



Ciclo de Practica Tributaria 2025

4ta. Reunión | 20/08/2025



Enajenación de Inmuebles para Beneficiarios del Exterior

Verónica A. Agüero

Tratamiento aplicable a la enajenación de inmuebles por Beneficiarios del Exterior

01/01/2018

Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI) (por adquisiciones anteriores al 01/01/2018)

Residentes del Exterior

- Certificado de Retención
- Certificado de Valuación

Se verifica el cumplimiento del pago del Impuesto a las Ganancias por las locaciones de los períodos no prescriptos y del Impuesto sobre los Bienes Personales

Impuesto Cedular (por adquisiciones a partir del 01/01/2018)

Residentes del Exterior

- Retención de pago único y definitivo (art. 258 DR)

No se verifica el cumplimiento del pago del Impuesto a las Ganancias por las locaciones de los períodos no prescriptos y del Impuesto sobre los Bienes Personales



¿Impuesto a la Transferencia de Inmuebles o Impuesto Cedular?



Impuesto Cedular (artículo 255 Decreto Reglamentario)

Se considera configurada la adquisición a partir del 1° de enero de 2018 en los siguientes supuestos:

- Se hubiere otorgado la escritura traslativa de dominio
- Se suscribiere boleto de compraventa u otro compromiso similar con posesión
- Se obtuviere la posesión, aun cuando el boleto de compraventa o similar se hubiere celebrado con anterioridad
- Se hubiese suscripto o adquirido el boleto de compraventa o similar —sin posesión— o se hubiesen adquirido derechos sobre inmuebles
- En caso de bienes o derechos sobre inmuebles recibidos por herencia, legado o donación, se hubiere verificado alguno de los supuestos respecto del causante o donante

Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (artículo 255 Decreto Reglamentario)

- Cuando se trate de obras en construcción sobre inmueble propio
- Cuando al 31 de diciembre de 2017, se hubiere suscripto un boleto de compraventa u otro compromiso similar y pagado a esa fecha, como mínimo, un 75% del precio.

IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES (ITI) (por adquisiciones anteriores al 01/01/2018)

Ley 27.743 Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes
DEROGA EL ITI

01/01/2018

09/07/2024

Residentes del Exterior

- Certificado de Retención
- Certificado de Valuación

Se verifica el cumplimiento del pago del Impuesto a las Ganancias por las locaciones de los períodos no prescriptos y del Impuesto sobre los Bienes Personales

Residentes del Exterior

- No tramita el Certificado de Retención ni de Valuación

No se verifica el cumplimiento del pago del Impuesto a las Ganancias por las locaciones de los períodos no prescriptos y del Impuesto sobre los Bienes Personales

IMPUESTO CEDULAR

(por adquisiciones posteriores al 01/01/2018)

Ley 27.743 Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes
DEROGA EL ITI (no afecta)

01/01/2018

09/07/2024



Residentes del Exterior

Retención de pago único y definitivo (art. 258 DR)

No se verifica el cumplimiento del pago del Impuesto a las Ganancias por las locaciones de los períodos no prescriptos y del Impuesto sobre los Bienes Personales

PARA TENER EN CUENTA...

ARCA


Presentaciones Digitales | Requisitos

Certificado de retención Imp. a la Transferencia Inmuebles - Residentes en el exterior


Información importante

A través de este trámite, sólo se gestionarán aquellos casos donde el hecho imponible se haya producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la [Ley N° 27.743](#).

PARA TENER EN CUENTA...



Con la derogación del ITI se deja sin efecto el trámite del certificado de retención y se perdería la posibilidad de verificar el cumplimiento del Impuesto a las Ganancias.



El artículo 102 de la Ley de Impuesto a las Ganancias establece que *“Cuando se paguen beneficios netos de cualquier categoría a sociedades, empresas o cualquier otro beneficiario del exterior ... 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 tales beneficios.*

Asimismo, el artículo 6 de la Resolución General AFIP 739/199 señala que “Las personas físicas o jurídicas que actúen en carácter de intermediarias, administradoras o mandatarias, deberán practicar la retención del impuesto a las ganancias por los pagos al exterior que realicen por cuenta de los sujetos que ordenen los mismos.”...



El Agente de retención es responsable solidario por el impuesto no ingresado (artículo 8 inc. c) Ley 11.683)

PARA TENER EN CUENTA...



El Escribano ¿Debe verificar el cumplimiento del Impuesto a las Ganancias en caso de corresponder?

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Con la publicación de la Ley 27.743 de “Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes” o “paquete fiscal” en el Boletín Oficial, se derogó -con vigencia a partir de las 0 horas del lunes 8 de julio de 2024- la Ley 23.905, que regulaba el Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas.

IMPORTANTE:

- NO hay retroactividad del impuesto cedular para las personas humanas, dado que la reforma de finales de 2017 así lo dispuso.
- La derogación del ITI es total y, por ende, también desaparece la consulta de residentes del exterior ya que las normas en vigor no la contemplan.

PARA TENER EN CUENTA...



El Escribano ¿Debe verificar el cumplimiento del Impuesto a las Ganancias en caso de corresponder?

Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

Residente del exterior: cuando un residente del exterior transfiera onerosamente un inmueble, y los resultados de esa enajenación hubiesen estado alcanzados por el ITI, ya no deberá tramitarse el “Certificado de Retención” que se encontraba previsto en el art. 21 de la RG AFIP 2141 porque el tributo se encuentra derogado y no corresponde practicar retención alguna.

Sin perjuicio de ello, **es trascendente la calificación que realice el notario para determinar que esa enajenación no está alcanzada por el impuesto a las ganancias generales, siendo importantes las manifestaciones del enajenante al respecto como, por ejemplo, declarando que no es habitualista en ese tipo de actos o que el inmueble enajenado no ha sido explotado de manera unipersonal en los últimos dos años, o que ha sido alquilado/arrendado por dicho plazo.**

PARA TENER EN CUENTA...



El Escribano ¿Debe verificar el cumplimiento del Impuesto a las Ganancias en caso de corresponder?

Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe

Según la página web de la AFIP en Micrositios – Presentaciones Digitales – Trámites – Certificado de Retención ITI Residente del Exterior, sólo se gestionarán los trámites por los casos en el que el hecho imponible (boleto o documento equivalente con entrega de posesión) se haya configurado con anterioridad al 8/7/2024, fecha a partir de la cual rige la derogación del ITI. ... A tenor de este instructivo, la AFIP abandona la posibilidad de detectar que pueda aplicar Impuesto a las Ganancias en un trámite iniciado por ITI, cobrando absoluta relevancia la determinación del impuesto aplicable a la operación. **Por tal motivo en el caso de que la parte transferente, debidamente asesorada en forma previa por contador o asesor tributario, considere que la operación no está gravada por Impuesto a las Ganancias, manifieste bajo declaración jurada que: habiendo sido asesorada en forma previa por contador/asesor tributario, afirmo que la presente operación no está gravada por Impuesto a las Ganancias por habitualidad; encuadramiento en renta de tercera categoría (beneficios empresariales) o encuadramiento en renta de segunda categoría (impuesto cedular) dado que el inmueble fue adquirido onerosamente antes del 1/1/2018, y no corresponde la tramitación del Certificado de Retención ITI por Residente del Exterior por derogación de dicho impuesto a partir del 8/7/2024**

PARA TENER EN CUENTA...



El Escribano ¿Debe verificar el cumplimiento del Impuesto a las Ganancias en caso de corresponder?



Los terceros que, aun cuando no tuvieran deberes tributarios a su cargo, faciliten por su culpa o dolo la evasión del tributo, (artículo 8 inc. f) Ley 11.683)

PARA TENER EN CUENTA...



¿Corresponde practicar la retención contemplada en la Resolución General AFIP 2139/2006?



No. Este régimen resulta de aplicación para los habitualistas . El artículo 9 de la citada norma establece que *“El importe de las retenciones practicadas tendrá para los residentes en el país, el carácter de pago a cuenta del monto de impuesto que, en definitiva, resulte de la determinación de la obligación correspondiente al respectivo período fiscal, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias.”*



Compensación para Responsables Sustitutos

Verónica A. Agüero

¿Es posible **compensar** el saldo a pagar en concepto de Impuesto sobre los Bienes Personales Acciones y Participaciones Societarias **con saldo de libre disponibilidad** proveniente de otros gravámenes?



Concepto de
Compensación



Definición de
Contribuyente o
Responsable



Compensación

La compensación de las obligaciones tiene lugar cuando dos personas, por derecho propio, **reúnen la calidad de acreedor y deudor recíprocamente**, cualesquiera que sean las causas de una y otra deuda. Extingue con fuerza de pago las dos deudas, hasta el monto de la menor, desde el tiempo en que ambas obligaciones comenzaron a coexistir en condiciones de ser compensables. (artículo 921 Código Civil y Comercial de la Nación)

Contribuyente (Responsable por Deuda Propia)

- Es el sujeto pasivo del tributo, aquel que realiza el presupuesto de hecho contemplado en la norma como generador de la obligación tributaria –hecho imponible– (artículo 5 Ley 11.683)

Responsable (Responsable por Deuda Ajena)

- No realizan el hecho imponible pero son designados por la ley para el pago del tributo. (artículo 6 Ley 11.683)

Características del Responsable



- Está designado por Ley
- Los supuestos de responsabilidad no pueden ser creados ni dejados sin efecto por acuerdo entre partes
- El responsable está obligado junto con el sujeto pasivo
- Su responsabilidad puede ser subsidiaria y solidaria
- La medida de la obligación es idéntica
- Acción de regreso (en el ámbito del Derecho Privado)

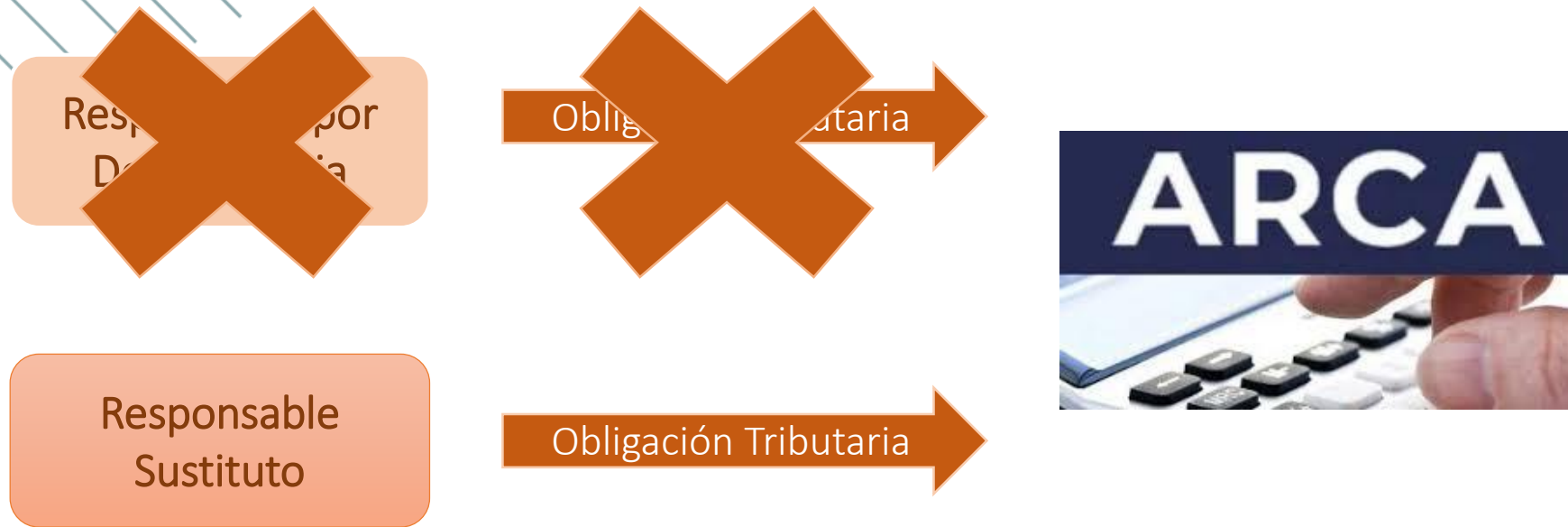
Responsable Sustituto

En situaciones particulares y con el solo fin de facilitar la recaudación de determinados tributos, el Fisco se encuentra facultado para designar a un tercero como sujeto obligado a cumplir con la obligación reemplazando al deudor directo, primeramente obligado.

El responsable sustituto es aquel sujeto que no realiza el presupuesto de hecho, pero la norma tributaria establece que el pago del impuesto será efectuado por él.

A diferencia del responsable por deuda ajena, el sustituto se subroga en el lugar del sujeto pasivo siendo el único sujeto al cual el Fisco podrá exigir el cumplimiento del pago del impuesto.

Responsable Sustituto



El responsable es deudor junto con el sujeto pasivo mientras que el responsable sustituto reemplaza al sujeto pasivo.

¿Que dice el artículo agregado a continuación del 25 de la Ley Bienes Personales?



El gravamen correspondiente a las acciones o participaciones en el capital de las sociedades regidas por la Ley General de Sociedades ley 19.550, t.o. 1984 y sus modificaciones, cuyos titulares sean personas humanas y/o sucesiones indivisas domiciliadas en el país o en el exterior, y/o sociedades y/o cualquier otra persona jurídica, domiciliada en el exterior, **será liquidado o ingresado por las sociedades regidas por esa ley** y la alícuota a aplicar será de cincuenta centésimos por ciento (0,50%) sobre el valor determinado de acuerdo con lo establecido por el inciso h) del artículo 22 de la presente norma. **El impuesto así ingresado tendrá el carácter de pago único y definitivo.** (...)

Las sociedades responsables del ingreso del gravamen, a que se refiere el primer párrafo de este artículo, tendrán derecho a reintegrarse el importe abonado, incluso reteniendo y/o ejecutando directamente los bienes que dieron origen al pago.

¿Que dice el fallo Rectificaciones Rivadavia?



En efecto, tanto el artículo 1° de la resolución general (DGI) 2.542, como el artículo 1° de su similar (AFIP 1.658, de idéntica redacción, establecen: "**Los contribuyentes o Responsables podrán solicitar la compensación de sus obligaciones fiscales determinadas y exigibles- con saldos a su favor aun cuando éstos correspondan a distintos tributos de conformidad con el régimen que se establece en la presente resolución general.** Dicha compensación procederá en tanto los saldos deudores y acreedores pertenezcan a un mismo sujeto y siempre que la autoricen las normas que rigen los gravámenes de que se trate"

Es que, por la forma como el legislador ha redactado el artículo sin número a continuación del art. 25 de la Ley 23.966 (texto según su similar 25.585), resulta innegable que **Rectificaciones Rivadavia S.A.** es el único que queda obligado frente al Fisco por el tributo que correspondería a sus accionistas o participantes en su capital, el cual deberá abonar con carácter de pago único y definitivo, sin perjuicio del eventual reintegro de los importes abonados que pueda luego intentar contra ellos, el que podrá o no practicarse incluso reteniendo o ejecutando directamente los bienes que dieron origen al pago. siendo esto último, obviamente una cuestión entre particulares ajena, en principio al Fisco Nacional.

¿Que dice la Administración Federal?



Modifica la Resolución General N° 1658 considerando taxativamente que:

“Los responsables por el cumplimiento de deuda ajena y los responsables sustitutos a que se refiere el Artículo 6° de la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, **no podrán solicitar la compensación a que alude la presente.**”

¿Que dice la Dirección Nacional de Impuestos?



... “en el entendimiento de que si un contribuyente determina un saldo a ingresar al Fisco por su obligación como responsable sustituto y a su vez posee saldos a su favor de libre disponibilidad queda verificada la identidad requerida por la norma -simultaneidad de deudor y acreedor en el mismo sujeto- aquél adquiere el derecho a que la compensación se haga efectiva, por lo que la facultad del organismo recaudador -prevista en el artículo 28 de la ley procedimental- relativa a prestar su conformidad se advierte en torno a que constate la acreditación de aspectos tales como la liquidez y la exigibilidad de las deudas.

En atención a lo expuesto, y compartiendo el criterio emanado de los diferentes antecedentes judiciales traídos a colación, esta Dirección Nacional entiende que, en el caso sometido a estudio, se manifiesta la ya mencionada identidad subjetiva necesaria para la procedencia de la compensación.



¿Ya se puede compensar?



¡¡Muchas gracias por su atención!!