

**Operaciones con
inmuebles en el
II.GG.**

Dra. C.P. Gabriela R. Marzano



Rentas de la 1º Categoría - LIG art. 44

- a) Producido en dinero o en especie de la locación de inmuebles urbanos y rurales.
- b) Contraprestación que se reciba por la constitución a favor de terceros de derechos de usufructo, uso, habitación, anticresis, superficie y otros derechos reales.
- c) Valor de mejoras introducidas por los arrendatarios o inquilinos y que constituyan un beneficio para el propietario, en la parte que éste no esté obligado a indemnizar.
- d) Contribución directa o territorial y otros gravámenes que el inquilino o arrendatario haya tomado a su cargo.

Rentas de la 1º Categoría - LIG art. 44



- Importe abonado por los inquilinos o arrendatarios por uso de muebles y otros accesorios que suministre el propietario.
- Valor locativo computable por los inmuebles que sus propietarios ocupen para recreo, veraneo u otros fines semejantes.
- Valor locativo o arrendamiento presunto de inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado.

Se consideran también las ganancias que los locatarios obtienen por el producido, en dinero o en especie, de los inmuebles urbanos o rurales dados en sublocación.

Rentas de la 1º Categoría - Mejoras

Concepto – DR Art. 230

Son aquellas erogaciones que no constituyan reparaciones ordinarias que hagan al mero mantenimiento del bien, no resultando en consecuencia deducibles como gasto. En general se presumirá que revisten el carácter de mejoras cuando su importe, en el ejercicio de la habilitación, supere el veinte por ciento (20%) del valor residual del bien,

- **Beneficio para el propietario**
- **No obligado a indemnizar**
- **Importe supera el 20% del valor residual del bien**

Rentas de la 1º Categoría - Mejoras

Imputación de la renta - DR Art. 110 b)

Se distribuirá proporcionalmente el valor de dichas mejoras de acuerdo con los años que resten para la expiración del contrato, computándose el importe resultante como ganancia bruta de cada año.

Amortización de la mejora – DR Art. Art. 230

Las mejoras, cuando corresponda, se amortizarán en el lapso de vida útil que reste al bien respectivo y a partir del ejercicio de su habilitación, inclusive.

Rentas de la 1º Categoría - Valor locativo



Concepto – DR. art. 107

Se considera valor locativo el alquiler o arrendamiento que obtendría el propietario si alquilase o arrendase el inmueble o parte de él que ocupa o que cede gratuitamente o a un precio no determinado.

Casa habitación - LIG art. 26 n)

Se encuentra exento del impuesto el valor locativo de la casa habitación del contribuyente.

Ley 27.737 - Beneficios fiscales en el II.GG.

- Creación de nueva deducción general, consistente en el 10% del monto total de alquileres anuales de inmuebles, cuyo destino sea el de casa habitación.
- La pueden realizar ambas partes.

Rentas de la 1º Categoría - Deducciones



Deducibilidad gastos anuales vs. Prorratio de gastos en función meses utilizados

- gastos necesarios (LIG, art. 83)
- gastos de mantenimiento (LIG, art.89)
 - * Inmuebles urbanos (admiten sistema de gastos reales o presuntos (5% de renta bruta)
 - * Inmuebles rurales (admiten sistema gastos reales)
- Impuestos y tasas, primas de seguro, pérdidas extraordinarias por casos de fuerza mayor o pérdidas provocadas por delitos de empleados y amortizaciones (LIG, art. 86 c), d), 87 y 88).

Rentas de la 1º Categoría - Caso Práctico



- Planteo:
- El Sr. Aguirre posee tres inmuebles:
 - a) Departamento destinado a locación, en Recoleta. Vigencia del contrato de locación: 03/2023 a 02/2025. Valor de locación mensual \$ 350.000.
 - Impuestos y expensas a cargo del inquilino, para el año 2019, totalizaron \$ 420.000.
 - Fecha de adquisición del inmueble: 20/01/2013
 - Valor de adquisición: \$ 3.000.000
 - El locatario realizó una mejora por \$1.200.000,- que consistió en el reciclado de un baño y la cocina del inmueble, que fue finalizada y habilitada en 03/2023, el costo de la misma fue abonado íntegramente por este sin percibir indemnización del locador.

Rentas de la 1º Categoría - Caso Práctico



- b) Inmueble destinado a casa habitación.
 - Fecha de adquisición del inmueble: 15/02/2014
 - Valor de adquisición: \$ 900.000

- c) Chalet en Valeria del Mar, destinado a veraneo de él y su grupo familiar, en los meses de enero y febrero de cada año.
 - Según tasaciones de inmobiliarias de la zona, el valor de alquiler es de \$ 900.000 para enero y \$ 800.000 para febrero.
 - Fecha de adquisición: 15/05/2017
 - Valor de adquisición: \$1.900.000
 - Impuestos y tasas anuales relacionados con el inmueble totalizaron los \$ 250.000.

Rentas de la 1º Categoría - Caso Práctico - Solución



A - Inmueble destinado a locación – Recoleta

Alquileres devengados $\$ 350.000 * 10 \text{ m}$		\$ 3.500.000,00
Mejoras		
$\$ 1.200.000 / 23 \text{ meses} = \$ 52.173,91$		
$\$ 52.173,91 * 9 \text{ meses} = \$ 469.565,19$		\$ 469.565,19
Impuestos y expensas a cargo locatario		\$ 420.000,00
Amortización inmueble		
$\$ 3.000.000 * 80\% * 2\%$		-\$ 48.000,00
Amortización mejora		
Trimestres restantes: 160		
$\$ 1.200.000 / 160 * 4 = \$ 30.000$		-\$ 76.743,00
$\$ 30.000 * 2,5581$		
Impuestos y expensas a cargo locatario		-\$ 420.000,00
Ganancia locación departamento		\$ 3.844.822,19

Rentas de la 1º Categoría - Caso Práctico - Solución

(*)Coeficiente:	IPC Dic-23	3533,1922	2,5581	
	IPC Mar-23	1.381		
Justificación patrimonial			I	II
Monto consumido			3.500.000,00	
Resultado impositivo				3.844.822,19
Mejoras a declarar ejercicios futuros				730.434,81
Amortización inmueble				48.000,00
Amortización mejora				76.743,00
PN Inicio				3.000.000,00
PN Cierre			4.200.000,00	
Totales Columna I y II			7.700.000,00	7.700.000,00
Mejora no computable = \$ 1.200.000 - \$ 469.565,19 = \$ 730.434,81				
PN Cierre = \$ 3.000.000 + \$ 1.200.000 = \$ 4.200.000				

Rentas de la 1º Categoría - Caso Práctico - Solución



B - Inmueble destinado a casa habitación			
Locación exenta del impuesto - LIG art 26.n)			
C - Inmueble destinado a veraneo - Valeria del Mar			
Renta presunta			
	Enero	900.000,00	
	Febrero	800.000,00	1.700.000,00
Impuestos y tasas vinculados al inmueble			
	\$ 250.000 / 12 m * 2 m		-41.666,67
Amortización anual			
	\$ 1.900.000*80%*2% = \$30.400		-5.066,67
	\$ 30.400 / 12 m * 2 m		
Ganancia presunta inmueble			
			1.653.266,66
Justificación patrimonial		I	II
	Valor locativo presunto	\$ 1.700.000,00	
	Amortización inmueble		-\$ 5.066,67

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 categorías (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)
- 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

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

Inmuebles	ITI	Impuesto a las Ganancias
Ubicado en el país Adquirido antes del 01/01/2018	Gravado - con excepción para la casa habitación	No gravado
Ubicado en el país Adquirido a partir del 01/01/2018	No gravado	Gravado por impuesto cedular - con excepción casa habitación
Ubicado en el exterior Adquirido antes del 01/01/2018	No gravado	No gravado
Ubicado en el exterior Adquirido a partir del 01/01/2018	No gravado	Gravado

Venta de inmuebles - Aspectos claves



- Aspecto objetivo: concepto de enajenación
- “venta, permuta, cambio, expropiación, aporte a sociedades y todo acto de disposición”
- “Mediare boleto de compra venta u otro compromiso similar, siempre que se diere la posesión, o en el momento en que éste tenga lugar aún cuando no se hubiera celebrado la escritura traslativa de dominio”
- Ley 27.430 incorpora “Enajenación de derechos sobre inmuebles”: boleto de compra venta u otro compromiso similar, aún sin posesión”

Venta de inmuebles - Aspectos claves

Aspecto temporal: inmuebles adquiridos a partir del 01/01/2018 (DRLIG art 255)

- Se hubiere otorgado la escritura traslativa de dominio
- Suscripción de boleto de compraventa, siempre que se obtuviere la posesión
- Obtención de posesión aun cuando boleto de compraventa se hubiera celebrado en forma previa (excepción: pago del 75% del boleto de compraventa al 31/12/2017)

- Renta de la 2da. Categoría - Percibido
- Quebrantos: naturaleza específica

Enajenación de inmuebles en el país: determinación del resultado gravado

Precio de venta

Menos

Costo computable

Menos

Gastos de venta

Resultado Bruto

Enajenación de inmuebles en el país: determinación del resultado gravado



Inmueble no afectado a la obtención de ganancia:

- Costo computable: valor de origen actualizado desde fecha de adquisición hasta fecha de venta

Inmueble afectado a la obtención de ganancia:

- Costo computable: valor de origen actualizado desde fecha de adquisición hasta fecha de venta menos amortizaciones acumuladas
- Si no se puede determinar: valor de plaza a fecha incorporación - 1 tasación (DRLIG art. 257)

Inmueble en el país no afectado a la obtención de renta gravada - Caso práctico 1º



- Precio de venta: \$ 63.000.000
- Fecha de venta: 15/11/2023
- Gastos de venta: \$ 2.500.000
- Fecha de adquisición: 14/04/2018
- Valor de adquisición: \$ 2.000.000
- IPC 11/2023: 2816,0628
- IPC 04/2018: 136,80

Costo computable: $\$ 2.000.000 \times (2816,0628 / 136,80) = \$ 41.170.508,77$

Precio de venta: \$ 63.000.000,00

Costo computable: \$ 41.170.508,77

Gastos de venta: \$ 2.500.000,00

Resultado gravado: \$ 19.329.421,93

Impuesto cedular: $\$ 19.329.421,93 \times 15\% = \$ 2.899.423,68$

Inmueble en el país afectado a la obtención de renta gravada - Caso práctico 2º



- Precio de venta: \$ 63.000.000
- Fecha de venta: 15/11/2023
- Gastos de venta: \$ 2.500.000
- Fecha de adquisición: 14/04/2018
- Valor de adquisición: \$ 2.000.000
- Porcentaje edificio: 80%
- IPC 11/2023: 2816,0628
- IPC 04/2018: 136,80

Inmueble en el país afectado a la obtención de renta gravada - Caso práctico 2º



- Costo adquisición actualizado: $\$ 2.000.000 \times (2816,0628 / 136,80) =$ $\$ 41.170.508,77$
- Amortizaciones acumuladas: $\$ 41.170.508,77 \times 80\% \times 0,5\% \times 22 \text{ trim} :$ $\$ 3.623.004,77$
- Costo computable $\$ 37.547.504,00$

- Precio de venta: $\$ 63.000.000,00$
- Costo computable: $\$ 37.547.504,00$
- Gastos de venta: $\$ 2.500.000,00$
- Resultado gravado: $\$ 22.952.496,00$
-
- Impuesto cedular: $\$ 22.952.496 \times 15\% =$ $\$ 3.442.874,40$

Enajenación de inmueble en el exterior - Determinación del resultado gravado



- Precio de venta: U\$ 150.000
- Fecha de venta: 15/11/2023
- Gastos de venta: U\$ 2.100
- T/C Comprador al 15/11/2023 = 349,10
- T/C Vendedor al 15/11/2023 = 350,10
-
- Fecha de adquisición: 14/04/2018
- Valor de adquisición: U\$ 123,000
- Precio de venta = U\$ 150,000 x 349,10 = \$ 52.365.000
- Costo computable = U\$ 123.00 x 350,10 = \$ 43.062.300
- Gastos de venta = U\$ 2.100 x 350,10 = \$ 735.210
- Resultado gravado = \$ 8.567.490
-
- Impuesto - 15% = \$ 1,285.123,50 (imposición global)

Muchas gracias

