

RECOMENDACIONES DEL SECTOR DE LECTURA TEMPRANA EN BASE A LOS RECLAMOS MÁS FRECUENTES

En base a los errores detectados con más frecuencia por el Sector de Lectura Temprana de Copia Simple, se enumeran un conjunto de recomendaciones y recordatorios para los notarios, respecto de diversos temas, a saber:

1) **Porcentaje del pago de tasas:** en las *divisiones de condominio* y las *adjudicaciones por disolución de la sociedad conyugal*, la Tasa retributiva y el Aporte Notarial deberán liquidarse por el 100 % de la valuación fiscal o valor asignado, el mayor, tal como lo determina el artículo 332 (primer párrafo) del Código Fiscal.

La excepción a esto se menciona en el segundo párrafo del referido artículo y alcanza solamente a la *inscripción de declaratorias de herederos y particiones de herencia*, en las cuales el gravamen respectivo se liquidará sobre el total del bien o bienes, *excluida la parte ganancial del cónyuge supérstite*.

2) **Sobre las partes indivisas transmitidas o cedidas:** cuando en una escritura se transfieran o cedan partes indivisas, deberán especificarse las mismas en porcentual o fracciones a fin de *determinar la base imponible del acto*. La frase utilizada usualmente "las partes que tiene y le corresponden", no permite verificar si el pago ha sido correcto y por lo tanto se reclama por el total de la valuación fiscal o valuación impuesto al acto, según corresponda.

En el caso de las *cesiones*, si no se indicara la parte indivisa, deberá tenerse en cuenta que la base imponible para el cálculo del impuesto de sellos y el aporte será el mayor valor entre el precio y el 20 % de la valuación fiscal al acto (conf. art. 269 del CF), la cual deberá cargarse -el total- manualmente en la DJ.

3) **Extinción de usufructo por fallecimiento:** cuando se instrumente conjuntamente con otros actos en la escritura, éste no debe codificarse ni abonar aportes en el SiEsBA, aunque sí debe incluirse en la minuta.

4) **Protocolización de sentencia de usucapión:** este acto se declara con dos códigos de acto en el SiEsBA, debido a que liquida Sellos y Aportes, pero además paga tasa por servicios administrativos:

1) 728-00: liquida Impuesto de Sellos, con la **alícuota del 3.5 %⁽¹⁾** y Aportes, ambos sobre la valuación fiscal para Impuesto al Acto a la fecha de la orden de inscripción de la sentencia, conforme al decreto reglamentario del Código Fiscal, citado en el Informe N° 7/2010 de la Dirección de Técnica Tributaria de ARBA.

Importante: cuando la orden de inscripción sea de año anterior a la actual, deberá aplicarse el *coeficiente corrector* del año correspondiente, a la valuación fiscal informada por ARBA a fin de obtener la valuación para impuesto al acto, dado que sólo informan las valuaciones básicas. Los coeficientes correctores se encuentran en el Anexo IV de la Tabla de Actos (Consolidación de dominio).

2) 728-52: liquida sólo la Tasa por Servicios Administrativos del 4 ‰ sobre la *valuación fiscal básica vigente a la misma fecha citada en el párrafo anterior*.

Se recomienda ver circular sobre el tema en el siguiente link:
<http://www.colescba.org.ar/ics-wpd/soin/Textos/c02n06a2023.pdf>

5) **Exenciones:** el Código Fiscal establece exenciones del impuesto de sellos, pero no las otorga de manera automática, sino que quien determina si se cumplen las condiciones para hacerlo es la autoridad de aplicación (ARBA), a excepción de las previstas en el inciso primero del artículo 296 (el Estado Nacional, las provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las municipalidades). Todas las demás exenciones contempladas en el Código Fiscal deberán *solicitar ante ARBA la exención y el escribano dejará debida constancia en la escritura de la resolución que concede tal dispensa*. En caso contrario la exención no será considerada.

6) **Venta desmembrada:** en el caso de las ventas desmembradas, se discriminará el precio o monto dado a cada uno de los actos, es decir, a la Nuda Propiedad y al Usufructo. Si el transmitente es titular del dominio pleno y lo transmite en forma desmembrada, se utilizarán los códigos 103-00 (Venta de Nuda Propiedad) y 400-00 (Constitución de usufructo). Si la propiedad ya estuviera desmembrada, se utilizarán los códigos 103-00 (Venta de Nuda Propiedad) y 415-00 (Transmisión de usufructo).

7) **Tipo de cambio a considerar para las compraventas en moneda extranjera:** en primer lugar vale recordar que el Código Fiscal establece en el art. 289 que "Si el valor imponible se expresara en moneda extranjera, el impuesto deberá liquidarse sobre el equivalente en moneda argentina al Tipo de Cambio tipo vendedor *vigente al cierre del primer día hábil anterior a la fecha del acto*, registrado y/o publicado por el Banco de la Nación Argentina, que se corresponda con la naturaleza de la operación gravada...".

Es importante recordar que el impuesto de sellos es un impuesto instrumental e instantáneo, por esa razón es elemental la parte del texto subrayado en el artículo mencionado precedentemente, porque si hubiera un boleto previo a la escritura de compraventa, estos (Boleto y Compraventa) configurarían dos actos o hechos imponibles distintos y por esa razón se tomará el valor del dólar al día anterior a cada uno de ellos. El sellado del boleto o la entrega de posesión NO fijan el tipo de cambio. Habrá un tipo de cambio al cual se calculó y pagó el boleto y un nuevo tipo de cambio al que se calculará y pagará la escritura de compraventa, de la cual se podrá descontar el importe efectivamente abonado por el boleto o cesiones, según sea el caso (art. 268 CF). Debemos dejar en claro además que el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina que se toma es el *vendedor; BILLETE* y no el DIVISA (que se utiliza exclusivamente para operaciones de comercio exterior).

Se recomienda ver la circular sobre el tema, en el siguiente link:
<http://www.colescba.org.ar/ics-wpd/soin/Textos/c02n08a2017.pdf>

8) **Exención de cancelaciones de hipotecas:** antes de considerar este punto, corresponde decir que las exenciones son siempre de interpretación restrictiva, esto es, debe haber una norma que taxativamente la establezca. Así, por ejemplo, se encuentran exentas de Impuesto de Sellos las cancelaciones de hipotecas: con cédulas hipotecarias rurales; las otorgadas por el Decreto 3884/93; las de Banco Provincia.

NO están exentas: las cancelaciones de hipotecas por vivienda única, ni de hipotecas por saldo de precio, o de hipotecas a favor de las Sociedades de Garantía Recíproca (SGR), que pueden estar exentas en su constitución, pero no su cancelación.

9) **Permutas:** un error que se detecta a menudo es el de no tener en cuenta que de acuerdo con el artículo 267 del Código Fiscal, cuando en una permuta de bienes una de las partes se obliga a bonificar a la otra con la adición de una suma de dinero para igualar el valor de las cosas permutadas, y esta suma es mayor al valor de la cosa dada, el contrato se reputará como de compraventa, debiendo satisfacerse los gravámenes que en cada caso correspondan, según la naturaleza de los bienes. Apelando a un ejemplo numérico para darle claridad, si una persona permuta un bien al que le da un valor \$10.000.000 por otro de valor igual a \$4.500.000 más \$5.500.00 en efectivo, al ser el monto en efectivo mayor que el valor del inmueble entregado, reputará como dos compraventas, una por \$10.000.000 y otra de \$4.500.000.

Importante: los valores asignados a cada uno de los inmuebles deberán cargarse en el campo "Valor Asignado" que aparece una vez cargada la Partida, el Partido y seleccionado el correspondiente certificado catastral, y NO en los campos "Monto" o "Monto Auxiliar", destinados a la carga del monto compensatorio.

Debido a la complejidad que representan las permutas, se recomienda la lectura de la circular del Cabezal 2 "Aportes", N° 14, SOIN 2020. Podrá acceder mediante el siguiente link:
<https://www.colescba.org.ar/ics-wpd/soin/Textos/c02n14a2020.pdf>

10) **Permutas de lote de terreno por UF a construir:** es necesario recordar que siempre se deben cargar los valores asignados a la/las UF a construir, así como el valor asignado al lote de terreno. Dichos importes se cargarán de la siguiente manera: en el campo "Monto" (*), irá el valor asignado a las unidades funcionales a construir; el valor asignado al lote de terreno se cargará en un campo

denominado "Valor Asignado", que se encuentra al efecto con los datos catastrales y se visualiza una vez cargada la Partida, el Partido y seleccionado el correspondiente certificado catastral.

Monto compensatorio: si además se entregara un monto compensatorio (debe ser menor al valor de las UF a entregar), el mismo deberá sumarse al valor asignado a las UF a entregar, y se cargará en el campo "Monto"^(*).

Se recomienda ver circular de Permuta, en el siguiente link:

<https://www.colescba.org.ar/ics-wpd/soin/Textos/c02n14a2020.pdf>

(1) La Ley Impositiva 2023 modificó la alícuota del Impuesto de Sellos de las adquisiciones de dominio como consecuencia de juicios de prescripción, la cual ha disminuido del 12 % al 3,5 %, aplicable sobre la Valuación Fiscal para Impuesto al Acto.