

# Consultorio impositivo y previsional

*Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*



Profesional de Ciencias  
Económicas de la Ciudad

*Fuente: Revista Consejo Año VIII – Nº 47 – Abril 2018 – ISSN 1851-6610*



## **Impuesto a las Ganancias e Impuesto sobre la Transferencia de Inmuebles**

### **Enajenación y transferencia de derechos sobre inmuebles**

- **¿Cuáles son las normas aplicables?**

A los efectos de determinar qué normativa será de aplicación se debe tener en cuenta la fecha de adquisición del inmueble por parte del vendedor, conforme a lo establecido en el art. 86 de la Ley 27.430.

En el caso de inmuebles adquiridos hasta el 31/12/2017, será de aplicación la Ley 23.905, Título VII, es decir, el Impuesto sobre la Transferencia de Inmuebles (ITI), manteniendo su vigencia exclusivamente para estos casos.

Si el inmueble fue adquirido a partir del 01/01/2018, será de aplicación lo previsto en el art. 2 ap. 5 de la Ley 20.628, incorporado a raíz de la Reforma Tributaria de la Ley 27.430.

- **¿Cuáles son las operaciones alcanzadas por el Impuesto a las Ganancias?**

Se encuentran alcanzados por el Impuesto a las Ganancias, art. 2 ap. 5 de la Ley 20.628, la enajenación de inmuebles, la cual se produce en el momento del boleto o similar con posesión aún sin escritura (art. 3 Ley 20.628) o la transferencia de derechos sobre inmuebles (v.gr. transferencia de nuda propiedad con reserva de usufructo a título oneroso).

- **¿Cuáles son las alícuotas aplicables y la base imponible conforme a cada régimen?**

En el caso de la aplicación del Impuesto sobre la Transferencia de Inmuebles (ITI), la alícuota será del 1,50% sobre el valor de transferencia de cada operación, conforme a lo establecido en los artículos 11 y 13 de la Ley 23.905.

Respecto al Impuesto a las Ganancias, será de aplicación la alícuota del 15% sobre el valor de la ganancia bruta por la enajenación o transferencia del bien, según lo indicado el Capítulo II, art. S/N incorporado por el art. 63 de la Ley 27.430 a la Ley 20.628.

- **¿Cómo se determina la ganancia bruta a los efectos del cálculo del Impuesto a las Ganancias?**

La ganancia bruta se determinará sobre la base de las siguientes pautas establecidas en el Capítulo II, art. S/N incorporado por el art. 63 de la Ley 27.430 a la Ley 20.628 (impuesto cedular):

a) Deduciendo del precio de enajenación o transferencia el costo de adquisición, actualizado mediante la aplicación del Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM), art. 89 de la Ley 20.628, desde la fecha de adquisición hasta la fecha de enajenación o transferencia.

En caso de que el inmueble hubiera estado afectado a la obtención de resultados alcanzados por el Impuesto, al monto obtenido, de acuerdo con lo establecido precedentemente, se le restará el importe de las amortizaciones admitidas que

oportunamente se hubieran computado y las que resulten procedentes hasta el trimestre inmediato anterior a aquel en que proceda su enajenación.

b) En los casos de operaciones a plazo, la ganancia generada con motivo del diferimiento y/o financiación tendrá el tratamiento respectivo conforme a las disposiciones de la mencionada norma.

Podrán computarse los gastos (comisiones, honorarios, impuestos, tasas, etcétera) directa o indirectamente relacionados con las operaciones a que se refiere el artículo bajo análisis.

- **¿Cuál es el tratamiento impositivo en el caso de que se enajene la casa-habitación?**

En el caso de los inmuebles que se enajenen dentro de la aplicación del Impuesto sobre la Transferencia de Inmuebles (adquiridos por el vendedor hasta el 31/12/2017), en el caso de venta de la única vivienda y/o terrenos del contribuyente con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa-habitación propia, podrá optarse por no pagar el impuesto que resulte de la transferencia en la forma y condiciones establecidas en la Res. Gral. AFIP 2141, Título V ap. C.

Si la operación de enajenación de la casa-habitación fuera sobre un inmueble adquirido por el vendedor con posterioridad al 01/01/2018, será de aplicación la exención prevista en el art. 20 inc. o) de la Ley 20.628 con la incorporación de la Reforma Tributaria a través de la Ley 27.430.

## **Impuesto a las Ganancias**

### **Sociedades por Acciones Simplificadas (SAS)**

- **¿Cuál es el tratamiento aplicable a estas sociedades?**

Las rentas obtenidas por las Sociedades por Acciones Simplificadas del Título III de la Ley 27.349, constituidas en el país, se hallan encuadradas en cabeza de la propia sociedad por hallarse mencionadas conforme a lo establecido en el art. 49 inc. a) de la Ley 20.628, en el cual se citan las ganancias “obtenidas por los responsables incluidos en el artículo 69”. De este modo, a través de la reforma incorporada por la Ley 27.430, se incorpora en el art. 69 inc. a) ap. 1 de la Ley 20.628 a las mencionadas sociedades.

### **Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes - Monotributo**

#### **Reforma Tributaria Ley 27.430**

- **¿Cuáles son los sujetos comprendidos en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes?**

A partir de la reforma del art. 2 del Anexo de la Ley 24.977 incorporada por la Ley 27.430, podrán incorporarse:

1) Las personas humanas que realicen venta de cosas muebles, locaciones, prestaciones de servicios y/o ejecuciones de obras, incluida la actividad primaria.

2) Las personas humanas integrantes de cooperativas de trabajo en los términos y condiciones que se indican en el Título VI de la mencionada norma.

3) Las sucesiones indivisas continuadoras de causantes adheridos al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes, hasta la finalización del mes en que se dicte la declaratoria de herederos, se declare la validez del testamento que verifique la misma finalidad o se cumpla un año desde el fallecimiento del causante, lo que suceda primero.

No se considerarán actividades comprendidas en este régimen las actividades de dirección, administración o conducción de sociedades.

- **¿Es posible incorporar alguna sociedad en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes?**

No. A partir de la reforma incorporada por la Ley 27.430, las sociedades no podrán incorporarse, sea cual fuere su tipo dado, que han quedado excluidas como sujetos del Impuesto.

- **¿Una persona humana puede sustituir el Impuesto a las Ganancias generadas por sus actividades de dirección, administración o conducción de sociedades a través del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes?**

No. Expresamente, el art. 2 del Anexo de la Ley 24.977, incorporado por la Ley 27.430 en su segundo párrafo, indica que dichas actividades no se encuentran comprendidas.

- **¿Cuántos y cuáles son los períodos de recategorización?**

A partir de las modificaciones introducidas por la Ley 27.430 al art. 9 del Anexo de la Ley 24.977, la recategorización deberá ser practicada por semestre calendario, enero/junio y julio/diciembre; por lo tanto se reducen a dos ocasiones en el año calendario, y deberán ser cumplidas conforme a la reglamentación que en el futuro disponga la Administración Federal de Ingresos Públicos.

Asimismo, la nueva norma establece que el citado organismo podrá disponer la confirmación obligatoria de los datos declarados por el pequeño contribuyente a los fines de su categorización, aun cuando deba permanecer encuadrado en la misma categoría, con las excepciones y la periodicidad que estime pertinentes.