancias establece un régimen aplicable a los sujetos que revistan la condición de beneficiarios del exterior.

De esta manera, el artículo 91 de la citada ley establece que cuando se paguen beneficios netos de cualquier categoría a sociedades, empresas o cualquier otro beneficiario del exterior –con excepción de los dividendos, las utilidades de los sujetos a que se refieren los apartados 2, 3, 6 y

---

*6 De conformidad con lo establecido por la Resolución General N° 2739, siendo obligatorio su uso para las declaraciones juradas originarias o rectificativas que se presenten a partir del 1° de febrero de 2010.*

7, del inciso a) del artículo 69 y las utilidades de los establecimientos comprendidos en el inciso b) de dicho artículo— corresponde que quien los pague retenga e ingrese a la Administración Federal de Ingresos Públicos, con carácter de **pago único y definitivo**, el treinta y cinco por ciento (35%) de dichos beneficios.

A tales fines, la ley considera beneficiario del exterior a aquel sujeto que perciba sus ganancias en el extranjero directamente o a través de apoderados, agentes, representantes o cualquier otro mandatario en el país y a quien, percibiéndolos en el país, no acreditara residencia estable en el mismo.

En los casos en que exista imposibilidad de retener, los ingresos indicados estarán a cargo de la entidad pagadora, sin perjuicio de sus derechos para exigir el reintegro de parte de los beneficiarios.

A los efectos de determinar el importe de la retención de carácter de pago único y definitivo, se debe aplicar la tasa del treinta y cinco por ciento (35%) sobre la ganancia neta presumida por la ley para el tipo de ganancia de que se trate.

De conformidad con lo establecido por el inciso f) del artículo 93 de la Ley de Impuesto a las Ganancias se considerará renta el sesenta por ciento (60%) de las sumas pagadas en concepto de alquileres o arrendamientos de inmuebles ubicados en el país.

## **2.14.2. Ingreso e información de las retenciones efectuadas**

### **2.14.2.1. Normativa aplicable**

A fin de proceder al ingreso e información de las retenciones que se practiquen con carácter de pago único y definitivo a beneficiarios del exterior, se deberá seguir el procedimiento dispuesto por la Resolución General N° 739 (A.F.I.P.).

### **2.14.2.2. Importe sujeto a retención. Oportunidad de la retención**

La retención deberá practicarse en oportunidad del pago. A tal efecto, se entiende como pago el giro o libranza de dinero, o las demás formas cancelatorias previstas en el artículo 18 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

A fin de determinar el importe a retener se deberán tener en cuenta las siguientes situaciones: que el pago del impuesto se encuentre a cargo del sujeto que efectúa el pago de la ganancia sujeta a retención o que el impuesto está a cargo del sujeto del exterior:

- a) Pago del impuesto a cargo del agente pagador: La retención se calculará sobre el monto que resulte de acrecentar la ganancia a pagar con el importe del respectivo impuesto que se haya tomado a cargo.
- b) Impuesto a cargo del sujeto del exterior: La retención se calculará aplicando a alícuota a la renta presunta ( $35\% \times$  Importe a pagar  $\times 60\%$ ).

Cuando la ganancia a pagar a un beneficiario del exterior se encuentre expresada en moneda extranjera, a fin de determinar en moneda argentina el importe sujeto a retención se deberá tomar el tipo de cambio de la efectiva negociación de contado de las divisas destinadas para el pago de la ganancia. De no existir dicha negociación, se deberá tomar el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina, vigente al cierre del día hábil cambiario inmediato anterior al que se efectúe el pago.

### **2.14.2.3. Agentes de retención**

Los agentes de retención deberán practicar la retención según se indica a continuación:

- a) Entidades que no actúen en carácter de intermediarias, administradoras o mandatarias: En el momento en que quede configura-

do el pago de la renta o con anterioridad al momento en que se ordenen el giro o remesa de fondos a una persona física o jurídica que actúe como intermediaria, administradora o mandataria.

- b) Intermediarios, administradores o mandatarios que efectúen pagos por cuenta de terceros: Deberán practicar la retención por los pagos al exterior que realicen por cuenta de los sujetos que ordenen los mismos.
- c) Agentes, representantes u otros mandatarios del beneficiario del exterior: Quienes perciban beneficios por cuenta del beneficiarios del exterior, en virtud de lo establecido en los artículos 17 –segundo párrafo– y 18 del Decreto Reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias, deberán ingresar el importe de la retención correspondiente, cuando el pagador de la renta haya omitido practicarla.

#### **2.14.2.4. Ingreso e información de las sumas retenidas**

Los agentes de retención deberán ingresar las sumas retenidas mediante el empleo de un volante de pago F. 799 o a través de la confección de un volante electrónico de pago (V.E.P.).

Asimismo, deberán informar las mismas mediante la utilización del programa aplicativo del “*Sistema de Control de Retenciones – SI.CO.RE.*”.

#### **2.14.2.5. Certificado de retención**

Los agentes de retención deberán generar un “*Certificado de Retención*” mediante la utilización del programa aplicativo denominado “*SI.CO.RE. – Sistema de Control de Retenciones*” por cada retención efectuada, y deberán presentarlo –por triplicado– con posterioridad al ingreso de la retención, en la dependencia que se encuentre a cargo del control de sus obligaciones fiscales, para ser intervenido por la Admi-

nistración Federal de Ingresos Públicos, debiendo exhibir el tiquet de pago correspondiente.

### **3. VENTA DE INMUEBLES**

#### **3.1. Venta efectuada por personas físicas**

De conformidad con lo establecido por el artículo 2° de la Ley de Impuesto a las Ganancias, para las personas físicas y sucesiones indivisas, las ganancias que quedan alcanzadas por el citado gravamen son aquellas que sean periódicas, dando origen a la permanencia de la fuente que las produce y a su habilitación. De esta manera, si una persona física obtiene una ganancia, por ejemplo por la venta de un inmueble afectado a locación, como ese ingreso no es periódico y habitual y además, con la venta se extingue la fuente productora de ingresos, dicha utilidad no estará alcanzada por el impuesto a las ganancias, sino, en este caso, por el impuesto a la transferencia de inmuebles.

Asimismo, si se procede a la venta de la casa habitación, la utilidad obtenida en dicha operación tampoco estará alcanzada por el impuesto a las ganancias, por tratarse de una persona no habitualista, quedando si sometida al pago del impuesto a la transferencia de inmuebles (I.T.I.).

Consecuentemente, la utilidad obtenida por la venta de inmuebles por parte de las personas físicas y sucesiones indivisas se encuentra alcanzada por el impuesto a las ganancias en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de sujetos que hagan habitualidad en la venta de inmuebles.
- b) Cuando los bienes inmuebles se encuentren afectados a una explotación unipersonal o de sociedades de hecho, es decir, a la obtención de renta de la tercera categoría.