

IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES

Por la Esc Claudia Iris Varese de Chain, Miembro Parlamentario del Ateneo de Estudios e Investigaciones Científicas de Derecho Notarial y Registral

El impuesto que grava las Escrituras Traslativas de Dominio en forma onerosa dio un cambio a partir del mes del 31 de Diciembre de 2017, pues rompió el paradigma, o sea nosotros estábamos acostumbrados a dos impuestos nacionales: el ITI (Impuesto a la Transferencia Onerosa de Bienes Inmuebles), y el Impuesto a las Ganancias.

La Ley N° 27.430 vino a romper con este paradigma e incorpora una tercera variante, o sea un tercer impuesto pero con la salvedad de que este tercer impuesto es una variante de calificación que le vamos a dar nosotros los Escribanos a determinadas operaciones; porque una misma operación no puede estar gravada por los tres impuestos, solamente va a ser alcanzada por uno de los tres impuestos nacionales en orden a su gravamen.

Entonces, tenemos que empezar diciendo que la Ley N° 27.430 lo primero que hizo fue crear un nuevo impuesto que es el “IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES”, pero lejos de ser un solo impuesto, éste se traduce en nuevos hechos imposables que ya conocíamos y era la Transferencia onerosa de Bienes Inmuebles de Personas Humanas, o sea ésta es la cara del Impuesto a las Ganancias Cedulares, que se contrapone al ITI y se contrapone al Impuesto a las Ganancias Generales.

O sea:

La Transferencia Onerosa de Bienes inmuebles puede estar gravada por alguno de estos tres impuestos:

- El ITI
- El IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES
- O el IMPUESTO a las GANANCIAS GENERALES

Pero el Impuesto a las Ganancias Cedulares no se agota en la Transferencia Onerosa de Bienes Inmuebles, sino que crea un nuevo hecho imponible que es la “TRANSFERENCIA DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES”, esto es un nuevo impuesto que no existió nunca para las personas humanas.

Es decir, que esta ley trajo dos novedades tributarias. Vale decir que la nueva tercer alternativa de la Transferencia Onerosa de Bienes Inmuebles nos trajo un nuevo hecho imponible que es la “Transferencia de Derechos sobre Inmuebles”.

Para diferenciarlo lo más fácil es pensar:

“¿de qué hablo cuando digo transferencia onerosa de inmuebles?”

- Hablo de Escrituras Traslativas de Dominio?
- Hablo de Boleto de Compraventa con Posesión?
- O hablo de cualquier otro instrumento oneroso en el que se entregue la posesión?

Estos que mencionamos son los mismos hechos imposables del ITI y de GANANCIAS, son los mismos.

Entonces, empecemos por pensar en este capítulo del “hecho imponible”. Cuál es el criterio para valorar cual de los tres impuestos grava esta alícuota, hoy por hoy lo que tenemos que hacer es diferenciar a “QUIEN TRANSFIERE”.

La primer pregunta que nos debemos hacer es ¿QUIEN TRANSFIERE?

Vamos primero a lo más fácil, lo más sencillo es lo que se llama:

- SUJETOS COLECTIVOS: Si viene hoy a vender una SRL le tenemos que retener el 3% de Ganancias. Es lo que la ley denomina sujetos colectivos, se sigue rigiendo por la Resolución N° 2139 y la retención es el 3% del precio, esto es para todos los sujetos colectivos y entran todos: sociedades, asociaciones, fundaciones y a esto le

vamos a llamar Impuesto a las Ganancias Generales, porque el Impuesto a las Ganancias Generales sigue igual, permanece igual, no cambió nada.

El problema lo vamos a tener con las PERSONAS HUMANAS, ¿por qué?

Porque la persona humana, y esto ya lo sabíamos desde antes, puede revestir dos caracteres:

a-) SUJETO EMPRESA: Si la Persona Humana reviste el carácter de Sujeto Empresa se rige por la Resolución N° 2139 y paga el 3% de Ganancias en cuanto a lo que vendió. Por ejemplo estamos ante una situación de un campo: una persona humana tiene un campo explotado sembrado con trigo, cuando lo venda va a pagar Impuesto a las Ganancias Generales porque está actuando como Sujeto Empresa, y es lo que se llama Empresa Unipersonal. El Habitualista por ejemplo el que se dedica en forma habitual a la compraventa de Inmuebles también es un sujeto empresa y va a pagar el 3% de Impuesto a las Ganancias Generales.

¿Entonces, quien quedó afuera?

Quedó afuera la persona humana no empresa, o sea la verdadera persona física, y esta persona física cuando transfiere está gravada con dos impuestos, y ahí mismo cuando estamos en presencia de un cliente PERSONA HUMANA NO EMPRESA tenemos que analizar “CUANDO ADQUIRIÓ”.

De la respuesta de CUANDO ADQUIRIÓ, EL QUE AHORA TRANSFIERE nos va a responder qué impuesto grava.

O sea que tenemos:

1-) CUANDO ADQUIRIÓ

2-) COMO ADQUIRIÓ porque tenemos a-) Adquisición onerosa

b-) Adquisición gratuita

Si adquirió en forma ONEROSA, me fijo si adquirió: -Antes del 31/12/2017

-O después del 31/12/2017

SI ADQUIRIÓ ANTES DEL 31/12/2017 y en forma ONEROSA va a pagar el 1.5% del precio, se va a aplicar la Resolución N° 2141, y se rige concretamente por la Resolución y por la Ley; se va a generar el Certificado de Retención, se va a hacer la Declaración Jurada, todo sigue exactamente igual, es decir si adquirió en forma onerosa va a pagar ITI. Lo que conocíamos y que regía antes del 31/12/2017, sigue rigiendo todo lo que ya conocemos, esto sigue todo igual.

Es por eso que decimos que ITI no se derogó, sino que va a ir desapareciendo por exclusión de supuestos, porque no se van a generar nuevos hechos imposables. Se calcula que va a existir ITI hasta el año 2.100 más o menos; porque el Decreto Reglamentario amplió el horizonte del ITI, porque sería aplicable a toda operación que se celebre hasta antes del 1/1/2018.

¿y qué pasa aquí ?

Pasa que ahora tenemos que mirar también en las ADQUISICIONES GRATUITAS CUANDO ADQUIRIÓ, porque si adquirió GRATUITAMENTE tengo que ir hacia atrás, años atrás, TODO LO QUE SE PUEDA hasta llegar a una ADQUISICION ONEROSA y cuando llego a una Adquisición ONEROSA voy a analizar en la onerosa que encuentre si es de antes o después del 1/1/2018, por eso decimos que esto lo cambió el Decreto.

POR ESO ACA ES MUY IMPORTANTE LO QUE HAGA EL ESCRIBANO, porque el Escribano lo que está haciendo es CALIFICAR, está calificando tributariamente la operación.

Entonces frente a cada operación el Escribano va a tener que calificar si tributa:

- Ganancias Generales
- ITI
- o Ganancias Cedulares

Por lo tanto, cuando nos encontramos con un ACTO GRATUITO no podemos terminar ahí nuestra calificación, además los impuestos que se van a retener son excluyentes entre sí, porque si se retiene Ganancias Cedulares no se retiene ITI, y si se retiene ITI a contrario sensu no se retiene Ganancias Cedulares, tengo que fijarme bien porque la Calificación implica responsabilidad.

Si llega a ser un hecho imponible que implica pagar Ganancias Cedulares el Escribano tiene el rol de: CALIFICO y ADVIERTO y la liquidación y pago al momento que quede reglamentado, entonces este Impuesto a las Ganancias Cedulares es un impuesto diferente del que veníamos conociendo hasta ahora.

¿Por qué?

Porque el Impuesto a las Ganancias Generales se aplica a través de cuatro categorías: - Ganancias de sueldo; -Ganancias de Trabajo; -Ganancias de Capital; -Ganancias de Empresas

El concepto de CEDULA DE GANANCIAS es un concepto del Derecho Alemán influenciado por el Derecho Sajón. El Derecho Alemán tiene CEDULAS INDEPENDIENTES DE GANANCIAS, y lo que creó esta Ley en nuestro país son varias Cédulas Independientes.

¿Por qué son Cédulas y no Categorías? ¿Qué quiere decir con Cédulas? Quiere decir que una persona que es un todo ya no va a tener más una caja donde va a poner todo y sacar un resultado, porque puede ser que este año le dio \$ 0 de ganancias, pero resulta que vendió hoy un inmueble que compró en Marzo de 2.018, y por la venta de ese inmueble va a pagar Impuesto a las Ganancias Cedulares, como una Cédula Independiente de las ganancias por otros trabajos, actividades o ingresos que pertenece al Impuesto a las Ganancias Generales; y se podría dar un contrasentido de que por ejemplo este señor perdió \$ 50.000 en su actividad privada, sin embargo por la venta de ese inmueble ganó \$ 100.000 y pagó Impuesto a las Ganancias Cedulares y no puede computar la ganancia de la venta de su inmueble por la pérdida que sufrió en su actividad privada.

El precio de Venta es el concepto de Cedula, son Cedula Independientes, no se mezclan con las categorías de Ganancias Generales.

Ahora, que dice la ley sobre esta Cédula de Ganancia por Transferencias Onerosa de Bienes Inmuebles, dice que:

El impuesto va a ser sobre el precio de venta de hoy

- menos el costo el costo actualizado,
- menos los gastos notariales y de martillero e impuestos,
- menos mejoras

Esa va a ser la BASE IMPONIBLE sobre la que se va a aplicar el 15%, entonces si hoy yo estoy vendiendo un inmueble de \$ 1.000.000 pero lo compré a \$ 750.000 que por el índice corrector son \$ 800.000 voy a pagar el 15% de \$150.000

La operación sería: $\$ 1.000.000 - \$ 800.000 = \$ 200.000 - \$ 50.000$ (de gastos previstos)

El INDICE CORRECTOR esta previsto en la Ley N° 27.430 y lo va a determinar el INDEC, justamente este índice corrector es el gran tema que conflictúa la reglamentación de la ley.

Porqué?

Porque imaginemos que compramos en inmueble en U\$D 100.000 en Enero de 2018 con un dólar a \$ 18 = \$ 1.800.000, hoy con U\$D 100.000 estamos vendiendo nuestro inmueble a \$ 3.800.000 ganamos \$2.000.000, si los profesionales nos dieron factura por sus honorarios podremos descontar gastos, si no nos dieron no podremos descontar gastos. Entonces sobre \$ 2.000.000 deberán pagar el 15% (en dólares no ganamos nada porque compraron y vendieron a U\$D 100.000 (entonces lo que se está analizando es cuánto va a ser el INDICE CORRECTOR, y si va a haber un Índice Corrector de precio y si va a haber un índice corrector de moneda extranjera. El gran problema es que los impuestos son en moneda nacional, por eso el gran tema es como adecuan el índice corrector, porque o sino

nos estarían cobrando un impuesto a las ganancias sobre la depreciación de la moneda, o sobre la inflación, y eso desde el punto de vista tributario es confiscatorio y puede ser atacado de inconstitucionalidad, hay que ser cuidadoso con la reglamentación y por eso es que estamos a un poco más de un año de la sanción de la ley y aún no sale la reglamentación.

Entonces el problema de porque no sale la reglamentación es porque hay tres proyectos en análisis y hay mucha presión en el ámbito económico y desde la AFIP para ver como se reglamenta esto porque están tomando en cuenta las cuestiones de los Escribanos, porque de esos tres proyectos de resolución la peor de todas es que el Escribano tenga que hacer esta cuenta y sacar el numero en pesos de lo que hay que retener, creemos que va a ser imposible, de todas formas hay un antecedente positivo que fue el Sinceramiento Fiscal que mediante un sistema de computación se hace un pdf y se van cargando los datos a la página de la AFIP, y nos genera el sistema la emisión del comprobante, eso podría llegar a simplificar obviamente porque que sería otra tarea más que los Escribanos tendrían que hacer y aprender, este es uno de los proyectos.

El otro proyecto es que la liquidación la haría un Contador, pero la contra sería que esto va a encarecer mas la transferencia, lo mismo pasa cuando en las transferencias hay que hacer la Cedula Parcelaria con un agrimensor, se paran las operaciones, si encima hay que mandar al cliente a un Contador se encarecería mas, y el fin del Gobierno es bajar un poco el costo de las operaciones y no encarecer.

Y hay un tercer proyecto que justo viene bien acá comentar el tema de los Beneficios eventuales que es el Artículo que va a salir y que “nos va a hacer retener un 5% a cuenta” como si fuera el 3% de Ganancias Generales y le vamos a tener que decir a ese cliente: “ el año que viene incorpórelo a su declaración Jurada Anual de Ganancias y que le liquide el Contador la diferencia” .

Esto tiene dos cosas negativas:

-Lo primero que va a pasar es lo que pasó con los llamados Beneficios Eventuales, el común de la gente no tenia contador, o no sabía lo que tenía que hacer y así pasaban los años y prescribiría el impuesto, y esto es lo que se quiere evitar.

- Y el otro problema es que se categoriza como un impuesto instantáneo y no de ejercicio, ¿por qué decimos instantáneo? Porque si yo vendo la AFIP tiene que recibir el dinero dentro de los 15 días, no quiere esperar que el ejercicio cierre el año que viene para cobrar; y esa es la diferencia entre ITI y Ganancias, el ITI cobra hoy (instantáneo); y Ganancias cobra el año que viene (de ejercicio) y muchas veces se termina perdiendo ese dinero por la depreciación.

Ahora analizaremos el siguiente cuadro: -antes del 31/12/2017

- después del 1/1/2018

Pero con algunas variantes, porque?

Porque el Decreto N° 976 lo que hizo fue dar una salto valorativo muy grande porque rompió con lo clásico que veníamos hablando en materia de derecho tributario por más de 70 años; entonces esto trajo varias situaciones practicas.

¿Cuál es el concepto clásico de ADQUISICION para la Ley de Impuesto a las Ganancias?

Concepto de ADQUISICION es:

- ESCRITURA
- BOLETO DE COMPRAVENTA CON POSESION
- ACTA DE POSESION CON BOLETO PREVIO
- O CUALQUIER INSTRUMENTO ONEROSO CON ENTREGA DE POSESION

Todo esto es el CONCEPTO CLASICO DE ADQUISICION Y ENAJENACION DE INMUEBLES.

Entonces, cuando yo analizo este antes o después del 1/1/2018 tengo que mirar eso, PERO adicionalmente el Decreto N° 976 trajo un caso de excepción:

“si yo tengo un boleto de compraventa con posesión, con MAS DEL 75% DEL PRECIO PAGADO con fecha ANTES del 1/1/2018 aunque la Escritura la haya hecho después del 1/1/2018 me retrotrae los efectos y me cubre el paraguas del ITI y paga solamente el 1,5% de ITI ”

Entonces, yo Escribano además de mirar todo lo que dijimos anteriormente, tengo que mirar la Escritura antecedente onerosa con mucho cuidado y en su FAZ CAUSAL, porque por ejemplo tengo una Escritura de Transferencia Onerosa del mes de Mayo de 2018 pero de la escritura me surge que se retrotrae a un Boleto de Compraventa con Posesión del año 2.017, entonces tengo más que claro que paga el 1,5% de ITI .

Pero, si es un Boleto de Compraventa sin Posesión del año 2.017, tengo que además de ver CUANTO SE HABIA PAGADO EN ESE MOMENTO (cuanto en porcentaje %), porque si se pagó del 75% del precio para arriba le retengo y le hago pagar el 1,5% de ITI. Y si pagó menos del 75% del precio lo pongo a pagar GANANCIAS CEDULARES.

Y justamente esto es una alteración del Decreto sobre todo del sistema como lo veníamos conociendo, porque NUNCA un Boleto sin Posesión fue concepto de propiedad.

Pero:

HOY el BOLETO SIN POSESION CON EL 75% DEL PRECIO PAGADO ES CONCEPTO DE PROPIEDAD PREVIO PARA DETERMINAR EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES

Ejemplo

Hoy estoy por hacer la Escritura de Compraventa y el Adquirente trae el Boleto de Compraventa del mes Diciembre de 2.017, pero estamos por escriturar ahora, en este caso hay que redactar toda esta situación en la Escritura, para que el día de mañana cuando él venda pague solamente el 1,5% de ITI .

Entonces:

EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES LO VA A PAGAR TODO AQUEL QUE ADQUIRIO ONEROSAMENTE A PARTIR DEL 1/1/2018.

Salvo una excepción:

Y que es la venta de VIVIENDA UNICA FAMILIAR DE OCUPACION PERMANENTE, esta es la excepción prevista en el Artículo 20 inc “o” que ya no tiene nada que ver con la opción de reemplazo de viviendas del Artículo 14 de la Ley N° 23.905, nada que ver.

Esto es una exención automática del artículo 20 inc “o” de la Ley de Impuesto a las Ganancias por el solo hecho del destino de “vivienda familiar de ocupación permanente”, obviamente que falta reglamentarla, probablemente la reglamentación venga por el lado de que tengamos que declararla en el sistema de Bienes Personales aun sin tener que pagar el impuesto.

Ejemplo: podemos tener el caso de un cliente que haya vendido en Marzo de 2.018, y este Señor que compró en Marzo de 2.018 destinó a Vivienda familiar y de ocupación permanente y hoy cuando vende como no se reglamentó la ley invoca el Artículo 20 inc “o” y de esta manera queda exento del pago del Impuesto a las Ganancias Cedulares, porque al haber una Ley Tributaria que no está reglamentada la aplicación es inmediata en los términos de la Ley por el Principio de Legalidad; o sea, hoy deberíamos ser cuidadosos con las adquisiciones que hacemos, haciéndole decir al Comprador que el bien es la única vivienda familiar de ocupación permanente, con la salvedad que el concepto de única vivienda que tenemos todos muy claro es única y con destino vivienda; pero puede tener otras propiedades pero esta es su única vivienda, puede tener otras donde viven sus suegros, otra propiedad que le prestó a su tía, otra que es la casa de fin de semana, pero ésta que vende “es su vivienda donde habita . Tengamos claro que “Única vivienda donde habita” no es concepto de “única propiedad”, hay una diferencia conceptual entre “única propiedad” y “única vivienda”.

Entonces:

LA VIVIENDA UNICA FAMILIAR DE OCUPACION PERMANENTE ESTA
EXENTA DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES

Dijimos que hay dos impuestos creados con vinculación notarial y esto es porque el Artículo agregado a continuación del Artículo 90 creó el HECHO IMPONIBLE:

- TRANSFERENCIA ONEROSA DE INMUEBLES,

Pero también adicionalmente creó:

- TRANSFERENCIA DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES

¿Y QUE ES TRANSFERENCIA DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES?

Son transferencias de derechos reales, transferencias de Derechos de Boletos de Compraventas, o Cesiones de Boletos de Compraventa, porque cuando se hacían las Cesiones de Boletos de Compraventa, salvo que se entregara la Posesión no se retenía y no se pagaba el impuesto.

¿Y POR QUE CUANDO SE ENTREGABA LA POSESION SÍ PAGABAMOS EL IMPUESTO?

Porque entraba como transferencia de inmuebles y entraba como ITI o Ganancias, Y ESTO SIGUE IGUAL.

ENTONCES:

CUANDO HAY TRANSFERENCIA DE BOLETO DE COMPRAVENTA CON POSESION tengo que analizar cuál de los tres impuestos corresponde:

- ITI
- GANANCIAS GENERALES
- GANANCIAS CEDULARES

PERO: Si resulta que tengo una Cesión de Boleto de Compraventa sin posesión debe pagar IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES,

¿Por qué?: Porque lo que se piensa desde los organismos fiscales es lo siguiente: Tenemos a A que firmó un Boleto de Compraventa con B, y resulta que B le cedió a C. La Escritura va a ser de A a C, el impuesto lo va a pagar A, pero B que nunca tuvo la posesión se les escapaba y nunca pagaba nada, entonces la Afip dice acá se nos está escapando un contribuyente que compró a \$100 vendió a \$150, entonces de este modo a través de este nuevo hecho imponible se gravó a B.

Pero no se agota en la Cesión de Boletos, la normativa dice que se aplica a :

- CESION DE DERECHOS REALES
- Y CESIONES DE BOLETOS DE COMPRAVENTA
- Y DE INSTRUMENTOS EQUIVALENTES SOBRE INMUEBLES

ENTONCES ¿QUE MAS ENTRARÍA ACA?

- CESION DE USUFRUCTO que es una Cesión de Derecho Real y que si es onerosa paga Impuesto a las Ganancias Cedulares
- CESION DE DERECHO DE SUPERFICIE también es Cesión de Derecho Real
- CESION DE HIPOTECA es Cesión de Derecho Real
- CESION DE HERENCIA SOBRE BIEN DETERMINADO es Cesión de derechos sobre inmueble y un equivalente al Boleto de Compraventa si es onerosa
- CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO SIN POSESION, y nos encontramos frente al impuesto a las ganancias cedulares; porque si es con entrega de posesión estamos frente a una enajenación
- CESION DE DERECHOS POSESORIOS, acá no hay derecho real pero hay posesión y si hay onerosidad entra como Transferencia Onerosa de Inmuebles (ITI, Ganancias Generales o Ganancias Cedulares) y paga.

También el Decreto Reglamentario fue más allá de la Ley. La ley dice que este tema de plazos del antes o después del Enero de 2018 era para la transferencia onerosa de inmuebles, no para la Cesión de Derechos sobre inmuebles, entonces ante una lectura directa de la ley decíamos el análisis temporal lo hacemos para la transferencia onerosa de inmuebles, para este hecho imponible. Pero el otro: la transferencia onerosa de derechos sobre inmuebles no importaba cuando adquirió porque de todas formas entra en este nuevo impuesto que como es un beneficio de la ley, porque pudo haber cambiado diagonalmente, derogado ITI o reemplazado por el impuesto a las Ganancias Cedulares, o sea que hizo un análisis temporal, fue como una ventaja para los que habían comprado antes del 31 de Diciembre de 2017.

Ejemplo: Si tengo un Boleto de Compraventa del 2016 cuando lo cedo no pago por la interpretación que le dio el Decreto N° 976.

EJEMPLO: Una persona adquirió un inmueble de 3 hectáreas y después del 1/1/2018 lotea y vende, acá paga Impuesto a las Ganancias Cedulares. Lo que pasa es que todavía no podemos hacer bien el cálculo porque aun no está reglamentado. Pero el tema es que compró el inmueble por \$100, entonces sería: el costo del todo, por el costo de la parte y se aplicaría la regla de 3 simples:

700m² es el todo del inmueble

130m² mide cada lote

La regla de 3 simples sería:

700m²_\$100

130m²_x

Sería $130 \times 700 / 100 =$ % aplicable a la adquisición

El Decreto Reglamentario fue más allá y dijo que el tema del análisis temporal no solo va a ser respecto de la transferencia onerosa de bienes inmuebles sino también transferencia de derechos sobre inmuebles, o sea que:

- Van a valorar si una Cesión de Boleto de Compraventa paga este Impuesto Cedral tengo que pensar en un Boleto de Compraventa a partir del mes Enero de 2018
- En una adquisición por adjudicación en un sucesorio: acá analizamos la incorporación al patrimonio de mi derecho, la incorporación a mi patrimonio sería desde el fallecimiento del causante, pero como esa adquisición es gratuita, tengo que ir a la fecha de adquisición del Causante, o sea tengo que ir hacia atrás.

De acuerdo a lo que venimos analizando, pasamos en limpio:

- Nosotros no solamente deberíamos tener en cuenta las Escrituras de Transferencia de Inmuebles como antecedente de nuestra ahora Transferencia, sino también inclusive cualquier otro instrumento donde se haya otorgado la posesión, o Instrumentos similares.

Supongamos el siguiente caso:

Supongamos que estamos en Abril de 2018 y escrituramos todo un edificio de un fideicomiso, y supongamos que la Dirección General de Catastro presenta una demora de 2 años para la aprobación de planos. Resulta que el costo de adquisición del fideicomiso se negoció en el año 2016 y tuvimos que escriturar en el año 2018, se adjudica y se entrega la posesión en el mes de Abril de 2018 y no hay ningún problema. Ahora: - Cuando esta gente quiera vender, les van a cobrar el Impuesto a las Ganancias Cedulares y ellos van a decir que no corresponde porque compramos en el año 2016, pero que pasa: se escrituró en Abril de 2018. O sea que si ellos no tienen un comprobante contable o factura que les haya dado el Fideicomiso donde surja que estaba integrado más del 75% del precio y que este comprobante sea de fecha 2016 no van a tener como demostrar que las compra fue en el año 2016 y no en abril de 2018, de manera que cuando esta gente quiera vender dentro de 10 años pague ITI y no paguen Impuesto a las Ganancias Cedulares.

Estos casos de ahora en más se nos van a presentar con mucha frecuencia por eso necesitamos urgente la reglamentación de la Ley para saber cómo se va a evaluar esto. El tema es que el único que va a poder dar esta documentación de compra con fecha anterior a 2018 va a ser el Contador del Fideicomiso y antes de que el Fideicomiso se

disuelva. Nosotros los Escribanos lo que tenemos que hacer a partir de ahora es que en todas las operaciones que hagamos, tratar de recabar toda la documentación: documentos anteriores, boletos, contratos previos, transferencias etc.

Nosotros tenemos que explicarle claro a los clientes: que el Impuesto general en la República Argentina es el Impuesto a las Ganancias, dentro de la estructura tributaria argentina está el ITI y ahora el Impuesto a las Ganancias Cedulares, porque si viene una persona humana a la Escribanía y dice “vengo a vender un inmueble reténgame impuesto a las Ganancias (el 3%)”, ¿se agota acá nuestra conversación? Se agota nuestro análisis porque es el impuesto principal?

Yo Escribano, le voy a retener el 3% de Impuesto a las Ganancias, de hecho no le convendría porque pagaría el 35% en vez del 15%

En la PERMUTA por ejemplo podría retenerse a una de las partes el ITI y a la otra parte contratante el Impuesto a las Ganancias Cedulares y todo dependerá de la fecha de incorporación del bien al patrimonio de cada uno de los contratantes.

Por ahora los Escribanos somos solo CALIFICADORES, pero no nos olvidemos que el otorgante tiene una condición tributaria y el no puede optar por qué cosa hay que retenerle, no puede auto determinarse como en el caso que vimos más arriba que venga y diga “quiero que me retenga ganancias”, porque o sino se convertiría en Sujeto Habitualista y asumirá las consecuencias de eso. Siempre dejemos constancia de las declaraciones del sujeto.

Ahora al revés: Si viene el cliente y dice “Escribana reténgame ITI”, esto no se puede hacer; porque el análisis lo tiene que hacer el Escribano.

El único impuesto que no causa perjuicio fiscal si se lo retiene y paga es el Impuesto Principal que es Ganancias, entonces si el cliente quiere pagar Ganancias nosotros los Escribanos agotamos nuestra búsqueda y hacemos constar: “el Señor López me manifiesta que él es un Sujeto Empresa, Habitualista y en virtud de lo establecido en la Resolución N° 2939 retengo el 3% del valor de esta operación en concepto de Impuesto a las Ganancias”. De todas maneras su condición va a surgir de su situación ante la AFIP, aunque eso estaría en discusión porque la situación ante la Afip puede ser una presunción pero no es determinativa, porque si yo se que esta persona tiene una inmobiliaria ya presumo que es habitualista; si cuando saco la Constancia de Inscripción dice: “compraventa de inmuebles” presumo que es habitualista. Pero esto es limitado se puede desvirtuar así que tenemos que tener precaución con la información que nos provee Afip.

Ahora repasamos y analicemos una operación de DONACION

- Con respecto al DONANTE: analizamos como adquirió. Si la adquisición del donante fue onerosa analizamos la fecha en que adquirió (si fue antes o después del 31/12/17) entonces al Vendedor le retengo: - si la adquisición del Donante fue antes del 31/12/17 le retengo ITI .
 - si la adquisición del Donante fue después del 31/12/2017 tendría que retenersele impuesto a las Ganancias Cedulares
- Si ese mismo Donante a su vez lo heredó, o lo recibió en Donación voy hacia atrás otra vez y analizo como adquirió ese Causante o donante y así seguimos hasta encontrar una transferencia onerosa, y cuando encontramos ese antecedente oneroso lo volvemos a analizar: - si la adquisición del ahora donante fue onerosa y fue antes del 31/12/17 le retengo ITI .
 - si la adquisición del Donante fue después del 31/12/2017 tendría que retenersele Impuesto a las Ganancias Cedulares.

MODELO DE CLAUSULA PARA LAS ESCRITURAS:

Se advierte al Vendedor (o a las partes según el acto de que se trate) de la vigencia de la Ley N° 27.430, y además se advierte que esta operación se encuadra en el Impuesto a las Ganancias Cedulares y queda bajo su exclusiva responsabilidad la liquidación y pago correspondiente al momento en que dicha ley quede reglamentada

