



CIRCULAR N° 11

OBJETO

Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes N° 27.743.
Título VII de la Ley N° 23.905. **Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas (ITI). Su derogación.**

La Plata, 11 de julio de 2024.

Estimado/a colega:

Nos dirigimos a usted con el objeto de comunicarle que el Senado y la Cámara de Diputados de la Nación sancionaron la [Ley 27.743](#) de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes -Publicada en el Boletín Oficial el 8 de julio de 2024-.

A través del artículo 67 de la mencionada ley se deroga el "Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas" -Título VII (artículos 7° a 18) de la [Ley 23.905](#)-, a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

En términos generales, cabe destacar:

1. **ITI (Impuesto a la Transferencia de Inmuebles):** a partir del 8 de julio de 2024, inclusive, el escribano no debe retener el ITI.
2. **Impuesto a la Ganancia Cedular:** continúa vigente para la venta de inmuebles adquiridos a partir del 1° de enero de 2018. El escribano no es agente de retención por este impuesto.
3. **Conforme a los puntos 1 y 2:** a partir del 8 de julio de 2024, inclusive, la venta de inmuebles adquiridos antes del 1° de enero de 2018 no paga ITI y tampoco Impuesto a la Ganancia Cedular.
4. **Impuesto a las Ganancias:** continúa vigente el régimen de retención del 3 % regulado por la [resolución general \(AFIP\) 2139/2006](#). Alcanza la venta de inmuebles por los sujetos empresas (art. 73 de la LIG), otras sociedades, empresas o explotaciones unipersonales, como también la venta en propiedad horizontal, loteos con fines de urbanización, etc.

Aclaración sobre algunas situaciones en particular:

1. **Certificado de Retención de ITI para sujetos residentes en el exterior:** la derogación del ITI es total y, por ende, a partir del 8 de julio de 2024 el escribano no debe solicitar el Certificado de Retención del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI) para beneficiarios del exterior, ya que a partir de la fecha señalada no debe actuar como agente de retención del mismo.
2. **Boletos de compraventa o documento equivalente con entrega de posesión anterior al 8 de julio de 2024:** por la intertemporalidad de los negocios de transmisión de inmuebles por personas humanas que hoy no generan gravamen pero que reconocen un boleto de compraventa o documento equivalente con entrega de posesión anterior a la derogación de la ley (antes del 8/7/2024), caso en que el hecho imponible del ITI se generó y el Escribano deberá valorar y referir dicho instrumento para la configuración de la escritura traslativa de dominio. Si el impuesto fue abonado oportunamente se sugiere dejar constancia. Mientras que, si no fue abonado, será de buena práctica advertir al transmitente (y al adquirente que resultaba

retentor y por ende deudor solidario), de esta obligación pendiente sin que resulte obligación de control ni denuncia por el Notario. Subrayamos que esto ocurrirá hasta la prescripción de este tributo (que solo puede determinar un juez o el organismo recaudador, no el escribano).

3. **Venta gravada con Impuesto a la Ganancia Cedular por parte de un residente en el exterior:** en el caso de la venta gravada con impuesto cedular por parte de un residente en el exterior, corresponde que el adquirente residente en el país deba actuar como agente de retención, debiendo liquidar e ingresar el impuesto o, cuando ambas partes no sean residentes en el país, el impuesto deberá ser ingresado directamente por el enajenante (art. 258 del Decreto Reglamentario de la LIG). En este caso, redunda en un buen asesoramiento por parte del escribano dejar constancia de que las partes fueron advertidas y han resuelto privadamente la situación.

A los fines prácticos, **a partir del 8 de julio de 2024, inclusive**, fecha de publicación de la ley bajo análisis, el encuadre impositivo de la transferencia onerosa de inmuebles *se resume en el siguiente esquema:*

Sujeto transmitente	Alcance impositivo		Referencia normativa
Transferencia onerosa de inmuebles por personas humanas o sucesiones indivisas	Adquiridos antes del 1° de enero de 2018 (incluye los adquiridos por herencia, legado o donación, cuando el causante o donante lo hubiese adquirido antes del 1° de enero de 2018)	No están alcanzados por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas (ITI)	Ley N° 27.743. Título IV. Art. 67
	Adquiridos a partir del 1° de enero de 2018 (incluye a los recibidos por herencia, legado o donación, cuando el causante o donante lo haya adquirido a partir al 1° de enero de 2018)	Están alcanzados por el Impuesto a las Ganancias Cedulares. El escribano no es agente de retención por este impuesto	Ley N° 20.628 . Título II. Impuesto Cedular, artículo 99 (TO 2019 por decreto 824/2019). Decreto Reglamentario. Artículo 255 (TO 2019 por decreto 862/2019)
Transferencia onerosa de inmuebles por los responsables del artículo 73 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (*); otras sociedades, empresas o explotaciones unipersonales (**)	Adquiridos con anterioridad o posterioridad al 1° de enero de 2018	Están alcanzados por el Impuesto a las Ganancias. El escribano debe actuar como agente de retención	Ley N° 20.628 (TO 2019 por decreto 824/2019). RG (AFIP) 2139/2006

(*) Sociedades anónimas -incluidas las sociedades anónimas unipersonales-, sociedades en comandita por acciones y las sociedades por acciones simplificadas. Las sociedades de responsabilidad limitada y las sociedades en comandita simple. Las asociaciones, fundaciones, cooperativas y entidades civiles y mutualistas. Las sociedades de economía mixta. Las entidades y organismos a que se refiere el art. 1° de la [ley N° 22.016](#). Los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación.

(**) Alcanza la enajenación de inmuebles edificados bajo el régimen de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación o bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios previstos en el mencionado código, loteos con fines de urbanización y enajenación de inmuebles sujeto explotación, cualquiera sea el sujeto que la realice.

Sin otro motivo particular, saludamos a usted muy atentamente.

Not. Karen Maína WEISS
Secretaria de Gobierno

Not. Diego Leandro MOLINA
Presidente