



FICHA #01

DEROGACIÓN DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES (ITI)

El art. 67 de la [ley 27.743](#) denominada como “Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes” derogó el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas (ITI), regulado en el título VII (arts. 7 a 18) de la [ley 23.905](#), a partir del 8 de julio de 2024 con su publicación en el Boletín Oficial de Nación.

Esta reforma legislativa no introdujo modificaciones en el ámbito notarial respecto del impuesto a las ganancias -y su régimen de retención previsto en la [RG AFIP 2139](#)-, ni tampoco del impuesto a las ganancias cedulares. Ante ello,

Calificación notarial: sigue siendo necesaria la calificación notarial para determinar si la transferencia onerosa de inmuebles está alcanzada por algún impuesto nacional -impuesto a las ganancias o impuesto a las ganancias cedulares-. Si realizada dicha calificación el notario concluye que ese acto estaría alcanzado por el ITI, no corresponde realizar retención alguna, atento su derogación. Si los resultados de la transferencia estuviesen alcanzados por el impuesto a las ganancias -régimen general-, deberá practicarse la retención del 3 % en concepto de pago a cuenta (RG AFIP 2139), mientras que si dichos resultados estuviesen alcanzados por el impuesto a las ganancias cedulares, no corresponderá practicar ninguna retención ([RG AFIP 4190-e](#)), siendo de buena técnica hacer saber a la parte transmitente de las obligaciones a su cargo.

Deber de control: los notarios no tienen obligación de control de las obligaciones preexistentes a su intervención protocolar respecto del ITI, como así tampoco pueden exigir su cumplimiento; v.g., si al instrumentarse una compraventa las partes exhiben al notario un instrumento privado -boleto- de donde surge la entrega de posesión y verificación del hecho imponible de ITI, sin que se haya cumplido con su determinación y pago. Ello, teniendo en cuenta el principio de legalidad, toda vez que no existe norma alguna que establezca esa obligación.

Retención del impuesto derogado: encontrándose derogado el tributo, el notario bajo ningún concepto debe practicar retención alguna del mismo.

Constancias notariales: no resulta necesario dejar constancia notarial de que no corresponde retener impuestos derogados. Sin perjuicio de ello, el notario podrá hacerlo.

Residente del exterior: cuando un residente del exterior transfiera onerosamente un inmueble, y los resultados de esa enajenación hubiesen estado alcanzados por el ITI, ya no deberá tramitarse el “Certificado de Retención” que se encontraba previsto en el art. 21 de la [RG AFIP 2141](#) porque el tributo se encuentra derogado y no corresponde practicar retención alguna. Sin perjuicio de ello, es trascendente la calificación que realice el notario para determinar que esa enajenación no está alcanzada por el impuesto a las ganancias generales, siendo importantes las manifestaciones del enajenante al respecto como, por ejemplo, declarando que no es habitualista en ese tipo de actos o que el inmueble enajenado no ha sido explotado de manera unipersonal en los últimos dos años, o que ha sido alquilado/arrendado por dicho plazo.