



FICHA #04

Preguntas frecuentes sobre el COTI (Código de oferta de transferencia de inmuebles)

¿A partir de qué monto debe tramitarse? ([RG 2371/2007](#), art. 3°)

Cuando en las transmisiones onerosas de dominio inmobiliario alcance \$ 66.833.000, cualquiera de los siguientes conceptos: a) precio de la operación; b) base imponible a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares; c) base imponible a los efectos del pago del impuesto de sellos; d) valor fiscal vigente.

¿Cómo deben considerarse los casos de transmisiones de parte indivisa? ([RG 2371/2007](#), art. 3°)

Se deberá considerar el precio de la parte indivisa que se transfiere o el valor proporcional del inmueble según: a) base imponible a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares; b) base imponible a los efectos del pago del impuesto de sellos; c) valor fiscal vigente.

Ejemplo: Venta de mitad indivisa de un inmueble. Precio de la operación: \$ 65.000.000; valuación fiscal al acto: \$ 63.000.000; base imponible para el impuesto inmobiliario: \$ 67.000.000.

Conclusión: en el caso ejemplificado, no debe presentarse COTI, porque el precio de la operación es inferior a \$ 66.833.000 y la base imponible más alta (\$ 67.000.000) debe proporcionarse a la parte indivisa transferida (lo que resulta en \$ 33.500.000).

¿En qué casos corresponde cuando se transmiten simultáneamente inmueble y acciones? ([RG 2371/2007](#), art. 3°)

La obligación queda configurada cuando el precio consignado o la base imponible a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares y/o del impuesto de sellos que graven la transmisión o el valor fiscal vigente del inmueble, considerado en su conjunto, resulte igual o superior a \$ 66.833.000.

¿Cuál es la vigencia del COTI? ([RG 2371/2007](#), art. 9°)

La vigencia del COTI es de 24 meses contados a partir de la fecha de otorgamiento. Transcurrido dicho plazo, el sistema lo dará de baja en forma automática, impidiendo su utilización.

¿Qué sujetos están exceptuados de tramitar el COTI? ([RG 2371/2007](#), art. 2°)

Se encuentran exceptuados de la tramitación del COTI: a) los Estados Nacional, Provinciales o Municipales y la CABA; b) las misiones diplomáticas permanentes acreditadas ante el Estado Nacional, diplomáticos, agentes consulares y demás representantes oficiales de países extranjeros; y c) las instituciones religiosas.

¿Qué casos están excluidos de tramitar el COTI? (RG 2371/2007, art. 4°)

No hay obligación de tramitar COTI en los siguientes casos: a) enajenantes miembros de las misiones diplomáticas y consulares extranjeras, su personal técnico, administrativo y/o sus familiares; b) expropiaciones a favor de los Estados nacional, provincial, municipal y la CABA; y c) ventas judiciales (en este concepto se encuentran incluidas las transferencias de dominio de bienes inmuebles efectuadas en cumplimiento de sentencias, resoluciones y/o remates judiciales, entre otros: procesos de quiebra, concursos preventivos, juicios de usucapión, etc.).

¿Qué debe solicitar y hacer un escribano en cualquier transmisión de dominio onerosa de inmuebles o derechos que corresponda tramitar COTI?

Cuando corresponde la tramitación del COTI, y previo al otorgamiento de la escritura, el escribano debe solicitar la entrega de constancia pertinente, verificar su autenticidad y contenido ingresando a la página web de la ARCA.

En el acto escriturario deberá consignar en el texto de la escritura la identificación del COTI o su inexistencia. Cabe aclarar que la “no tramitación del COTI” no impide otorgar el acto, pero el escribano debe dejar constancia de su inexistencia.

Y como acto postescriturario, deberá emitir dentro de los 15 días corridos de suscripta la escritura el Certificado de Bienes Inmuebles (CBI) en la cantidad necesaria de ejemplares a efectos que los transmitentes y adquirentes reciban una copia intervenida del mismo.

¿Si el escribano emitió el pertinente CBI la escritura igual debe informarse por CITI-Escribanos? (RG 2371/2007, art. 22)

No. Las escrituras traslativas de dominio de bienes inmuebles, respecto de las cuales se hubiera emitido el “Certificado de bienes inmuebles” (CBI), se encuentran exceptuadas de ser informadas a través del CITI-Escribanos.

¿Con qué periodicidad se actualiza el monto del COTI?

El monto del COTI que surge de la Resolución 2371/07 se actualiza anualmente y de forma automática en el mes de abril de cada año.

¿Cómo escribano, tengo alguna obligación de control e información respecto del cumplimiento de la emisión del certificado de bienes inmuebles (CBI) del título antecedente? (Ley 11.683, art. 3° - R.G. 2371/2007 - R.G. 2415/2008, artículo 2°)

Si. Cuando se proceda a la constitución de derechos reales o sus cancelaciones sobre bienes inmuebles y de su título antecedente surja que para ese acto se tramitó COTI, el escribano deberá dejar constancia en el texto de la escritura que le han exhibido el CERTIFICADO DE BIENES INMUEBLES (CBI) obtenido en oportunidad de haberse efectuado la transferencia del bien inmueble o, de corresponder, su inexistencia (art. 2° RG 2415/2008).