

TÍTULO:	IMPUESTO A LAS GANANCIAS. ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Y LA IMPOSICIÓN CEDULAR
AUTOR/ES:	Amaro Gómez, Richard L.
PUBLICACIÓN:	Práctica y Actualidad Tributaria (PAT)
TOMO/BOLETÍN:	XXVII
PÁGINA:	-
MES:	Abril
AÑO:	2021
OTROS DATOS:	-

RICHARD L. AMARO GÓMEZ

IMPUESTO A LAS GANANCIAS. ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Y LA IMPOSICIÓN CEDULAR

La presente colaboración tiene por finalidad hacer un breve repaso y analizar los aspectos prácticos relativos a la gravabilidad en el impuesto a las ganancias de la venta de inmuebles por parte de personas humanas y sucesiones indivisas.

MARCO NORMATIVO DE LA LEY DE REFORMA

Recordemos que el 29 de diciembre de 2017 se publicó en el Boletín Oficial la [ley 27430](#), de reforma tributaria, la cual propone importantes cambios en nuestro sistema tributario, en especial en lo que respecta al impuesto a las ganancias.

Primeramente, es preciso recordar que en nuestra legislación anterior la venta de inmuebles por parte de personas físicas y sucesiones indivisas (no sujetos empresas y no habitualistas), en principio, no estaba alcanzada por el impuesto a las ganancias, dado que no se cumplía con los supuestos para que se configure una renta o enriquecimiento en los términos de la teoría del rédito producto o de la fuente que exige la permanencia, periodicidad o habilitación de la fuente productora de rentas.

En consecuencia, la ganancia generada quedaba al margen del impuesto. Párrafo aparte merecían:

- los sujetos empresas (por ejemplo, explotación unipersonal); allí, por aplicación de la teoría del balance, la operación estaba alcanzada por el gravamen en todos los casos y sigue estando alcanzada;
- las personas físicas y sucesiones indivisas, no sujetos empresas, pero habitualistas en tales operaciones; por la teoría del rédito producto o de la fuente, también quedaban alcanzados por el tributo.

Sin embargo, las personas físicas y sucesiones indivisas, sujetos pasivos del impuesto a las ganancias titulares de inmuebles cuya venta no estaba alcanzada por el impuesto a las ganancias, debían tributar el impuesto a la transferencia de inmuebles (ITI) en los términos de la [ley 23905](#), siempre que se tratara de inmuebles situados en el país.

Ahora bien, la ley de reforma ([L. 27430](#)) estableció, por un lado, la eliminación del ITI y creó un hecho imponible autónomo para las personas humanas en el impuesto a las ganancias alcanzado al resultado de la venta de inmuebles y derechos sobre inmuebles ([art. 2, pto. 5](#), de la ley del impuesto de marras), cualquiera sea el sujeto que obtenga la ganancia, lo cual implica, de acuerdo al criterio de tributación:

1. Personas físicas y sucesiones indivisas residentes: quedarán alcanzadas tanto por los inmuebles situados en el país como en el exterior.
2. Personas físicas y sucesiones indivisas del exterior: quedarán alcanzadas por los inmuebles situados en país.

Asimismo, este hecho imponible autónomo también alcanza a los resultados derivados de la transferencia de derechos sobre inmuebles (vgr., hipoteca, prenda, anticresis -uso y goce- y servidumbre, entre otros), cualquiera sea el sujeto que los obtenga ([art. 2, pto. 5](#), de la ley del impuesto de marras). Se refiere básicamente a los derechos reales.⁽¹⁾

Por otra parte, lo medular estriba en la forma de tributación, dado que en el caso de los residentes, si la ganancia es de fuente argentina, estará alcanzada por la imposición cedular del [artículo 99](#). En cambio, si es de fuente extranjera, tributará por la imposición semicedular del [artículo 94](#), tercer párrafo.

Aunque debemos destacar que la ley de reforma eximió, a través de la modificación del [inciso n\) del artículo 26 de la ley de impuesto a las ganancias \(LIG\)](#) [ex art. 20, inc. o)], a la casa-habitación. Actualmente, el [artículo 26, inciso n\), de la LIG](#) estipula que está exento el resultado por la venta de la casa-habitación, así como su valor locativo.

Finalmente, recordemos que la ley de reforma esbozó que las nuevas disposiciones sobre la imposición de inmuebles y los derechos sobre el mismo resultarán de aplicación en la medida en que el enajenante o cedente hubiera adquirido el bien a partir del 1 de enero de 2018 y, en caso de bienes recibidos por herencia, legado o donación, cuando el causante o donante lo hubiese adquirido con posterioridad a esta última fecha.

En relación a este punto, el [artículo 255 del decreto de reglamentario](#) dispone lo siguiente:

"Art. 255 - Se considerará configurada la adquisición a la que hace referencia el inciso a) del artículo 86 de la ley 27430 cuando, a partir del 1 de enero de 2018, inclusive:

- 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, o
- e) en caso de bienes o derechos sobre inmuebles recibidos por herencia, legado o donación, se hubiere verificado alguno de los supuestos previstos en los incisos a) a d) de este artículo respecto del causante o donante (o, en caso de herencias, legados o donaciones sucesivas, respecto del primer causante o donante).

Cuando se trate de obras en construcción sobre inmueble propio al 1 de enero de 2018, la enajenación del inmueble construido quedará alcanzada, de corresponder y en los términos del Título VII de la ley 23905, por el impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas.

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 setenta y cinco por ciento (75%) del precio, aun cuando se verificara alguno de los supuestos contemplados en el primer párrafo de este artículo.

La Administración Federal de Ingresos Públicos, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Hacienda, establecerá la forma y los plazos en los que se acreditará la configuración de los supuestos precedentemente".

Del artículo expuesto se desprende que los incisos a) al e) determinan los supuestos que se deben configurar para que se considere que, a partir del 1 de enero de 2018, se produjo la adquisición del bien. Este no es un tema menor si consideramos que la gravabilidad de los inmuebles y sus derechos recaen sobre aquellos adquiridos luego de la fecha antes indicada. Ello, tanto para los bienes adquiridos a título oneroso como a título gratuito.

IMPOSICIÓN CEDULAR. RENTAS DE FUENTE ARGENTINA PARA UN RESIDENTE

En lo atinente a la forma de tributación, a continuación desarrollaremos los aspectos más medulares, considerando a las personas físicas y sucesiones indivisas residentes por inmuebles situados en el país.

En este caso, resulta de aplicación la imposición cedular. En este sentido, debemos partir primero de la determinación de la ganancia bruta, para la cual se han fijado las siguientes reglas, conforme lo dispone el [artículo 99](#) de la ley:

- a) Se deducirá del precio neto de venta el costo de adquisición actualizado mediante la aplicación del índice del [artículo 93](#) de la ley desde la fecha de adquisición hasta la fecha de enajenación o transferencia.

En el supuesto de que el inmueble hubiera estado afectado a la generación de rentas gravadas por el impuesto, por ejemplo, por haber estado afectado a alquileres o derechos reales a título oneroso, se deducirá a su vez el importe de las amortizaciones admitidas que oportunamente se hubieran computado y las que resulten procedentes hasta el trimestre inmediato anterior a aquel en el que se efectúe su venta.

En líneas generales, para un inmueble afectado a la generación de ganancias gravadas, su costo computable va a estar dado por su valor residual actualizado, calculado hasta el trimestre inmediato anterior a aquel en el que efectúe la venta.

- b) En el supuesto de tratarse de una venta a plazo o diferida, la ganancia generada con motivo del diferimiento y/o financiación tendrá el tratamiento respectivo conforme las disposiciones de la ley. Esto quiere decir que los intereses ganados por parte del vendedor por la financiación no quedarán gravados por la imposición cedular, sino por el impuesto progresivo y personal, constituyendo una ganancia de segunda categoría en los términos del [inciso a\) del artículo 48 de la ley](#) [ex art. 45, inc. a)].

Ahora bien, determinada la ganancia bruta, el [artículo 99](#) dispone que, a fin de determinar la ganancia neta, se podrán deducir los gastos relacionados con dichas enajenaciones (comisiones, honorarios, impuestos y tasas, entre otros) directa o indirectamente relacionadas con las operaciones de ventas.

No obstante, el [artículo 100](#) de la ley da mayores precisiones al indicar en su tercer párrafo que "...solo podrán computarse contra las ganancias mencionadas en este Capítulo los costos de adquisición y gastos directa o indirectamente relacionados con ellas, no pudiendo deducirse los conceptos previstos en los artículos 29, 30 y 85 de la ley y todos aquellos que no correspondan a una determinada categoría de ganancias". Véase que se refiere al [Capítulo II del Título IV](#), el cual incluye a toda la imposición cedular.

En este contexto, el [decreto 1170/2018](#) dispone, en su [artículo 149.15, anteúltimo párrafo](#) (actual [art. 210, D. 862/2019](#)), que cuando los gastos directos o indirectos estuvieran vinculados tanto con la obtención de rentas que deban tributar el impuesto progresivo y general, como con otras rentas que deban hacerlo bajo la imposición cedular, aquellos se proporcionarán de conformidad con la ganancia bruta.

Además, el [artículo 24](#) de la ley establece que estas ganancias se imputarán al año fiscal siguiendo dos posibles criterios, según el caso:

- a) Ventas de inmuebles y derechos al contado o en cuotas con vencimientos hasta un año: la ganancia se imputa por lo percibido.
- b) Venta de inmuebles y derechos en cuotas con vencimientos superiores al año: la ganancia se imputa de manera proporcional a las cuotas percibidas.

Adicionalmente, se fija la alícuota del 15% sobre el resultado neto o renta neta.

FORMA DE PRESENTACIÓN. SERVICIO WEB

Para un sujeto residente que obtiene ganancias de fuente argentina en el marco del artículo 99 de la ley, inmuebles y sus derechos, debe declarar el referido impuesto de manera anual mediante el servicio web creado por la [resolución general \(AFIP\) 4468](#).

Asimismo, hay que tener en cuenta que la resolución dispone que los sujetos alcanzados deben cumplir con la presentación de la declaración jurada del impuesto cedular cuando la misma arroje impuesto determinado. Y cuando así se presente, en este caso no implicará alta de oficio en ningún impuesto.

En este contexto, la confección de la declaración jurada deberá realizarse utilizando el servicio informático denominado "Ganancias Personas Humanas - Portal Integrado", disponible en el sitio "web" institucional (<http://www.afip.gob.ar>), e ingresando a la opción que corresponda según el tipo de renta a declarar.

A dichos efectos, los contribuyentes deberán contar con "Clave Fiscal" con nivel de seguridad 2 o superior, obtenida conforme al procedimiento dispuesto por la [resolución general \(AFIP\) 3713](#).

Finalmente, como resultado de la transmisión de la información, el sistema generará el formulario F. 2023, de tratarse de rentas obtenidas por la enajenación o transferencia de derechos sobre inmuebles.

CASOS DE APLICACIÓN

CASO 1

El contador Pedro Roca desempeña su profesión de manera independiente junto a su esposa. Tiene su estudio en la capital de la Provincia de Tucumán ya hace varios años.

Las rentas derivadas del trabajo profesional son sus únicos ingresos gravados, por lo cual tributa sus ganancias por la cuarta categoría (rentas del trabajo personal, en el caso, independiente).

Durante enero de 2019 decidió, con sus ahorros personales, adquirir una casa de veraneo en Puerto Iguazú, Provincia de Misiones, en \$ 3.500.000 (U\$S 40.000), para disfrutar junto a su familia.

Pero durante 2020 por cuestiones personales familiares decidió enajenar la casa de veraneo durante el mes de diciembre. El inmueble fue vendido en \$ 5.500.000 (U\$S 47.000), más gastos a su cargo relacionados con la venta por \$ 450.000.

Se le solicita determinar si corresponde aplicar el impuesto cedular del [artículo 99](#) (ex art. 90.5) de la LIG. En caso de que resulte procedente, se le solicita determinar el mismo considerando la evolución de índices de precios al consumidor (IPC) que se indica en el anexo.

CASO 2

El abogado Natanael Sinengaño es un profesional que hace años trabaja de manera independiente en su estudio de abogados "He aquí un verdadero", tributando todas sus rentas por cuarta categoría.

El estudio se encuentra ubicado en Santa Rosa, Provincia de La Pampa. Para ello cuenta con bienes de capital para el desarrollo de su actividad, entre ellos, una oficina, la cual adquirió en enero de 2018 en \$ 2.500.000 en uno de los edificios de la citada ciudad. Al respecto, el 80% del inmueble corresponde a la construcción, según el avalúo al momento de la adquisición del inmueble.

En junio de 2020 vendió la oficina debido a la situación de pandemia y a la imposibilidad de continuar con su actividad en la oficina, mudando toda su actividad al inmueble que posee en las afueras de la ciudad de Santa Rosa, la cual constituye su casa-habitación

Al respecto, se le informa que el precio fue fijado en \$ 7.000.000, operación realizada al contado. Los gastos de las ventas fueron de \$ 500.000.

Se le solicita determinar si corresponde aplicar el impuesto cedular del [artículo 99](#) (ex art. 90.5) de la LIG. En caso de que resulte procedente, se le solicita determinar el mismo considerando la evolución de índices de precios al consumidor (IPC) que se indica en el anexo.

CASO 3

El ingeniero agrónomo Mateo Sígueme es un empleado en relación de dependencia de la empresa "Se levantó y lo siguió", dedicada a la actividad agrícola. A su vez, posee en su patrimonio un inmueble que adquirió en el año 2017 en \$ 5.000.000 situado en la Provincia de Buenos Aires, el cual hace varios años lo da en locación, obteniendo renta de primera categoría.

En este sentido, el valor del edificio al momento de la compra es del 60%, según el avalúo fiscal.

Durante setiembre de 2020, y debido a la situación de la pandemia, lo decidió enajenar en \$ 7.100.000. Los gastos de la venta ascendieron a \$ 770.000.

Se le solicita determinar si corresponde aplicar el impuesto cedular del [artículo 99](#) (ex art. 90.5) de la LIG. En caso de que resulte procedente, se le solicita determinar el mismo considerando la evolución de índices de precios al consumidor (IPC) que se indica en el anexo.

SOLUCIONES PROPUESTAS

CASO 1

En primer lugar, debemos precisar que Pedro Roca es una persona física no habitualista en la compraventa de inmuebles, ya que está vendiendo su casa de veraneo en Puerto Iguazú. Asimismo, la casa en cuestión es un bien personal que no tiene relación alguna con su actividad profesional.

En función de lo expuesto, hay que tener en cuenta:

- a) que se trata de una persona física no habitualista no sujeto empresa;
- b) que el inmueble que está vendiendo lo adquirió a partir del 1 de enero de 2018.

En consecuencia, corresponde aplicar la imposición cedular del [artículo 99](#) (ex art. 90.5) de la LIG.
A continuación, exponemos la determinación del impuesto:

Conceptos	\$ Histórico	\$ Actualizado
Precio de venta	5.500.000,00	5.500.000,00
Precio de compra	(3.500.000,00)	(7.122.850,00)
Resultado bruto	2.000.000,00	(1.622.850,00)
Gastos compra	(450.000,00)	(450.000,00)
Resultado neto	1.550.000,00	(2.072.850,00)
Impuesto 15%		0

Actualización

Coeficiente	$\frac{\text{IPC mes venta}}{\text{IPC mes compra}}$
Coeficiente	$\frac{\text{Dic./2020}}{\text{Ene./2019}}$
Coeficiente	$\frac{385,8826}{189,6101}$
Coeficiente	2,0351

La operación arroja un quebranto cedular.

CASO 2

Primeramente, es menester indicar que Natanael Sinengaño es un profesional independiente y que sus rentas son de cuarta categoría.

En segundo lugar, el inmueble que poseía como oficina era un bien de uso afectado a su actividad adquirido a partir del 1 de enero de 2018 (ejercicio pos-reforma tributaria). Asimismo, la renta producto de la venta no es habitual, ni tampoco se trata de un sujeto empresa.

Considerando lo expuesto, tenemos que la venta del inmueble encuadra en el impuesto cedular del [artículo 99](#) (ex art. 90.5) de la LIG, por tratarse un persona física no sujeto empresa y no habitualista, que está enajenando un inmueble adquirido en un ejercicio pos-reforma.

Si resultara de aplicación la legislación anterior a la reforma, la venta del inmueble no se encontraría alcanzada por el impuesto a las ganancias, porque es una operación que no cumple el requisito de periodicidad (habitualidad). Lo expuesto implica que correspondería que por dicha venta el sujeto tribute el ITI.

Ahora bien, a continuación determinaremos el impuesto cedular:

Compra	Ene./2018
Venta	Jun./2020
Departamento	2.500.000,00
Edificio 80%	2.000.000,00

Terreno 20%	500.000,00
Amortización anual	40.000,00
Amortización trimestral	10.000,00
Total trimestres	10
Amortización acumulada	100.000,00

Debe tenerse en cuenta que, desde la adquisición (ene./2018) hasta el momento de la venta (jun./2020), el departamento estuvo afectado a la actividad 10 trimestres. Recordemos que la ley de ganancias, en el caso de inmuebles, esboza que se debe amortizar trimestre de alta completo y hasta el trimestre inmediato anterior al de la venta.

De esta manera, tenemos el valor residual:

Departamento	2.500.000,00
Edificio 80%	2.000.000,00
Terreno 20%	500.000,00
Amortización acumulada	100.000,00
Valor residual	2.400.000,00

Y a continuación, calculamos el impuesto:

Conceptos	\$ Histórico	\$ Actualizado
Precio de venta	7.000.000,00	7.000.000,00
Costo computable	2.400.000,00	6.085.200,00
Resultado bruto	4.600.000,00	914.800,00
Venta	500.000,00	500.000,00
Resultado neto	4.100.000,00	414.800,00
Impuesto 15%		62.220,00

Actualización

Coeficiente	$\frac{\text{IPC mes venta}}{\text{IPC mes compra}}$
Coeficiente	$\frac{\text{Jun./2020}}{\text{Ene./2018}}$
Coeficiente	$\frac{321,9738}{126,9887}$

CASO 3

En principio, debemos considerar que podría decirse que el sujeto en cuestión es una persona física que no es habitualista en la compraventa de inmuebles, dado que sus actividades son: empleado en relación de dependencia y rentas de primera categoría por la locación.

Ahora bien, tampoco es un sujeto empresa, dado que no posee una organización empresarial a fin de llevar a cabo la actividad de locación; no se trata de una empresa inmobiliaria.

No obstante, no podemos perder de vista que el inmueble que se está enajenando se adquirió antes del 1 de enero de 2018, por lo cual su venta posterior no estará sujeta al nuevo tributo, sino por la legislación anterior [[L. 27430, art. 86, inc. a](#)], y [art. 255, DR](#), texto reordenado].

Lo antes expuesto implica que corresponderá que por dicha venta el sujeto tribute el ITI, dado que la operación no se encuentra sujeta al impuesto a las ganancias, por lo cual si el precio de venta fue de \$ 7.100.000, teniendo en cuenta que la tasa es del quince por mil (15‰), el impuesto será de \$ 106.500.

ANEXO: EVOLUCIÓN DE ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

Nivel general	IPC		
	2018	2019	2020
Enero	126,9887	189,6101	289,8299
Febrero	130,0606	196,7501	295,6660
Marzo	133,1054	205,9571	305,5515
Abril	136,7512	213,0517	310,1243
Mayo	139,5893	219,5691	314,9087
Junio	144,8053	225,5370	321,9738
Julio	149,2966	230,4940	328,2014
Agosto	155,1034	239,6077	337,0632
Setiembre	165,2383	253,7102	346,6207
Octubre	174,1473	262,0661	359,6570
Noviembre	179,6388	273,2158	371,0211
Diciembre	184,2552	283,4442	385,8826

Notas:

(1) Recordemos que el [art. 1882 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación](#) establece que el derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en el Código. Dicho en otros términos, los derechos reales son los que se ejercen sobre un bien de manera directa e inmediata