

## TAX LETTER 5-2018

## NOVEDADES TRIBUTARIAS

**VENTA DE INMUEBLES EFECTUADAS POR PERSONAS HUMANAS Y SUCESIONES INDIVISAS A LA LUZ DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY 27.430**

La reforma incorpora dentro del objeto del impuesto a las ganancias a la venta de inmuebles realizadas por Personas Humanas y Sucesiones Indivisas como resumimos en el siguiente cuadro:

SITUACIONES	INMUEBLES	
	Adquiridos antes del 01/01/2018	Adquiridos después del 01/01/2018
<b>Inmuebles en el País</b>		
Venta de Inmueble con escritura	ITI (1,5%)	Ganancias (15%) - Admite opción de Venta y Reemplazo
Venta de Inmueble – Casa Habitación	ITI (1,5%) - Admite opción de Venta y Reemplazo	Exento
Cesión de Boleto - Inmueble con Posesión	ITI (1,5%)	Ganancias (15%) - Admite opción de Venta y Reemplazo
Cesión de Boleto - Inmueble sin Posesión	No Gravado	Ganancias (15%)
Cesión de derechos sobre Fideicomiso Inmobiliario	No gravado	Ganancias (15%)
Loteos con fines de urbanización de hasta 50 unidades (Art. 89 DR LIG)	ITI (1,5%)	Ganancias (15%)
<b>Inmuebles en el Exterior</b>		
Venta de Inmueble o derechos sobre inmuebles	No gravado	Ganancias (15%)

Los aspectos sobresalientes que ha dejado la Reforma sobre esta cuestión son:

- ✓ Resuelve el debate de la “habitualidad” en la venta de inmuebles y su gravabilidad en el Impuesto. De ahora en más los inmuebles que se adquieran a partir del 01.01.2018 -en la medida que no encuadren las operaciones en la tercera categoría-, se encontrará alcanzada a una tasa del 15% sobre el resultado de la operación.

- ✓ Mantiene la gravavilidad en el Impuesto a las Ganancias a la alícuota progresiva del Art. 90 LIG (hasta el 35%), para las operaciones que encuadren dentro de la tercera categoría, como puede ser el caso de:
  - 1) Inmuebles pertenecientes a empresas unipersonales.
  - 2) Loteos con fines de urbanización de los cuales resulten más de 50 lotes, conforme a lo dispuesto en el art. 89 del D.R. de la ley del impuesto a las Ganancias.
  - 3) Edificación y enajenación de inmuebles por el régimen de propiedad horizontal.
  - 4) El desarrollo y enajenación de inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios previsto en el Código Civil y Comercial.
- ✓ Como excepción, debemos considerar que los inmuebles recibidos con posterioridad al 01/01/2018, por legado, herencia o donación, no estarán alcanzados por el Impuesto a las Ganancias del 15%, en la medida que el causante los haya adquirido con anterioridad a dicha fecha.
- ✓ Se destaca que, a los efectos del cálculo de la base imponible, el costo de los inmuebles del país se ajustara por inflación (IPIM).
- ✓ En el caso de Inmuebles en el exterior, para determinar la base imponible se tendrá en cuenta el resultado de la operación obtenido en la moneda del país de origen. Además, será computable a cuenta el Tax Credit del impuesto análogo que se haya pagado.

Córdoba, 22 de febrero del 2018.



Dina Castillo