



El tratamiento de los inmuebles en el Impuesto a las Ganancias a partir de la Reforma Tributaria de la Ley N° 27.430

Índice

- I. Introducción
- II. Personas humanas y sucesiones indivisas
- III. Sujetos empresa
- IV. Aclaraciones del Decreto 976/2018

Referencias normativas

- Ley del Impuesto a las Ganancias (texto vigente, incluye modificaciones de la reforma tributaria): [link](#)
- Ley de Financiamiento Productivo N° 27.440: [link](#)
- Decreto 976/2018: [link](#)
- Decreto 382/2019: [link](#)
- Decreto 1344/1998: [link](#)
- Resolución General 4468/2019: [link](#)

I. Introducción

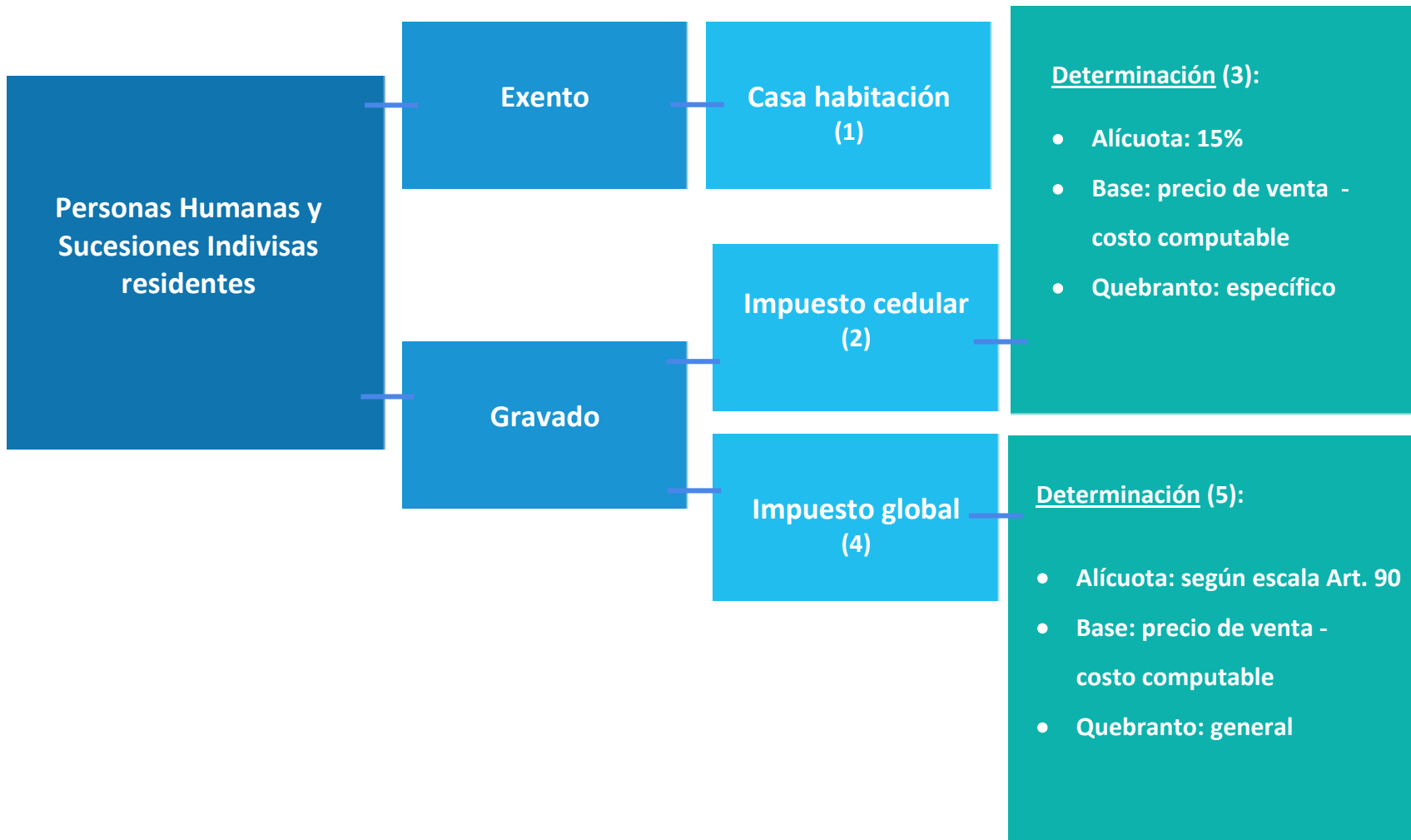
El objetivo del presente reporte es desarrollar un esquema conceptual del tratamiento de la enajenación de **inmuebles** en el **Impuesto a las Ganancias** considerando los cambios introducidos por la **Reforma Tributaria** de la Ley N° 27.430, según se trate de operaciones realizadas por personas humanas o sujetos empresas residentes y no residentes.

La reforma introdujo un paquete de modificaciones al sistema tributario nacional con el objetivo de contar con normas fiscales más eficientes y equitativas que eliminen distorsiones. En este sentido, uno de los principales factores del crecimiento de la desigualdad de la riqueza en el mundo es el crecimiento de los valores de los inmuebles, y resulta injusto y anómalo en comparación con otros países que no se tributa por ello. A partir de la segunda mitad del siglo XX, con la globalización, la gente emigra del campo a la ciudad en búsqueda de mejores oportunidades, esta tendencia también se acentúa en las últimas décadas con el crecimiento de las industrias intensivas en tecnología, conocimiento y financieras, donde las zonas urbanas producen sinergias que las zonas alejadas no permiten. El incremento en la demanda de viviendas y oficinas ha tenido como consecuencia un incremento notorio en los precios de los inmuebles. La modificación más importante se relacionó al tratamiento aplicable a las personas humanas, ya que a partir de la reforma dejó de aplicarse el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles y se gravó con el Impuesto a las ganancias los resultados provenientes de la transferencia de inmuebles adquiridos a partir del 1 de enero de 2018 y de los derechos reales sobre los mismos, salvo que se trate de inmuebles con destino a vivienda del contribuyente, que se encuentran exentos del gravamen.

Por otro parte, hay que señalar que, junto a la reforma tributaria, la Nación y las Provincias aprobaron el **Consenso Fiscal** donde en materia de inmuebles se dispuso la creación de un organismo federal con el fin de establecer una metodología de valuación fiscal homogénea a nivel país, de manera tal de reflejar la realidad del mercado inmobiliario y la dinámica territorial. Cabe recordar que la valuación fiscal provincial de los inmuebles tiene impacto en el Impuesto a los Bienes Personales lo que hace necesario fijar criterios de valuación razonables y equitativos a lo largo del país.



II. Personas Humanas y Sucesiones Indivisas



Notas aclaratorias:

(1) Casa habitación: exento según lo dispuesto por el Art. 20, Inc. o) de la LIG. Por otra parte, el D 976/18, Art. 5, establece que se entiende como inmueble afectado a “casa habitación” a aquel con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del contribuyente.

(2) Impuesto cedular: por aplicación del Art. 2, apartado 5) de la LIG quedan gravados los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles [ver alcance de este concepto en el punto IV del presente], cualquiera sea el sujeto que las obtenga. No aplica la teoría de la fuente.

Tratándose de renta de segunda categoría de fuente argentina [art. 45, inc. k), de la ley], tributa en los términos del artículo 90.5 de ese texto legal en tanto que la renta de segunda categoría de fuente extranjera [art. 140 de la ley] lo hace de acuerdo al tercer párrafo del artículo 90 [ver nota (6)].

(3) Determinación: el Art. 90.5 de la LIG establece los siguientes aspectos respecto al impuesto cedular aplicable a la enajenación de inmuebles y transferencia de derechos sobre inmuebles situados en el país:

- Alícuota del 15% para la enajenación y transferencia de derechos sobre inmuebles.
- La ganancia bruta se determinará deduciendo del precio de venta el costo de adquisición actualizado por el IPC. En caso de corresponder, se deducirán también las amortizaciones que se hubieren computado.
- Podrán computarse los gastos (comisiones, honorarios, impuestos, tasas, etc.) directa e indirectamente relacionados.
- No resulta aplicable la deducción especial regulada en el Art. 90.6.
- Los quebrantos generados por estas operaciones tendrán el tratamiento de específicos de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 19 de la LIG.

(4) Impuesto Global:

De acuerdo al Art. 49 Inc. f) se consideran rentas de la tercera categoría las derivadas de loteos con fines de urbanización, las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación y del desarrollo y enajenación de inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios.

Sin perjuicio de ello, en el caso de fideicomisos o fondos comunes de inversión comprendidos en el art. 205 de la Ley 27.440 (ley de financiamiento productivo) esas ganancias tributan, en cabeza de los inversores que sean personas humanas y sucesiones indivisas residentes y beneficiarios del exterior, de la forma comentada en la nota (3) anterior.

(5) Determinación:

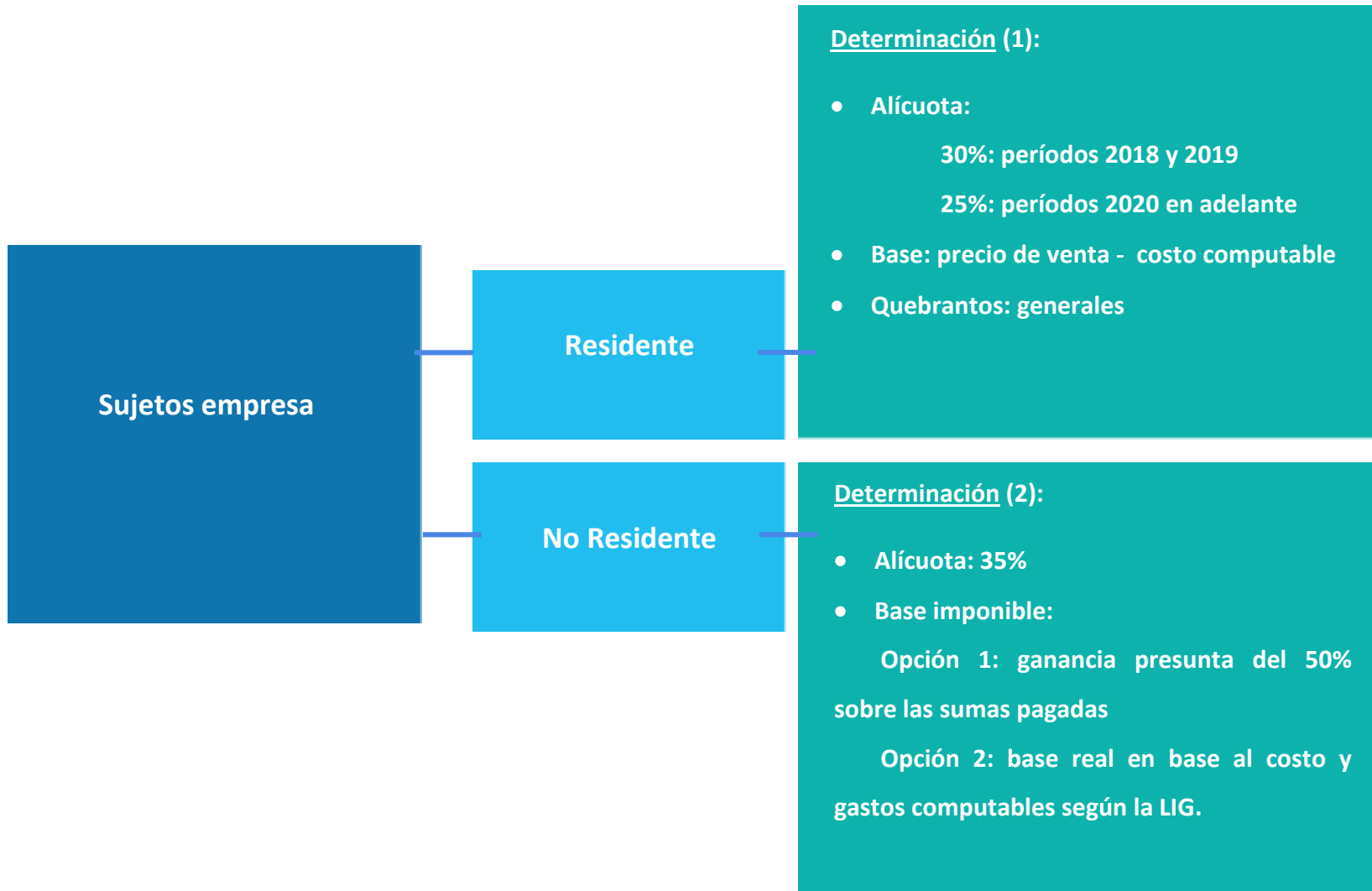
- Las ganancias provenientes de las operaciones mencionadas en el primer párrafo de la nota (4) anterior -con excepción de las referidas en su segundo párrafo- estarán sujetas a las alícuotas que correspondan según la escala del Art. 90 LIG.
- Para la determinación de la ganancia bruta se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 55 de la LIG según se trate de inmuebles adquiridos, construidos, obras en construcción o mejoras.
- Los quebrantos generados por estas operaciones tendrán el tratamiento de generales de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 19 de la LIG.

(6) Inmuebles en el exterior: de tratarse de inmuebles situados en el exterior para una persona humana o sucesión indivisa residente en el país el tratamiento es el siguiente:

- Enajenación de inmuebles o transferencia de derechos sobre inmuebles: no aplica el impuesto cedular, sino el impuesto global con una alícuota proporcional del 15% según lo dispuesto por el Art. 90, tercer párrafo de la LIG, aplicable sobre la ganancia que se determine por diferencia entre el precio de enajenación y el costo en la moneda de la jurisdicción respectiva, convertida a pesos al tipo de cambio de la fecha de enajenación.
- Loteos, construcción, y venta bajo propiedad horizontal y desarrollo de conjuntos inmobiliarios: aplica el mismo criterio indicado en (5) salvo por los quebrantos que serán específicos de fuente extranjera. En estos casos no resulta de aplicación la excepción mencionada en el segundo párrafo de la nota (4).

(7) No residentes en el país: estarán alcanzados por el impuesto cedular indicado en el punto (2). Esta situación es aclarada, en los Art. 3 y 6 del Dto. 976/18; además, se dispone que solo serán computables los gastos realizados en el país. El impuesto será retenido por el adquirente o cesionario, salvo que ambas partes sean no residentes en cuyo caso deberá ser ingresado por el enajenante o cedente o a través de su representante legal en el país.

III. Sujetos empresa



Notas aclaratorias:

(1) Determinación:

- Base imponible: si el inmueble tiene carácter de bien de cambio, según dispone el Art. 55 de la LIG el costo a computar será igual al valor impositivo que se le hubiere asignado en el inventario inicial, más las inversiones que se hubieren realizado sin actualizar. De tratarse de inmuebles que no tienen carácter de bien de cambio, para la determinación del costo deberá tenerse en cuenta que aquellas inversiones y adquisiciones realizadas desde el 1° de enero de 2018 serán actualizadas en base a la variación del IPC según lo dispuesto por el Art. 89 de la LIG.
- Inmueble en el exterior: la ganancia se determinará según las normas de la tercera categoría para fuente extranjera. El Art. 151 establece que, de tratarse de inmuebles que revisten carácter de bien de cambio el valor de las existencias se determinará de acuerdo al Art. 55 sin computar actualizaciones. Si los inmuebles no tienen carácter de bienes de cambio, según lo dispuesto por el Art. 152, el costo computable se establecerá de acuerdo al Art. 59 sin considerar actualizaciones.

Con relación al tipo de cambio a utilizar, según lo regulado por el Art.132 de la LIG y el Art. 165 (VI) del Decreto 1344/98, se deberá tener en cuenta:

- Los ingresos y deducciones computables, al tipo de cambio comprador o vendedor correspondientes al día en el que se devenguen, perciban o paguen, según corresponda.
 - Los costos o inversiones computables al tipo de cambio vendedor a la fecha en la que se produzca la enajenación de esos bienes.
- Cabe destacar que los quebrantos en estos casos serán de naturaleza específica por tratarse de fuente extranjera.

(2) Determinación:

- Alícuota del 35% según lo dispuesto por el Art. 91 de la LIG.
- Base imponible: los no residentes pueden optar por declarar el impuesto sobre una base presunta o real, según dispone el Art. 93, Inc. g) de la LIG y anteúltimo párrafo de dicho artículo. En caso de optar por tributar sobre base presunta, se considera que el 50% de las sumas pagadas por la transferencia son ganancias de fuente argentina, por lo tanto, la alícuota efectiva asciende al 17,5%.



IV. Aclaraciones del Decreto 976/2018

Concepto	Aclaración realizada por el Decreto 976/2018
Transferencia de derechos sobre inmuebles	<ul style="list-style-type: none">• Contempla los derechos reales que recaigan sobre los inmuebles y las cesiones de boletos de compraventa u otros compromisos similares. Los derechos reales son aquellos definidos por el Código Civil y Comercial: usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipoteca, anticresis, superficie, entre otros.
Impuesto cedular – su implementación desde el 2018	<ul style="list-style-type: none">• El impuesto cedular aplica cuando se trate de inmuebles adquiridos a partir del 1 de enero de 2018, situación que se considera configurada cuando a partir de esa fecha:<ul style="list-style-type: none">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 de los puntos a) a d) anteriores respecto del causante o donante (o, en caso de herencias, legados o donaciones sucesivas, respecto del primer causante o donante).• Sobre inmuebles adquiridos hasta el 31.12.2017 es de aplicación, de corresponder y en los términos del Título VII de la Ley 23.905, el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas (ITI), incluyendo el caso de esos sujetos que fueran residentes del exterior.• Obras en construcción sobre inmueble propio existente al 1° de enero de 2018: la enajenación del inmueble construido quedará alcanzada, de corresponder, por el ITI.• Igual tratamiento al previsto en el párrafo anterior corresponderá aplicar a la enajenación de un inmueble respecto del cual, 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, aun cuando se verificara alguno de los supuestos de los puntos a) a d).