

Venta y alquiler de inmuebles – Aspectos prácticos

C.P. Gabriela Marzano

Venta de inmuebles por personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país



Antes Ley 27.430:

Impuesto a las Ganancias

- Habitualidad (teoría de la fuente)
- Actividad gravada en 3 categoría (teoría del balance)
- Resultado por loteo con fines de urbanización o edificación bajo el Régimen de Propiedad Horizontal
- Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI)

Venta de inmuebles por personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país

Después Ley 27.430:

Impuesto a las Ganancias –Inmuebles adquiridos a partir 01/01/2018:

- Inmuebles en el país: impuesto cedular 15% (art. 99 LIG) – Excepto casa habitación
- Inmuebles en el exterior: impuesto proporcional 15% (art. 94, 3 párrafo LIG . esquema progresivo, no cedular)

Impuesto a la Transferencia de Inmuebles –Inmuebles adquiridos antes del 01/01/2018



Inmuebles en el país - **DEROGADO** por Ley 27.743 – Para operaciones de venta concertadas a partir del 08/07/2024

Inmuebles que pueden conformar patrimonio del contribuyente

Patrimonio personal	Patrimonio empresarial
<p>1- Inmuebles personales propiamente dichos: casa habitación, recreo, veraneo, etc.</p> <p>2- Inmuebles destinados a locación (rentas 1º categoría).</p> <p>3 –Inmuebles relacionados con oficio u profesión: consultorio, estudio profesional, etc (rentas 4ta. Categoría).</p>	<p>Conjunto de inmuebles que se utilizan en la empresa del contribuyente (explotación unipersonal – rentas 3º categoría)</p>

Impuesto a las Ganancias – Caso 1

CASO 1: Persona humana residente en el país – no habitualista - que vende en 06/2025 por \$ 200.000.000 un inmueble ubicado en el país (no es la casa habitación). Gastos de venta \$ 7.000.000.

Fecha adquisición del bien 02/2018.

Valor de adquisición: \$ 2.450.000

Impuesto a las Ganancias – Caso 1 - Solución

Inmueble NO afectado a la obtención de ganancia gravada

Valor de ingreso al patrimonio: \$ 2.450.000

Coeficiente de ajuste (Ley 27.430)

IPC 06/2025: $\frac{8855,5681}{130,0606} = 68,0880151$

IPC 02/2018:

Costo de adquisición actualizado

$\$ 2.450.000 * 68,088051 = \$ 166.815.637$

Precio de Venta \$ 200.000.000

Costo de adquisición actualizado -\$ 166.815.637

Gastos de venta -\$ 7.000.000

Utilidad neta sujeta a impuesto \$ 26.184.363

Impuesto cedular 15% 3.927.654,44

Impuesto a las Ganancias – Casos 1.1 y 1.2

CASO 1.1: ¿Qué sucede si el inmueble que se enajena hubiera tenido el destino de casa habitación del vendedor?

SOLUCIÓN: Se trata de una venta **EXENTA** en el Impuesto a las Ganancias (inmuebles adquiridos a partir del 01/01/2018)

CASO 1.2: El inmueble que se enajena se encontraba alquilado

SOLUCIÓN:

Inmueble afectado a ganancia gravada

Para determinar el resultado del impuesto se determinarán las amortizaciones acumuladas:

01/2018 a 03/2025 = 29 trimestres

Impuesto a las Ganancias – Caso 1.2 - Solución

Costo de adquisición actualizado

\$ 2.450.000 * 68,088051 = \$ 166.815.637

Avalúo fiscal - 80% 133.452.509,65

Amortización acumulada: 29 trim/200 trim= 14,50% -\$ 19.350.614

29 trim * 0,5% = 14,50%

\$ 133.452.509,65 * 14,50% = \$ 19.350.614

Valor residual impositivo \$ 147.465.023

Precio de Venta \$ 200.000.000

Valor residual impositivo -\$ 147.465.023

Gastos de venta -\$ 7.000.000

Utilidad neta sujeta a impuesto \$ 45.534.977

Impuesto cedular 15% 6.830.246,53

Impuesto a las Ganancias – Caso 2

CASO 2: Persona humana residente en el país – no habitualista - que vende en 06/2025 por \$ 200.000.000 un inmueble ubicado en el país (no es la casa habitación). Gastos de venta \$ 7.000.000.

Fecha adquisición del bien: 11/2015.

Valor de adquisición: \$ 2.450.000

SOLUCIÓN: La venta no se encuentra gravada ni por Impuesto a las Ganancias ni por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles

Ley 27.743 derogó el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles para operaciones de venta concertadas a partir del 08/07/2024.

Impuesto a las Ganancias – Caso 2.1



CASO 2.1: ¿Qué sucede si la fecha de venta del inmueble hubiera sido en 06/2023 (no es casa habitación)?

SOLUCIÓN: La venta se hubiera encontrado gravada por el Impuesto a las Transferencia de Inmueble:

$\$ 200.000.000 * 1,5\% = \$ 3.000.000$ - vía retención de Escribano

Impuesto a las Ganancias – Caso 3

CASO 3: Persona humana residente en el país dedicada a la fabricación y venta de calzado, vende en 06/2025 por \$ 200.000.000 el galpón que utilizaba para depósito de mercadería. Gastos de venta \$ 7.000.000. Fecha adquisición del bien 02/2018.

Valor de adquisición: \$ 2.450.000

SOLUCIÓN: El resultado de la venta del galpón será considerado una ganancia del la 3º categoría – Empresa unipersonal

Impuesto a las Ganancias – Caso 3 – Solución

Costo de adquisición actualizado

\$ 2.450.000 * 68,088051 =

\$ 166.815.637

Avalúo fiscal - 80%

133.452.509,65

Amortización acumulada: 29 trim/200 trim=

14,50%

-\$ 19.350.614

29 trim * 0,5% =

14,50%

\$ 133.452.509,65 * 14,50% = \$ 19.350.614

Valor residual impositivo

\$ 147.465.023

Precio de Venta

\$ 200.000.000

Valor residual impositivo

-\$ 147.465.023

Gastos de venta

-\$ 7.000.000

Utilidad neta sujeta a impuesto

\$ 45.534.977

Escala artículo 94 LIG

Retención Ganancias al momento de la venta

Base imponible: valor de escrituración

\$ 200.000.000

Retención 3% - RG 2139

\$ 6.000.000

Impuesto a las Ganancias – Caso 3.1

CASO 3.1: La fecha de adquisición ha sido en 11/2015

SOLUCIÓN: El resultado de la venta del galpón será considerado una ganancia del la 3º categoría – Empresa unipersonal

Costo de adquisición		\$ 2.450.000
Avalúo fiscal - 80%	\$ 1.960.000,00	
Amortización acumulada: 29 trim/200 trim=	14,50%	<u>-\$ 284.200</u>
29 trim * 0,5% =	14,50%	
\$ 1.960.000 * 14,50% = \$ 284.200		
Valor residual impositivo		\$ 2.165.800

Impuesto a las Ganancias – Caso 3.1

Precio de Venta	\$ 200.000.000
Valor residual impositivo	-\$ 2.165.800
Gastos de venta	<u>-\$ 7.000.000</u>
Utilidad neta sujeta a impuesto	\$ 190.834.200

Escala artículo 94 LIG

Retención Ganancias al momento de la venta	
Base imponible: valor de escrituración	\$ 200.000.000
Retención 3%	\$ 6.000.000

Impuesto a las Ganancias – Caso 4

CASO 4: Persona humana residente en el país – no habitualista - que vende el 01/06/2025 por U\$ 150.000 un inmueble ubicado en Uruguay.

Gastos de venta U\$ 4.500.

Fecha adquisición del bien 01/11/2018

Valor de adquisición: U\$ 80.000

Impuesto a las Ganancias – Caso 4 - Solución

Inmueble ubicado en el exterior

Tipo Cambio Comprador BNA 02/06/2025 (estimado)= 1.150

Tipo Cambio Vendedor BNA 02/06/2025 (estimado)= 1.200

Precio de venta por TCC fecha venta = U\$ 150.000 * 1.150	172.500.000,00
Precio compra por TCV fecha venta = U\$ 80.000 * 1.200	-96.000.000,00
Gastos de venta por TCV fecha venta = U\$ 4.500 * 1.200	<u>-5.400.000,00</u>
Ganancia neta sujeta a impuesto	71.100.000,00
Tasa aplicable (Imposición global - no cedular)	15%
Impuesto determinado	10.665.000,00

Otros ejemplos habituales

El inmueble que se vende en 06/2025 , fue recibido por herencia en 02/2018. El causante lo incorporó en su patrimonio en 12/1990.

Respuesta: hay que considerar la fecha de incorporación del patrimonio del causante (art. 255 DR), es decir 12/1990. Operación no gravada impositivamente.

El inmueble que se vende en 06/2025, era un inmueble destinado a veraneo, adquirido en 12/1998 pero exteriorizado impositivamente a través del Régimen de Regularización de Activos Ley 27.743, en 11/2024.

Respuesta: resultan de aplicación las disposiciones de Ley 27,743, por lo tanto la fecha de incorporación al patrimonio es el 01/01/2024. En consecuencia el resultado por la venta se encuentra alcanzado por el Impuesto Cedular (artículo 99 LIG).

Otros ejemplos habituales

El inmueble que se vende en 06/2025, era un inmueble destinado a veraneo, adquirido en 12/1998 pero exteriorizado impositivamente a través del Régimen de Regularización de Activos Ley 27.260, en 11/2016.

Respuesta: fecha de incorporación al patrimonio es 22/07/2016, por lo tanto la venta se encuentra fuera de imposición.

Cedo derecho sobre fideicomiso de construcción en 04/2023. La persona humana ingresó al fideicomiso en 08/2022.

Respuesta: fecha de incorporación al patrimonio es 08/2022 por lo tanto se encuentra alcanzado por Impuesto Cedular, artículo 98 ap.4)

Otros ejemplos habituales



Persona humana cede derecho sobre fideicomiso de construcción en 12/2024. Ingresó al fideicomiso en 12/2017. Realizó aportes desde 2017 hasta el momento de la venta.

Respuesta: operación fuera de imposición. La fecha de incorporación al patrimonio es 12/2017.

Persona humana ingresa a fideicomiso en 02/2017. Realiza aportes durante 2017, 2018 y 2019. En 01/2020 le adjudican el inmueble. En 06/2025 lo vende.

Respuesta: operación alcanzada por Impuesto Cedular. Fecha de incorporación al patrimonio es 01/2020.

Locación de inmuebles y Monotributo



Tratándose de actividad de locación de inmuebles, ¿qué se entiende por unidad de explotación?

La actividad de locación de inmuebles es considerada UNA SOLA UNIDAD DE EXPLOTACIÓN sin importar la cantidad de propiedades afectadas (Incentivo fiscal Ley 27.737).

Requisitos:

- Desarrollar la actividad de locación de inmuebles
- Los contratos deben estar registrados
- Beneficio que no lo limita a inmuebles destinados a casa habitación

Locación inmuebles – Caso A – Persona humana con actividad única de locación inmuebles propios



CASO A

Activ. principal: locación de inmueb. propios (2 viv + 2 comerc) Otras actividades: No	1 inmueble	2 inmuebles	3 inmuebles	4 inmuebles
A) Opción Monotributo Activid. Económicas y/o explot. Unip:	Si 1	Si 1	Si 1	Sí 1
B) Opción Régimen General IVA Ganancias	Exenta + Grav Gravada	Exenta + Grav Gravada	Exenta + Grav Gravada	Exenta + Grav Gravada

Locación inmuebles – Caso B – Persona humana con múltiples actividades



Activ. principal: Veterinario Otras actividades: fabrica y vende indumentaria mascotas Locación de inmueb. propios (4 vivienda)	1 inmueble	2 inmuebles	3 inmuebles	4 inmuebles
A) Opción Monotributo Activid. Económicas y/o explot. Unip:	Si 3	Si 3	Si 3	Sí 3
B) Opción Régimen General IVA Ganancias	Exenta + Grav Gravada	Exenta + Grav Gravada	Exenta + Grav Gravada	Exenta + Grav Gravada

Locación inmuebles – Caso B – Persona humana



Alternativa: dado que la locación de inmuebles se encuentra exenta en IVA, el sujeto puede mantenerse en el Monotributo por su actividad profesional y comercial (2 actividades económicas, si los parámetros se lo permiten) y ser inscripto en Ganancias e IVA Exento por la actividad de locación de inmuebles (todos los inmuebles están destinados a vivienda).

En dicha circunstancia, deberá considerar la totalidad de los ingresos brutos obtenidos derivados de la locación de inmuebles a los efectos de llevar a cabo la categorización, las recategorizaciones o exclusión del Régimen Simplificado.

Locación inmuebles – Caso C – Persona humana con múltiples actividades y relación dependencia



Activ. principal: Veterinario Otras actividades: fabrica y vende indumentaria mascotas Locación de inmueb. propios (2 viv + 2 comerc) Trabaja en relación dependencia en clínica vet.	1 inmueble	2 inmuebles	3 inmuebles	4 inmuebles
A) Opción Monotributo Activid. Económicas y/o explot. Unip: Los ingresos derivados de la relación de dependencia NO son computables en Monotributo	Si 3	Si 3	Si 3	Sí 3
B) Opción Régimen General IVA Ganancias	Exenta + Grav Gravada	Exenta + Grav Gravada	Exenta + Grav Gravada	Exenta + Grav Gravada

Condominios y Monotributo



¿Pueden los condóminos cumplir con sus obligaciones fiscales dentro del Régimen Simplificado ?

Sí, siempre y cuando cada condómino cumpla con los requisitos establecidos por la norma para ser considerado Pequeño Contribuyente de manera individual, es decir:

- Los parámetros serán considerados por cada condómino en la proporción que les corresponda a su participación en el condominio.
- Todos los condóminos deben ser monotributistas por todas las locaciones del mismo condominio.
- La cantidad de integrantes de un condominio no es un factor limitante para categorizar como monotributistas (no hay límite luego de la reforma tributaria).

Locación inmuebles – Caso D – Persona humana – Inmueble en condominio

<p>Activ. principal: Veterinario</p> <p>Otras actividades: fabrica y vende indumentaria mascotas</p> <p>Locación de inmueb. propios (comercial): uno de su propiedad y el otro en condominio con su hermana, adherida al RS por esa actividad</p>	1 inmueble	Condómino
<p>A) Opción Monotributo</p> <p>Activid. Económicas y/o explot. Unip:</p>	<p>Si</p> <p>3</p>	<p>Si</p> <p>3</p>
<p>B) Opción Régimen General</p> <p>IVA</p> <p>Ganancias</p> <p>El condominio debe inscribirse en IVA (sujeto tributario)</p>	<p>Gravada</p> <p>Gravada</p>	<p></p> <p>Gravada</p>

Locación inmuebles – Caso E – Persona humana – Inmueble en condominio



<p>Activ. principal: Veterinario</p> <p>Otras actividades: fabrica y vende indumentaria mascotas</p> <p>Locación de inmueble destino comercial en condominio con su hermana, RI en IVA</p>	<p>Condómino</p>
<p>A) Opción Monotributo</p> <p>Activid. Económicas y/o explot. Unip:</p> <p>El condominio debe inscribirse en IVA (sujeto tributario).</p> <p>La persona humana deberá inscribirse en Gaancias para declarar los ingresos derivados de la locación del inmueble</p>	<p>Sí</p> <p>2</p>
<p>B) Opción Régimen General</p> <p>IVA</p> <p>Ganancias</p> <p>El condominio debe inscribirse en IVA (sujeto tributario).</p>	<p></p> <p>Gravada</p>