

COMUNICADO N° 31/2018

**IMPUESTO A LAS GANANCIAS: ENAJENACION DE INMUEBLES Y TRANSFERENCIA DE
DERECHOS SOBRE INMUEBLES. REGLAMENTACIÓN**

Jurisdicción: Nacional

Organismo: Poder Ejecutivo

Decreto 976/2018

B.O.: 01/11/2018

El Poder Ejecutivo Nacional procedió a reglamentar a través del Decreto 976/2018, los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles en virtud de la Reforma Tributaria operada por Ley N° 27430.

En este sentido, se establece que son ganancias de fuente argentina las generadas por la transferencia de derechos sobre inmuebles situados en la Argentina, con independencia de la residencia del titular o de las partes que intervengan en las operaciones o el lugar de celebración de los contratos.

Desde el 1° de enero de 2018 inclusive, los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga, quedará configurada cuando:

- a) se hubiere otorgado la escritura traslativa de dominio;
- b) se suscribiere boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se obtuviere la posesión;
- c) se obtuviere la posesión, aun cuando el boleto de compraventa u otro compromiso similar se hubiere celebrado con anterioridad;
- d) se hubiese suscripto o adquirido el boleto de compraventa u otro compromiso similar -sin que se tuviere la posesión- o de otro modo se hubiesen adquirido derechos sobre inmuebles;
- e) en caso de bienes o derechos sobre inmuebles recibidos por herencia, legado o donación, se hubiere verificado alguno de los supuestos previstos en los incisos a) a d) respecto del causante o donante (o, en caso de herencias, legados o donaciones sucesivas, respecto del primer causante o donante).

En el caso de obras en construcción sobre inmueble propio, de corresponder, la enajenación quedará grabada por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas. Se aplicará igual tratamiento, si al 31 de diciembre de 2017, se hubiere suscripto y pagado al menos el 75% del precio respecto de un boleto de compraventa u otro compromiso similar.

Si el valor de adquisición no puede determinarse, se considerará el valor de plaza del bien a la fecha de incorporación al patrimonio del enajenante, el que surgirá de dos constancias

surgidas y emitidas por un corredor público inmobiliario (matriculado en el Colegio respectivo) u otro profesional matriculado cuyo título lo habilite a la emisión de dichas constancias. El valor a computar será el menor que resulte de ambas.

Respecto a las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el exterior, las ganancias derivadas de la enajenación de inmuebles o transferencia de derechos sobre inmuebles situados en Argentina, quedará alcanzada por las disposiciones de la Ley de Impuesto a las Ganancias, pudiendo computarse sólo los gastos realizados en el país. En esta línea, el adquirente o cesionario residente en el país o, cuando ambas partes no sean residentes en el país, deberán retener el impuesto con carácter de pago único y definitivo e ingresado directamente por el enajenante o cedente (en forma personal) o a través de su representante legal en el país.