

Impuesto a las ganancias: Decreto 976/2018



Aclaraciones sobre enajenación, transferencia de derechos de inmuebles e indemnizaciones (*Ley 27.430*)

Enajenación y transferencia de derechos de inmuebles

Definición

La transferencia de derechos sobre inmuebles comprenderá en su definición a los derechos reales que recaigan sobre esos bienes y las cesiones de boletos de compraventa u otros compromisos similares.

Adquisición de un bien

La enajenación y transferencia de derechos, estarán alcanzadas por el impuesto en tanto el enajenante o cedente adquiera el bien a partir del 1° de enero de 2018, en caso de bienes recibidos por herencia, legado o donación, cuando el causante o donante lo hubiese adquirido con posterioridad a esta última fecha.

Teniendo en cuenta ello, se entenderá como configurada la adquisición de un inmueble 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).

Tratamiento impositivo

Cuando se trate de obras en construcción sobre inmueble propio al 1° de enero de 2018, la enajenación del inmueble construido quedará alcanzada por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas.

Igual tratamiento 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, 75% del precio.

Se considerarán ganancias de fuente argentina las generadas por la transferencia de derechos sobre inmuebles situados en el país, con independencia de la residencia del titular o de las partes que intervengan en las operaciones o el lugar de celebración de los contratos.

La ganancia de las personas humanas y de las sucesiones indivisas residentes en el exterior, derivada de la enajenación de o de la transferencia de derechos sobre, inmuebles situados en el país, tributará a la alícuota del 15%.

Podrán computarse solo aquellos gastos (comisiones, honorarios, impuestos, tasas, etcétera) realizados en el país.

El adquirente o cesionario residente en el país deberá retener el impuesto con carácter de pago único y definitivo o, cuando ambas partes no sean residentes en el país, el impuesto deberá ser ingresado directamente por el enajenante o cedente, en forma personal o a través de su representante legal en el país.

Valuación del inmueble

En caso de no poder determinarse el valor de adquisición, se considerará el valor de plaza del bien (valor en el mercado) a la fecha de incorporación al patrimonio del enajenante, cedente, causante o donante, el que deberá surgir de una constancia emitida y suscripta por:

- a) corredor público inmobiliario que esté matriculado, o
- b) profesional matriculado cuyo título habilitante le permita dentro de sus incumbencias la emisión de tales constancias, o
- c) entidad bancaria perteneciente al Estado Nacional, Provincial o a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Tratándose de inmuebles ubicados en el exterior, la valuación deberá surgir de 2 constancias emitidas por un corredor inmobiliario o por una entidad aseguradora o bancaria, todos del país respectivo. A los fines de la valuación, el valor a computar será el importe menor que resulte de ambas constancias.

Indemnización por despido

Quedan comprendidas, como ganancias de cuarta categoría, las sumas que se generen con motivo de la desvinculación laboral de empleados que se desempeñen en cargos directivos y ejecutivos de empresas públicas y privadas que reúnan en forma concurrente las siguientes condiciones:

hubieren ocupado o desempeñado efectivamente, en forma continua o discontinua, dentro de los 12 meses inmediatos anteriores a la fecha de la desvinculación, cargos en directorios, consejos, juntas, comisiones ejecutivas o de dirección, órganos societarios asimilables, o posiciones gerenciales que involucren la toma de decisiones o la ejecución de políticas y directivas adoptadas por los accionistas, socios u órganos antes mencionados; y

cuya remuneración bruta mensual tomada como base para el cálculo de la indemnización supere en al menos 15 veces el Salario Mínimo, Vital y Móvil vigente a la fecha de la desvinculación.

Vigencia

Las disposiciones del presente decreto entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

Fecha de publicación: 1/11/2018

Referencia normativa: [Decreto 976/2018](#)