

Ciclo de Práctica Tributaria
Impuesto a las Ganancias
Venta y Reemplazo



Dra. C.P. Patricia Lange

22/04/20



Venta y Reemplazo | Bienes Muebles o Inmuebles amortizables | Art. 71 LIG - 159 DR

Resultado obtenido por la venta



- Bienes Muebles
- Bienes Inmuebles



Art. 71 LIG
OPCION

- imputar la ganancia de la enajenación al balance impositivo o,
- afectar la ganancia al costo del nuevo bien de reemplazo.



el costo impositivo del nuevo bien



Valor de origen disminuido
en el monto de la ganancia
afectada

Venta y Reemplazo | Fundamento

Venta

Precio de Venta de un bien	100.000
Costo Computable	(60.000)
Utilidad Gravada	40.000

Reemplazo

Precio de Compra del bien de reemplazo	75.000
Utilidad afectada	(40.000)
Costo Amortizable	35.000

Opciones

Costo a Amortizar del nuevo bien

Amortización anual

NO se ejerce la opción de venta y reemplazo

\$ 75.000
(costo de adquisición)

\$ 15.000
(20% sobre el costo de adquisición)

Opción de venta y reemplazo

\$ 35.000
\$ 75.000 - \$ 40.000
(costo de adquisición - utilidad venta del bien anterior)

\$ 7.000
(20% sobre el costo de impositivo)

\$ 8.000

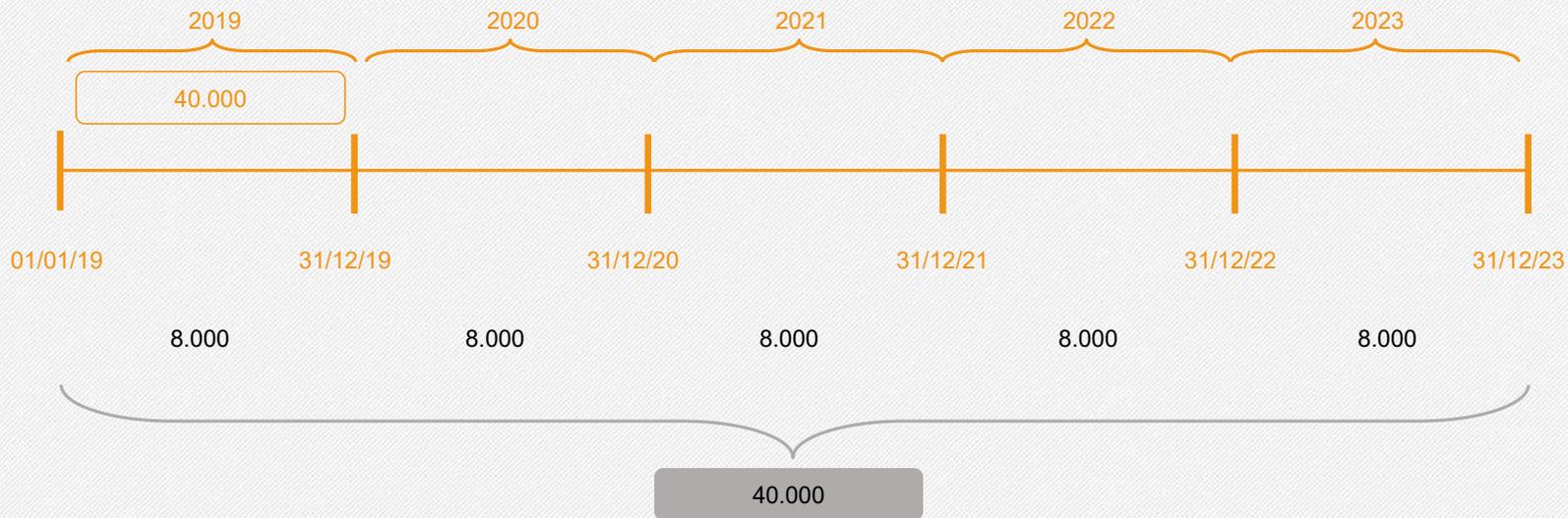
8.000 x 5 = 40.000

Venta y Reemplazo | Fundamento (suponiendo que no hay inflación)



Sin ejercicio de la opción de venta y reemplazo

Con ejercicio de la opción de venta y reemplazo



Venta y Reemplazo | Repaso actualizaciones Art. 93 LIG



Se aplica mecanismo de actualización art. 93

No se aplica mecanismo de corrección por inflación

Actualización por IPC para los artículos LIG 62 a 66, 71, 78, 87 y 88

01/04/1992

31/12/2017

Ejercicios
iniciados a partir
del 01/01/2018

Venta y Reemplazo – Bienes Muebles | Requisitos para el ejercicio de la Opción

Bienes Muebles



ambas operaciones (venta y reemplazo)



dentro del término de 1 (un) año

- ❑ Venta y compra o compra y venta en un mismo período fiscal,
- ❑ Venta y compra o compra y venta en distintos períodos fiscales

PLAZO: 1 AÑO

Venta BMA

Compra bien de reemplazo

PLAZO: 1 AÑO

Compra bien de reemplazo

Venta BMA

Venta y Reemplazo – Compra y venta en ejercicios fiscales diferentes

Bienes
Muebles



Compra y venta en distintos períodos fiscales

PERÍODO FISCAL 2018

PERÍODO FISCAL 2019

09/18

31/12/18

06/19

31/12/19

Compra
Nuevo Bien

Venta del
BMA

Venta y Reemplazo – Compra y venta en ejercicios fiscales diferentes

Técnica de liquidación – Sociedad Anónima

Concepto	EERR 31/12/2019	
	Columna I	Columna II
Resultado contable AXI antes IG	Pérdida	Ganancia
Ajuste para llevar RC ajustado a histórico	Pérdida	Ganancia
Resultado contable histórico antes IG	Pérdida	Ganancia
Anulo utilidad afectada impositivamente a V y R	40.000	
Amortización en exceso período 2018		13.722,87
Otros ajustes negativos		
Otros ajustes positivos		
Ajuste por inflación impositivo	Pérdida	Ganancia
BASE IMPONIBLE		

Venta y Reemplazo – Bienes Inmuebles

Requisitos para el ejercicio de la Opción

Bienes Inmuebles Requisitos

- que el inmueble esté afectado a la explotación como bien de uso o a **locación o arrendamiento o a cesiones onerosas de usufructo, uso, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales**, como mínimo, con una antigüedad de 2 (dos) años al momento de la enajenación.
- que ambas operaciones (venta y reemplazo) se efectúen dentro del término de 1 (un) año.
- que el importe obtenido en la enajenación del inmueble se reinvierta en el bien de reemplazo o en otros bienes de uso afectados a la explotación.



Venta y Reemplazo | Porcentaje de Reinversión

Venta y compra en el mismo mes

Resultado por venta Inmueble

Precio de Venta 1.000.000

Costo Computable (700.000)

Utilidad por venta inmueble 300.000

Valor de origen bien de reemplazo

Precio de Compra 600.000

Porcentaje de Reinversión

Precio de Compra 600.000

Precio de Venta 1.000.000

60%

Utilidad a afectar | 60% 180.000

Afectación de utilidad al bien de reemplazo

Valor de Compra 600.000

Utilidad afectada (180.000)

Costo impositivo bien de reemplazo 420.000

Venta y Reemplazo | Porcentaje de Reinversión

Venta y compra en el mismo mes

Resultado por venta Inmueble

Precio de Venta 1.000.000

Costo Computable (700.000)

Utilidad por venta inmueble 300.000

Valor de origen bien de reemplazo

Precio de Compra 1.800.000

Porcentaje de Reinversión

Precio de Compra 1.800.000

Precio de Venta 1.000.000

180%



Utilidad a afectar | 100% 300.000

Afectación de utilidad al bien de reemplazo

Valor de Compra 1.800.000

Utilidad afectada (300.000)

Costo impositivo bien de reemplazo 1.500.000

Venta y Reemplazo | Porcentaje de Reinversión

Venta y compra en distinto momento

Resultado por venta Inmueble

Porcentaje de Reinversión

Afectación de utilidad al bien de reemplazo

04-19	Precio de Venta	1.000.000
	Costo Computable	(900.000)
	Utilidad por venta inmueble	100.000

Precio de Compra	1.000.000
Precio de Venta	1.230.100

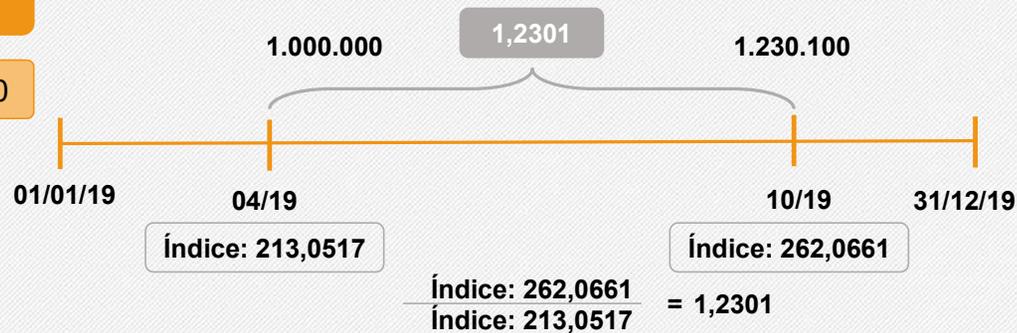
81,29%

Valor de Compra	1.000.000
Utilidad afectada	(81.290)
Costo impositivo bien de reemplazo	918.710

Utilidad a afectar | 81,29% **81.290**

Valor de origen bien de reemplazo

10-19	Precio de Compra	1.000.000
-------	------------------	-----------



Venta y Reemplazo | Porcentaje de Reinversión

Venta y compra en distinto momento

Resultado por venta Inmueble

Porcentaje de Reinversión

Afectación de utilidad al bien de reemplazo

04-19	Precio de Venta	1.000.000
	Costo Computable	(700.000)
	Utilidad por venta inmueble	300.000

Precio de Compra	1.500.000
Precio de Venta	1.230.100

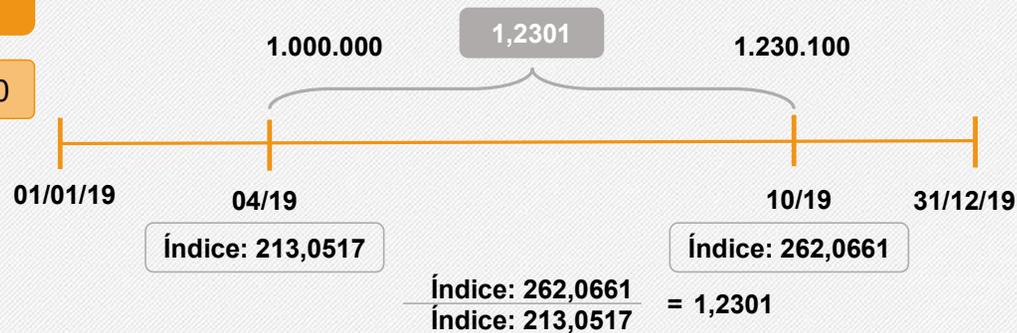
121,94%

Valor de Compra	1.500.000
Utilidad afectada	(300.000)
Costo impositivo bien de reemplazo	1.200.000

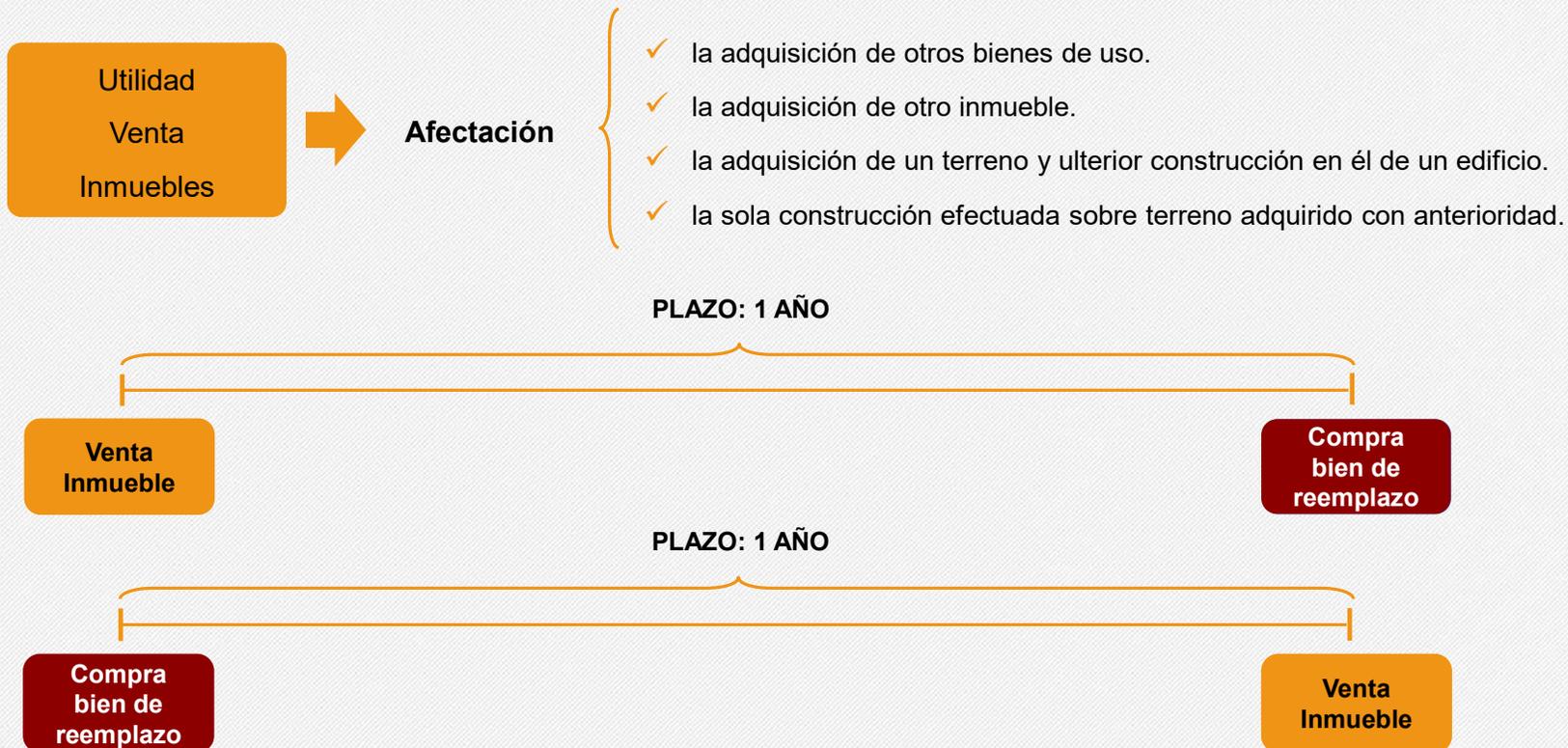
Utilidad a afectar | 100% **300.000**

Valor de origen bien de reemplazo

10-19	Precio de Compra	1.500.000
-------	------------------	-----------

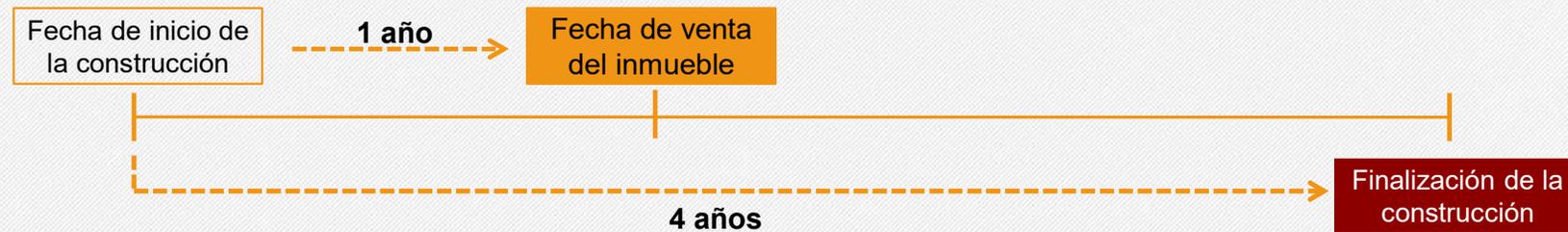


Venta y Reemplazo - Qué se entiende por reemplazo de un inmueble afectado a la explotación?

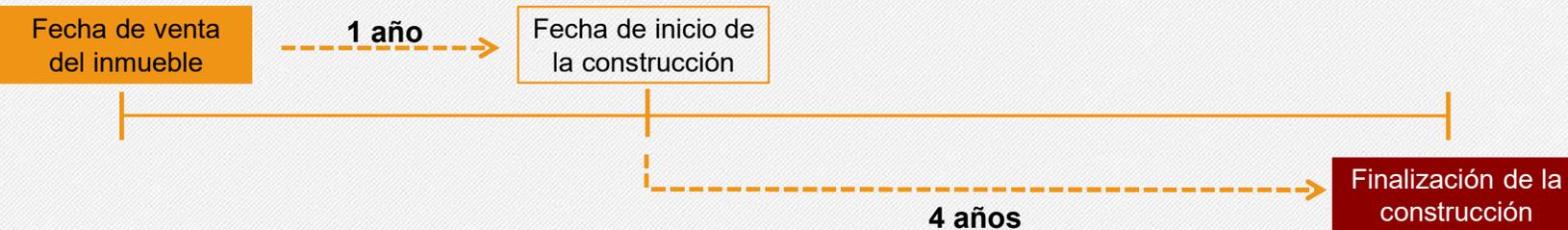


Venta y Reemplazo | Obra de construcción - Requisitos

□ Inicio de la construcción antes de la venta del inmueble



□ Venta del inmueble y posterior construcción



Venta y Reemplazo – Vencimiento de Plazos

Ejercida la opción

- no se adquiriera el bien de reemplazo dentro del término de un año, o
- no se iniciaran las obras de construcción dentro del término de un año, o
- no concluyeran las obras de construcción dentro de los cuatro años de iniciadas.



Reintegrar la utilidad no afectada

ACTUALIZADA

DESDE el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se determinó la utilidad

HASTA el mes de cierre del ejercicio fiscal en que corresponda imputar la ganancia.

Venta y Reemplazo – Vencimiento de Plazos



Venta y Reemplazo | Reintegro utilidad no afectada

Resultado por venta Inmueble

Precio de Venta 1.000.000

Costo Computable (600.000)

Utilidad por venta inmueble 400.000

Valor de origen bien de reemplazo

Precio de Compra 800.000

Porcentaje de Reinversión

Precio de Compra 800.000

Precio de Venta 1.000.000

80%

Utilidad a afectar | 80% 320.000

Utilidad no afectada | 20% 80.000

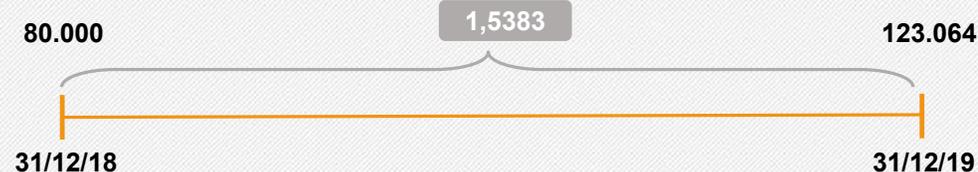
Afectación de utilidad al bien de reemplazo

Valor de Compra 800.000

Utilidad afectada (320.000)

Costo impositivo bien de reemplazo 480.000

Vencido el plazo de 1 año se debe reintegrar como ganancia



Venta y Reemplazo | Reintegro utilidad no afectada

Técnica de liquidación – Sociedad Anónima

Concepto		EERR 31/12/2019
	Columna I	Columna II
Resultado contable Axl antes IG	Pérdida	Ganancia
Ajuste para llevar RC ajustado a histórico	Pérdida	Ganancia
Resultado contable histórico antes IG	Pérdida	Ganancia
Reintegro utilidad no afectada período 2018		123.064
Otros ajustes negativos		
Otros ajustes positivos		
Ajuste por inflación impositivo	Pérdida	Ganancia
BASE IMPONIBLE		

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



The screenshot shows the AFIP website interface for the 'Certificado de Transferencia de Inmueble' process. The header includes the AFIP logo and a 'Salir' button. Below the header, there are input fields for 'CUIT:' and 'Dependencia:'. A central menu lists various options, with 'Casos Especiales (Fallidos y Art 67 de Ganancias) - Transacción Web' highlighted with a red border. At the bottom, there is a notice about the updated version of the system and a note regarding the simplified regime.

AFIP
ADMINISTRACION FEDERAL

Certificado de Transferencia de Inmueble Salir

CUIT: Dependencia:

- Trámite Simplificado - Ley N° 23.905 Opción art. 14
- Reemplazo de Inmuebles - precio mayor a \$120000.0
- Casos Especiales (Fallidos y Art 67 de Ganancias) - Transacción Web**
- Confirmar Solicitud Regimen General - Transacción Web Mediante Aplicativo
- Desistir Solicitud Presentada
- Consultar Estado de Solicitud
- Anular Certificados y/o Constancias
- Imprimir Constancias
- Cumplimiento de Reemplazo
- Renovar Certificados de no retención del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles. (F.145/4)
- COTI

A partir del 1° de Abril de 2009 deberá utilizarse exclusivamente la nueva versión del mismo: AFIP - DGI - Transferencias de Inmuebles - Versión 3.0.

A su vez, tenga en cuenta que, a partir de dicha fecha, se modifican aspectos relacionados con la tramitación del Certificado de No Retención por el Régimen Simplificado, así como también se incorpora la posibilidad de tramitar su renovación.

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



AFIP
ADMINISTRACION FEDERAL

Certificado de Transferencia de Inmueble Salir

CUIT: Dependencia:

Solicitud OnLine

Seleccione el tipo de trámite

Seleccione la provincia

¿El inmueble de reemplazo fue adquirido con anterioridad a la venta del bien que motiva la solicitud?

Seleccione la provincia del inmueble de reemplazo

Correo electrónico de contacto

Teléfono de contacto

Detalle de selección:
Fallidos y Ent. Financieras en Liquidación (RG 2139, art 26)
Imp. a las Ganancias-Opción art 67 (RG 2140 art. 1°)

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



AFIP ADMINISTRACION FINANCIERA FEDERAL

Certificado de Transferencia de Inmueble Salir

CUIT: Dependencia:

Impuesto a las Ganancias Opción art. 67

Inmueble

Tipo de Inmueble

Nomenclatura catastral

CIRCUNSCRIPCION	<input type="text"/>
SECCION	<input type="text"/>
MANZANA	<input type="text"/>
PARCELA	<input type="text"/>
PARTIDA	<input type="text"/>
UNIDAD FUNCIONAL	<input type="text"/>
CUERPO	<input type="text"/>

CUIT Escritano Interviniente

Fecha de Adquisición (DD/MM/AAAA)

Fecha de Enajenación (DD/MM/AAAA)

Precio de Venta (M.Loc.)

Porcentaje de Titularidad

Otros Bienes Amortizables

Rubro

Marca

Modelo

Año (AAAA)

Patente

Matrícula Aeronave

Reg. Embarcación

Matrícula Embarcación

Fecha de Enajenación (DD/MM/AAAA)

Importe (M.Loc.)

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



AFIP
ADMINISTRACIÓN FEDERAL
DE INGRESOS PÚBLICOS

2018 - AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA

IMPUESTO A LAS GANANCIAS ARTÍCULO 67 RESOLUCIÓN GENERAL N° 2140

Lugar y Fecha:
Dependencia:
Certificado de no retención N°
Contribuyente: C.U.I.T.: Domicilio Fiscal: C.P.: :
Identificación del Inmueble: Ubicación: Nomenclatura Catastral: CIRCUNSCRIPCION: SECCION: MANZANA: PARCELA: PARTIDA: UNIDAD FUNCIONAL: CUERPO:
Valor de transferencia declarado: Porcentaje de titularidad: Fecha de venta:

El contribuyente del epígrafe se encuentra excluido del régimen de retención previsto por la Resolución General N° 2140, respecto de la transferencia de los bienes cuyos datos referenciales se encuentran detallados precedentemente, en razón de haber ejercido la opción prevista en el Artículo 67 de la ley del gravamen.

Este certificado tendrá vigencia durante el período comprendido entre los días _____, ambos inclusive.

El presente se expide sobre la base de los datos declarados y aportados por el contribuyente, reservándose esta Administración Federal, la facultad de disponer su caducidad en el momento de comprobarse la inexactitud de los mismos y/o las circunstancias previstas al efecto por la citada resolución general.

En cada oportunidad que corresponda practicar una retención, de acuerdo con la normativa vigente, necesariamente deberá corroborarse la autenticidad y vigencia del presente mediante la consulta en el sitio 'web' de este Organismo. (<http://www.afip.gov.ar>).

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



ADMINISTRACION FEDERAL



Certificado de Transferencia de Inmueble Salir

CUIT: Dependencia:

Trámite Simplificado - Ley N° 23.905 Opción art. 14
Reemplazo de Inmuebles - precio mayor a \$120000.0
Casos Especiales (Fallidos y Art 67 de Ganancias) - Transacción Web
Confirmar Solicitud Regimen General - Transacción Web Mediante Aplicativo
Desistir Solicitud Presentada
Consultar Estado de Solicitud
Anular Certificados y/o Constancias
Imprimir Constancias
Cumplimiento de Reemplazo
Renovar Certificados de no retención del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles. (F.145/4)
COTI

A partir del 1° de Abril de 2009 deberá utilizarse exclusivamente la nueva versión del mismo: AFIP - DGI - Transferencias de Inmuebles - Versión 3.0.

A su vez, tenga en cuenta que, a partir de dicha fecha, se modifican aspectos relacionados con la tramitación del Certificado de No Retención por el Régimen Simplificado, así como también se incorpora la posibilidad de tramitar su renovación.

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



AFIP
ADMINISTRACION FEDERAL

Certificado de Transferencia de Inmueble Salir

CUIT: Dependencia:

- Alta Bien de Reemplazo
- Buscar Bien de Reemplazo
- Vincular Bien de Reemplazo con Constancia
- Buscar Vinculaciones
- Cancelar Vinculación
- Volver

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



AFIP
ADMINISTRACION FEDERAL

Certificado de Transferencia de Inmueble Salir

CUIT: Dependencia:

Selección de Provincia

Seleccione la provincia

Seleccione el tipo de reemplazo

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



AFIP ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS

Certificado de Transferencia de Inmueble Salir

CUIT: _____ Dependencia: _____

Alta Bien de Reemplazo

Inmueble

Tipo de Inmueble: _____

Nomenclatura catastral

CIRCUNSCRIPCION	_____
SECCION	_____
MANZANA	_____
PARCELA	_____
PARTIDA	_____
UNIDAD FUNCIONAL	_____
CUERPO	_____

Porcentaje de Titularidad: _____

CUIT Escribano Interviniente: _____

CUIT Vendedor: _____

Fecha de Adquisición (DD/MM/AAAA): _____

Precio de Compra (M,Loc.): _____

Otros Bienes Amortizables

Rubro: _____

Otro Bien Amortizable: _____

Marca: _____

Modelo: _____

Año (AAAA): _____

Patente: _____

Matrícula Aeronave: _____

Reg. Embarcación: _____

Matrícula Embarcación: _____

Número de Serie: _____

Fecha de Compra (DD/MM/AAAA): _____

Precio de Compra (M,Loc.): _____

Tipo de Vendedor: Proveedor Nacional

CUIT del Vendedor: _____

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



AFIP
ADMINISTRACION FEDERAL

Certificado de Transferencia de Inmueble Salir

CUIT: Dependencia:

- Alta Bien de Reemplazo
- Buscar Bien de Reemplazo**
- Vincular Bien de Reemplazo con Constancia
- Buscar Vinculaciones
- Cancelar Vinculación
- Volver

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



AFIP ADMINISTRACION FEDERAL

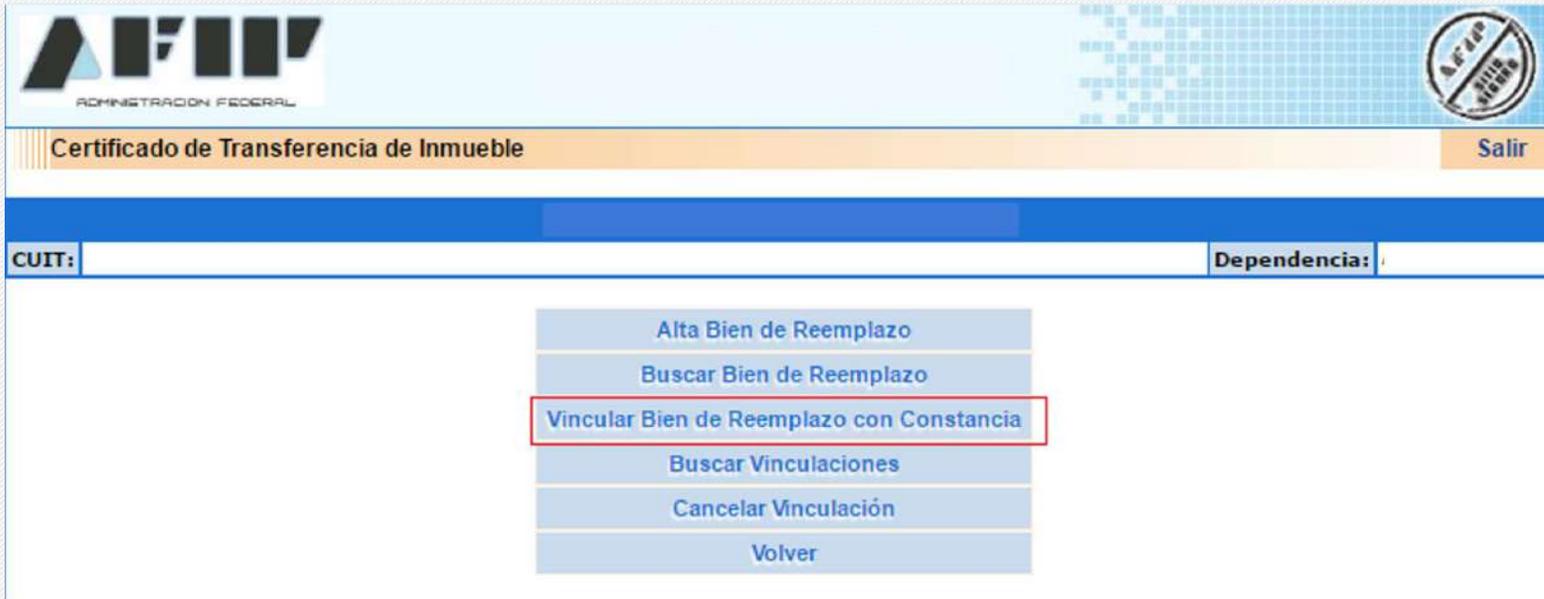
Certificado de Transferencia de Inmueble Salir

CUIT: Dependencia:

Bienes inmuebles de reemplazo

	Código bien	Cuit Titular	Tipo de Bien	Observación	Provincia	Nomenclatura	Fecha Construcción	Costo Construcción (M.Loc)	Fecha Adquisición	Precio Compra (M.Loc)	Cuit Escribano	Porcentaje Titularidad
Eliminar	468442		OTROS INMUEBLES		CAPITAL FEDERAL	CIRCUNSCRIPCION:						100%
						SECCION: :						
						MANZANA:						
						PARCELA:						
						PARTIDA:						
						UNIDAD FUNCIONAL:						
						CUERPO:						

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



The screenshot shows the AFIP web interface for the 'Certificado de Transferencia de Inmueble' (Real Estate Transfer Certificate) process. The header includes the AFIP logo and the text 'ADMINISTRACION FEDERAL'. A navigation bar contains the title 'Certificado de Transferencia de Inmueble' and a 'Salir' button. Below the navigation bar, there are input fields for 'CUIT:' and 'Dependencia:'. A central menu lists several options: 'Alta Bien de Reemplazo', 'Buscar Bien de Reemplazo', 'Vincular Bien de Reemplazo con Constancia' (highlighted with a red border), 'Buscar Vinculaciones', 'Cancelar Vinculación', and 'Volver'. A circular logo with the text 'AFIP PLUS 2008' is visible in the top right corner of the interface.

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



ADMINISTRACION FEDERAL

Certificado de Transferencia de Inmueble Salir

CUIT: **Dependencia:**

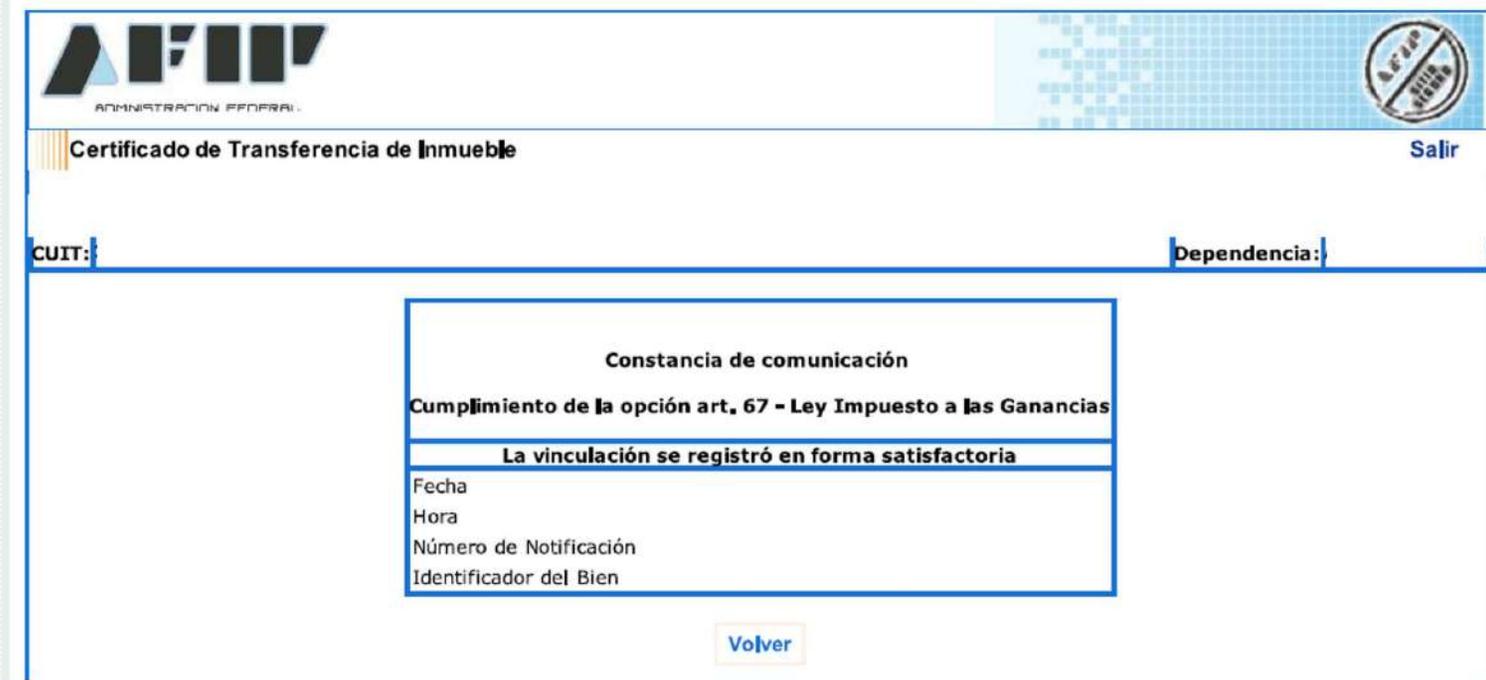
Vincular Constancias/Certificados de No Retención con Bien de Reemplazo

Constancia/Certificado de No Retención

Identificador Bien de Reemplazo

Ingresar **15 dígitos** con el siguiente formato: **012/2007/012345/09** (No ingresar las barras).
Si su número tiene menos dígitos, complete con ceros a la izquierda de la porción coloreada que corresponda, ej: si su número fuera 026/2007/12345/8, debe ingresar 0262007**0**1234508

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



AFIP
ADMINISTRACION FEDERAL

Certificado de Transferencia de Inmueble [Salir](#)

CUIT: **Dependencia:**

Constancia de comunicación
Cumplimiento de la opción art. 67 - Ley Impuesto a las Ganancias
La vinculación se registró en forma satisfactoria

Fecha
Hora
Número de Notificación
Identificador del Bien

[Volver](#)

Muchas gracias!

