

**Análisis de la gravabilidad en el Impuesto a las ganancias de los
Resultados financieros y los provenientes de la enajenación de
inmuebles por personas humanas y sucesiones indivisas.
Comparación del tratamiento antes y después del 01/01/2018.**

Autor: C.P.N. María Cecilia Subelet

Directora: Dra. Cristina del Carmen Mansilla

**Trabajo presentado para obtener el título de Especialista en
Tributación por la Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas
de la UNLPam**

Santa Rosa, La Pampa, Octubre de 2022

Análisis de la gravabilidad en el Impuesto a las ganancias de los Resultados financieros y los provenientes de la enajenación de inmuebles por personas humanas y sucesiones indivisas. Comparación del tratamiento antes y después del 1/01/2018

1. Introducción

Este Trabajo tiene por finalidad analizar la gravabilidad en el Impuesto a las Ganancias a los resultados financieros provenientes de la enajenación de títulos públicos, acciones, cuotas-partes de los fondos comunes de inversión y demás valores, así como los resultados provenientes de la enajenación de bienes inmuebles, obtenidos por personas humanas y sucesiones indivisas, antes y después del 01/01/2018.

A tal fin se analizarán los cambios introducidos por la Ley N° 27.430 posteriormente modificada por la Ley N° 27.541.

2. Problema Científico

Es importante destacar, que con motivo de la sanción de la Ley N° 27.430 se introdujo una significativa reforma en el Impuesto a las ganancias, entre la que se encuentra la creación de los denominados ‘impuestos cedulares’ mediante los cuales se gravan los resultados de ciertas operaciones, que incluyen las rentas derivadas de las colocaciones financieras y títulos valores emitidos en el país y en el exterior. A su vez, dentro del objeto del impuesto a las ganancias se incorpora como hecho imponible gravado, la venta de inmuebles y la transferencia de derechos efectuada por personas humanas y sucesiones indivisas residentes en Argentina, aunque estos no sean habitualistas.

Con posterioridad, la aprobación de la Ley N° 27.541 significa una contramarcha en cuanto a la tributación sobre la renta financiera, eximiendo de impuestos cedulares sobre las rentas generadas por los depósitos bancarios, títulos valores y los intereses y descuentos de emisión.

Por esa razón, resulta de interés analizar la evolución que en materia tributaria (específicamente en el impuesto a las ganancias) ha tenido el tratamiento de los resultados provenientes de las colocaciones financieras, con los aportes que en materia doctrinaria se considere conveniente. Así como también la gravabilidad de la venta de inmuebles y la transferencia de derechos en el impuesto a las ganancias para operaciones efectuadas por personas humanas y sucesiones indivisas.

A efectos de poder efectuar un mejor análisis, se considera conveniente centrar el estudio de los cambios normativos ya mencionados con los aportes doctrinarios que se

considere conveniente marcando las diferencias para las operaciones efectuadas antes y después del 1° de Enero de 2018.

3. Objetivo general

Analizar la evolución que en materia tributaria (específicamente en el impuesto a las ganancias) ha tenido el tratamiento de los resultados provenientes de las colocaciones financieras, con los aportes que en materia doctrinaria se considere conveniente, así como también la gravabilidad de la venta de inmuebles y la transferencia de derechos en el impuesto a las ganancias para operaciones efectuadas por personas humanas y sucesiones indivisas residentes en Argentina, para las operaciones efectuadas antes y después del 1° de Enero de 2018.

4. Objetivos específicos

Los siguientes constituyen los objetivos específicos de este trabajo:

- a) Analizar el tratamiento en el impuesto a las ganancias de los resultados provenientes de las colocaciones financieras y títulos valores emitidos en el país y en el exterior, anterior a la entrada en vigencia de la reforma de la Ley N° 27.430, y el resultante de los cambios introducidos por la Ley N° 27.430.
- b) Analizar los efectos producidos por la incorporación dentro del objeto del impuesto a las ganancias de un nuevo hecho imponible dado por la gravabilidad en dicho impuesto de la venta de inmuebles y por la transferencia de derechos por parte de las personas físicas y sucesiones indivisas.
- c) Determinar los cambios introducidos por la Ley N° 27.541, tanto en la Ley del Impuesto a las Ganancias como en su decreto reglamentario. Mediante dicha ley se eximieron de los impuestos cedulares a las rentas generadas por los depósitos bancarios, títulos valores y los intereses y descuentos de emisión.

5. Marco Teórico

En primer lugar, es necesario indicar que antes de la sanción de la Ley N° 27.430, cuya aplicación fue para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1 de Enero de 2018, la venta de inmuebles y la transferencia de derechos sobre inmuebles, por parte de personas humanas y sucesiones indivisas (no habitualistas), no estaba alcanzada por el impuesto a las ganancias. Ello por cuanto, dicha renta no cumplía con la denominada teoría de la fuente, que exige la permanencia, periodicidad o habilitación de la fuente productora, para que una renta se encuentre dentro del objeto del impuesto. Por lo tanto, dicha renta quedaba fuera del objeto del impuesto.

Sin embargo, las personas humanas y las sucesiones indivisas debían tributar el impuesto a la transferencia de inmuebles (ITI) cuando la misma era onerosa.

A partir, de la sanción de la Ley N° 27.430 se estableció la suspensión del ITI para este tipo de sujetos y se creó un hecho imponible autónomo para las personas humanas y sucesiones indivisas en el impuesto a las ganancias alcanzando al resultado por la venta de inmuebles y la transferencia de derechos sobre inmuebles. De esta manera, quedarán alcanzados por el impuesto a las ganancias:

- En el caso de personas humanas y sucesiones indivisas residentes: tanto por los inmuebles situados en el país como en el exterior;
- En el caso de personas humanas y sucesiones indivisas del exterior: sólo por los inmuebles situados en el país.

En el caso de los sujetos residentes en el país, la ganancia va a estar alcanzada por el impuesto cedular establecido en el artículo 99 de la Ley de impuesto a las ganancias, cuya alícuota es del 15%.

Asimismo, también como consecuencia de la sanción de la Ley N° 27.430 se estableció la gravabilidad de las rentas financieras en cabeza de las personas humanas. De esta forma, a partir del 1 de Enero de 2018 quedan alcanzados por el impuesto a las ganancias:

- Intereses (rendimientos) y descuentos o primas de emisión (se incluyen los depósitos bancarios, títulos públicos, obligaciones negociables, cuotas partes de los fondos comunes de inversión, títulos de deuda de fideicomisos, bonos y demás valores;
- Operaciones de enajenación de títulos valores, monedas digitales (se incluyen las utilidades por la venta de acciones, cuotas y participaciones sociales incluidas las cuota partes de los fondos comunes de inversión, certificados de

participación de fideicomisos financieros, monedas digitales, bonos, y demás valores.

Las personas humanas que obtengan estas rentas quedan dentro del objeto del impuesto sin importar si existe o no habitualidad.

Con la reforma introducida por la Ley N° 27.541¹, se introducen modificaciones, quedando a la fecha el siguiente esquema:

Concepto	2019	2020
Intereses plazos fijos en entidades financieras del país en pesos, sin cláusulas de ajuste	Exento	Exento
Intereses plazos fijos en entidades financieras del país en moneda extranjera, o con cláusulas de ajuste	Gravados al 15%	Gravado por escala progresiva
Intereses de títulos públicos argentinos	Exento	Exento
Intereses de obligaciones negociables (que cumplan con la Ley 23.576)	Exento	Exento
Intereses de obligaciones negociables (que no cumplan con la Ley 23.576)	Gravados al 5% o al 15%	Gravado por escala progresiva
Intereses de títulos de deuda de fideicomisos financieros y cuotas partes de renta de fondos comunes de inversión con oferta pública	Exento	Exento
Intereses de títulos de deuda de fideicomisos financieros y cuotas partes de renta de fondos comunes de inversión sin oferta pública	Gravados al 5% o al 15%	Gravado por escala progresiva

Fuente: Aballay (2019)

¹ Publicada en el Boletín Oficial del 23-12-19.

6. Hipótesis

De acuerdo a las problemáticas descritas en el punto 2) anterior, este trabajo tiene como objetivo comprobar las siguientes hipótesis:

- a) Todas las ventas de inmuebles que realicen las personas físicas a partir del 1° de Enero de 2018 (e incorporados a su patrimonio a partir de dicha fecha) se encuentran alcanzados por el impuesto cedular creado por la Ley N° 27.430;
- b) Tanto las rentas periódicas como las derivadas de la enajenación de títulos valores emitidos en el país y en el exterior se encuentran alcanzadas por el Impuesto a las ganancias mediante el denominado impuesto cedular creado por la Ley N° 27.430.

7. Metodología de la Investigación

Tomando en cuenta la bibliografía que trata el tema objeto estudio, se puede observar que no existe un trabajo que analice y compendie los cambios introducidos en el impuesto a las ganancias con motivo de la sanción de la Ley N° 27.430, en las temáticas antes descritas.

Se llevará a cabo una investigación descriptiva no experimental, basándose fundamentalmente en el análisis de la doctrina vigente sobre el tema objeto de estudio, así como también los recientes pronunciamientos de la jurisprudencia. También se recopilarán las opiniones del Fisco sobre la temática, para identificar su posición.

En virtud del carácter secreto de la información fiscal consagrado por la normativa legal argentina, no se dispone de información directa de los contribuyentes que permita efectuar un relevamiento del tratamiento fiscal efectuado por ellos en las declaraciones juradas determinativas de los tributos.

8. Justificación de la Investigación

A partir de la sanción de la Ley N° 27.430, la cual es de aplicación para los ejercicios iniciados a partir del 1 de Enero de 2018, la venta de inmuebles y la transferencia de derechos sobre inmuebles, por parte de personas físicas y sucesiones indivisas se encuentra tributan el impuesto a las ganancias.

Por lo tanto, quedarán alcanzados por el impuesto a las ganancias:

- En el caso de personas humanas y sucesiones indivisas residentes: tanto por los inmuebles situados en el país como en el exterior;
- En el caso de personas humanas y sucesiones indivisas del exterior: sólo por los inmuebles situados en el país.

En el caso de los sujetos residentes en el país, la ganancia va a estar alcanzada por el impuesto cedular establecido en el artículo 99 de la Ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2019) cuya alícuota es del 15%.

Por lo tanto, resulta sumamente importante como aporte a los trabajos doctrinarios existentes, efectuar un análisis minucioso y comparativo de cómo se encontraba el esquema de tributación para las personas humanas antes y después del 01 de Enero de 2018, en el caso de la venta de inmuebles y transferencia de derechos sobre inmuebles.

Asimismo, y como consecuencia de la sanción de la Ley N° 27.430, se estableció la gravabilidad de las rentas financieras en cabeza de las personas humanas y sucesiones indivisas. De esta forma, a partir del 1 de Enero de 2018 quedan alcanzados por el impuesto a las ganancias:

- Intereses (rendimientos) y descuentos o primas de emisión (se incluyen los depósitos bancarios, títulos públicos, obligaciones negociables, cuotas partes de los fondos comunes de inversión, títulos de deuda de fideicomisos, bonos y demás valores);
- Operaciones de enajenación de títulos valores, monedas digitales (se incluyen las utilidades por la venta de acciones, cuotas y participaciones sociales incluidas las cuotas partes de los fondos comunes de inversión, certificados de participación de fideicomisos financieros, monedas digitales, bonos, y demás valores.

Luego, con la reforma introducida por la Ley N° 27.541, se introducen modificaciones, reestableciendo exenciones sobre determinado tipo de operaciones.

Por ello resulta de sumo interés, efectuar un análisis pormenorizado como aporte a los trabajos doctrinarios ya escritos, del tratamiento impositivo de las operaciones financieras alcanzadas por el impuesto a las ganancias a partir de Enero de 2018 y luego de la sanción de la Ley 27.541.

9. Análisis de la gravabilidad en el impuesto a las ganancias de las rentas financieras obtenidas por personas humanas y sucesiones indivisas

9.1 Análisis del tratamiento aplicable antes de la sanción de la Ley N° 27.430

La Ley N° 26.893 (B.O.: 23/09/2013) reformó el artículo 2 de la ley de impuesto a las ganancias (LIG) estableciendo la gravabilidad de los resultados provenientes de la venta bienes muebles, acciones, cuotas y participaciones sociales, títulos, bonos y demás títulos valores, cualquiera fuera el sujeto que las haya obtenido.

Asimismo, dicha ley modificó el artículo 26 inc.u) de la LIG (to en 2019 y sig.) por medio del cual la utilidad por la venta de acciones y otros valores que no cotizaban en bolsas o mercados autorizados por la Comisión Nacional de Valores (CNV) efectuada por personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el país, no habitualistas, resultaban gravadas dentro de la segunda categoría y alcanzadas a la alícuota del 15%.

De modo que, si una persona humana residente en el país vende acciones de una sociedad que cotiza en una bolsa extranjera, al tratarse de un mercado que no está regido por la CNV, el resultado está gravado por el impuesto a las ganancias.

A modo de ejemplo, si una persona humana obtiene utilidad por la compraventa de acciones ordinarias de, por ejemplo, YPF en el mercado local regulado por la CNV, dicha utilidad se halla exenta por aplicación del artículo 26 inc. u) de la LIG (to en 2019 y sig.). Ahora bien, si dicha persona humana compra y vende ADR de YPF, dicha utilidad no se encuentra exenta por el artículo 26 inc. u) de la LIG (to en 2019 y sig.), sino alcanzada por el impuesto a las ganancias ya que los ADR no cotizan en bolsas o mercados del país. En este caso, para determinar la utilidad obtenida el costo de venta debe ser expresado en pesos y actualizarse por la variación del IPIM. Dicho activo que cotiza en el exterior no se expresa en “moneda dura”, es decir en dólares.

En el caso, de los CEDEAR (certificados de depósitos de acciones extranjeras emitidos por un banco argentino), la utilidad por su venta obtenida por una persona humana no habitualista, se encuentra exenta por cuanto cotizan en mercados locales.

Adicionalmente, las siguientes inversiones efectuadas por personas humanas residentes o sucesiones indivisas, no habitualistas, gozaron de exenciones en el período fiscal 2018 (sobre intereses o resultados por compraventa):

- Obligaciones negociables colocadas por oferta pública (Ley N° 23.576);
- Certificados de participación o títulos de deuda, colocados por oferta pública, emitidos por fiduciarios en fideicomisos financieros (Ley N° 24.441);

- Cuotas partes de los fondos comunes de inversión (Ley N° 24.083);
- Títulos públicos emitidos por la Nación, Provincias o Municipalidades (Ley N° 20.628 artículo 20 inc. k) y Ley N° 23.576);
- Colocaciones de fondos en entidades financieras del país, excepto depósitos a plazo fijo con cláusulas de ajuste (Ley N°20.628 artículo 20 inc. h)

Asimismo, la exención dispuesta en el artículo 26 inc. u) de la LIG (to en 2019 y sig.) también se aplicaba a los beneficiarios del exterior en la medida que no residan en el país y los fondos invertidos no provengan de países no cooperantes.

Al respecto, también se encontraban exentos los intereses o rendimientos y los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta o disposición de los siguientes valores obtenidos por beneficiarios del exterior:

- títulos públicos -títulos, bonos, letras y demás obligaciones emitidas por los Estados Nacional, Provinciales, Municipales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
- obligaciones negociables a que se refiere el artículo 36 de la Ley N° 23.576 y sus modificaciones; y
- valores representativos o certificados de depósitos de acciones y demás valores emitidos en el exterior, cuando tales acciones y demás valores fueran emitidos por entidades domiciliadas, establecidas o radicadas en la República Argentina. -

Por último, es necesario destacar que en el caso de las personas humanas residentes y los beneficiarios del exterior, los dividendos y utilidades generados por acciones y participaciones en sociedades de capital (artículo 73, inc. a) apartados 1 a 5 de la LIG (to en 2019 y sig.), así como por fideicomisos y fondos comunes de inversión cerrados (artículo 73 inc. a) apartados 6 y 7 de la LIG (to en 2019 y sig.) eran no computables a fines del impuesto.

9.2 Análisis del tratamiento aplicable en el período fiscal 2018 con motivo de la sanción de la Ley N° 27.430

La Ley N° 27.430 de aplicabilidad a partir del 01 de Enero de 2018, modificó el artículo 2 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) incorporando en sus apartados 4) y 5) a las rentas que provienen de la enajenación de:

“acciones, valores representativos y certificados de depósito de acciones y demás valores, cuotas y participaciones sociales -incluidas cuotas partes de fondos comunes de inversión y certificados de participación de fideicomisos financieros y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares-, monedas digitales, títulos, bonos y demás valores, cualquiera sea el sujeto que las obtenga”

De manera que, las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en el país que obtengan rentas provenientes de la enajenación de activos financieros que se detallaron ut supra, se encuentran dentro del objeto del impuesto sin importar si hay o no habitualidad en dichas operaciones.

El decreto reglamentario de la ley de impuesto a las ganancias en el artículo 9 (t.o. 2019) define a los demás valores remitiendo a la definición que el artículo 2 de la ley 26.831 utiliza para los valores negociables, excluyendo de dicho concepto a “los contratos de futuros, los contratos de opciones, y los contratos derivados en general que se registren conforme la reglamentación de la Comisión Nacional de Valores”.

“los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga”.

El decreto reglamentario de la ley de impuesto a las ganancias en los artículos 254 a 259 inclusive, dispone el tratamiento de la “renta sobre enajenación de inmuebles o transferencia de derechos sobre los mismos”.

9.2.1 Exenciones

El artículo 26 inc. u) de la LIG (to en 2019 y sig.) exime de dicho impuesto a las rentas originadas en operaciones de enajenación de acciones, valores representativos de acciones y certificados de depósito de acciones que obtengan las personas humanas y sucesiones indivisas residentes, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- que se trate de una colocación por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV);
- que las operaciones hubieren sido efectuadas en mercados autorizados por ese organismo bajo segmentos que aseguren la prioridad precio-tiempo y por interferencia de ofertas (son las típicas bolsas y mercados regulados en Argentina por la CNV) y/o
- que sean efectuadas a través de una oferta pública de adquisición y/o canjes autorizados por la CNV. -

De modo que, los resultados obtenidos por las personas humanas y sucesiones indivisas residentes por la venta de activos financieros que coticen en la bolsa se encuentran exentos del impuesto, en la medida que dichas operaciones no sean atribuibles a sujetos comprendidos en los incisos d) y e) y en el último párrafo del artículo 53 de la LIG (to en 2019 y sig.).

Así, por ejemplo, si un ADR de Edesur cotiza en la bolsa de Estados Unidos y es emitido por un banco estadounidense, en este caso, como el emisor del activo subyacente es Edesur, dicha ganancia es de fuente argentina y no encuadra en la exención del artículo 20 inc. w) de la ley de impuesto a las ganancias.

En cambio, si una persona humana residente enajena un CEDEAR, tal tratarse de un activo financiero que cotiza en la bolsa argentina, dicha ganancia se haya exenta por aplicación del artículo 26 inc. u) de la LIG (to en 2019 y sig.).

En el caso, de las cuotas partes de los fondos comunes de inversión llamados "abiertos" (en adelante FCI), el artículo 42 del decreto reglamentario (hoy artículo 247), dispone que si un fondo común de inversión está integrado en más del 75% por acciones que cumplen con los requisitos que establece el artículo 26 inc. u) de LIG (to en 2019 y sig.), la ganancia originada de la compraventa, cambio, permuta o disposición de las cuotas partes, queda exenta del impuesto. La composición del FCI no podría disminuir de dicho 75% mínimo por más de 30 días (corridos o discontinuos) en todo el año calendario. En caso contrario, la ganancia quedará gravada en su totalidad.

Es decir que, si una persona humana residente suscribe un FCI:

- Y dicho fondo invierte en más del 75% del total en acciones locales que cotizan en mercados autorizados por la CNV, el rendimiento que obtenga se encuentra exento en ganancias;
- Y dicho fondo invierte en activos subyacentes (títulos públicos en pesos sin cláusulas de ajuste), el rendimiento que obtenga se encuentra alcanzado al 5%;
- Y dicho fondo invierte en activos subyacentes (títulos públicos en dólares), el rendimiento que obtenga se encuentra alcanzado al 15%;
- Y dicho fondo invierte en activos subyacentes que no alcanzan el 75% del total de las inversiones (títulos públicos en pesos sin cláusulas de ajuste), el rendimiento que obtenga se encuentra alcanzado al 5%;
- Y dicho fondo invierte en activos subyacentes que no alcanzan el 75% del total de las inversiones (títulos públicos en pesos con cláusulas de ajuste o en dólares), el rendimiento que obtenga se encuentra alcanzado al 15%;

La exención dispuesta en el artículo 26 inc. u) de la LIG (to en 2019 y sig.) también es aplicable a los beneficiarios del exterior en la medida que no residan en jurisdicciones no cooperantes o que, residiendo en una jurisdicción cooperante, los fondos invertidos no provengan de una jurisdicción no cooperante. Además, gozan de las siguientes exenciones aplicables a los intereses o rendimientos y los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta de los siguientes valores:

- Títulos públicos -títulos, bonos, letras y demás obligaciones emitidas por los Estados Nacional, Provinciales, Municipales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires-, excluyendo a las Letras del Banco Central de la República Argentina (LEBAC).
- Obligaciones negociables a que se refiere el artículo 36 de la Ley N° 23.576, títulos de deuda de fideicomisos financieros constituidos en el país conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y cuotas partes de renta de fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 1 de la Ley N° 24.083 (tanto abiertos como cerrados), siendo necesario en los tres casos la existencia de colocación por oferta pública.
- Valores representativos o certificados de depósitos de acciones emitidos en el exterior, cuando tales acciones fueran emitidas por entidades domiciliadas, establecidas o radicadas en la República Argentina y cuenten con autorización de oferta pública por la Comisión Nacional de Valores (es el caso de los conocidos como ADR, ADS y similares). La exención no comprende a los dividendos que percibieran tales beneficiarios pagados por las sociedades emisoras de las acciones subyacentes.

A su vez, el artículo 26 inc. h) de la LIG (to en 2019 y sig.) dispone la exención de dicho impuesto a los intereses originados por depósitos en caja de ahorro y cuentas especiales de ahorro efectuados en instituciones financieras. Es decir, que quedan gravados los depósitos a plazo fijo con el impuesto cedular del 5% o del 15%, según las condiciones de emisión. Asimismo, se crea una deducción especial equivalente al mínimo no imponible actualizado proporcionable entre las rentas gravadas a cada tasa.

Asimismo, mediante la mencionada Ley N°27.430:

- Se derogan las exenciones en el impuesto contenidas en el inciso k) del artículo 20 de la ley de impuesto a las ganancias (to 2017 y siguientes) y en las Leyes N° 23.576, 24.083 y 24.441. Dichas exenciones comprendían a las acciones, títulos, cédulas, obligaciones negociables, cuotas partes de fondos comunes de inversión. En cambio, como expresé más arriba, si se mantiene la exención para beneficiarios del exterior;
- Se gravan los dividendos y utilidades provenientes de los sujetos comprendidos en el primer párrafo del inc. a) del artículo 73 de la LIG (to en 2019 y sig.), eliminándose el impuesto de igualación.

9.2.2 Fuente y alícuotas aplicables

La ley N°27.430 incluyó el artículo 7 de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2019) estableciendo que las ganancias provenientes de la tenencia y enajenación de:

- a) Acciones, cuotas y participaciones sociales (incluidas las cuotas partes de los fondos comunes de inversión y certificados de participación de fideicomisos financieros y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares, monedas digitales, títulos, bonos y demás valores, serán de fuente argentina cuando el emisor de los valores se encuentre domiciliado o radicado en Argentina.
- b) Valores representativos o certificados de depósito de acciones y demás valores, serán de fuente argentina cuando el emisor de los valores subyacentes se encuentre domiciliado, constituido o radicado en Argentina, cualquiera fuera la entidad emisora de los certificados, el lugar de emisión de estos últimos o del depósito de tales acciones.

En el caso de los ADRS, que corresponden a certificados de depósitos de acciones de sociedades no residentes en Estados Unidos (a efectos de este trabajo, serían de empresas argentinas) que se encuentran depositados en entidades bancarias de dicho país y que son negociados en bolsas o mercados de Nueva York, quedan comprendidos dentro de la nueva presunción de fuente argentina.

En idéntico sentido, si un fondo común de inversión es emitido en Argentina, pero se compone de acciones de otro país, las rentas provenientes de la enajenación de sus cuotas partes, son de fuente argentina.

La ley N° 27.430 modifica el artículo 18 de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2017 y siguientes), incorporando en el cuarto párrafo del inc. a) del segundo párrafo que los dividendos de acciones o utilidades distribuidas por los sujetos del artículo 69² y los intereses o rendimientos de títulos, bonos, cuotas partes de fondos comunes de inversión y demás valores se imputarán en el ejercicio en que hayan sido:

- Puestos a disposición o pagados, lo que ocurra primero o;
- Capitalizados, si los valores prevén pagos de intereses o rendimientos en plazos de hasta un año o;
- En función del tiempo, en caso de valores que prevean plazos de pago superiores a un año.

El inc. b) del segundo párrafo del artículo 18³ de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2017 y siguientes) establece que las ganancias sujetas al impuesto cedular a que hacen referencia los artículos 90.1⁴ y 90.4⁵ de la ley de impuesto a las ganancias, deben ser

² Artículo 73 de la LIG (to en 2019 y sig.)

³ Artículo 24 de la LIG (to en 2019 y sig.)

⁴ Artículo 95 de la LIG (to en 2019 y sig.)

imputadas al año fiscal en que hubiesen sido percibidas. Cuando las operaciones de enajenación del artículo 90.4⁶ de la ley de impuesto a las ganancias, sean pagaderas en cuotas con vencimiento en más de un año fiscal, las ganancias se imputarán en cada año en la proporción de las cuotas percibidas en dicho período.

En el caso, de que la renta o el resultado de la compraventa de los activos financieros sean de fuente argentina obtenidas por personas humanas residentes, se aplica el impuesto cedular a tasas diferenciales según los artículos 90.1⁷ a 90.6⁸, de acuerdo con el siguiente detalle:

- En lo relativo a intereses provenientes de depósitos a plazo fijo en entidades financieras, títulos públicos, obligaciones negociables, cuotas partes de fondos comunes de inversión, títulos de deuda de fideicomisos financieros y contratos similares, bonos y demás valores:
 - 1) En moneda nacional sin cláusula de ajuste: 5%;
 - 2) En moneda nacional con cláusula de ajuste o en moneda extranjera: 15%;

Dichas ganancias al encontrarse comprendidas en el artículo 48 inc. k) de la LIG (to 2019 y siguientes), se imputarán en el ejercicio fiscal en que hubiesen sido percibidas. Adicionalmente, los contribuyentes residentes que obtengan dichas ganancias podrán efectuar la deducción especial por un monto equivalente a la dispuesta en el artículo 30 inc. a) de la LIG (to 2019 y siguientes), por período fiscal.

- En lo relativo a rentas provenientes de acciones, valores representativos y certificados de depósitos de acciones, cuotas partes de fondos comunes de inversión, cuotas y participaciones sociales, monedas digitales, títulos, bonos, certificados de participación de fideicomisos financieros, demás valores:
 - 1) En moneda nacional sin cláusula de ajuste: 5%;
 - 2) En moneda nacional con cláusula de ajuste o en moneda extranjera: 15%;

En el caso, de que la renta sea de fuente extranjera, el tratamiento es el siguiente:

⁵ Artículo 98 de la LIG (to en 2019 y sig.)

⁶ Artículo 98 de la LIG (to en 2019 y sig.)

⁷ Artículo 95 de la LIG (to en 2019 y sig.)

⁸ Artículo 98 de la LIG (to en 2019 y sig.)

- Si las rentas provienen de los intereses, rendimientos y/o dividendos, generados por el capital se aplica la escala progresiva del artículo 94 primer párrafo de la LIG (to 2019 y siguientes);
- Si las rentas provienen de la enajenación de activos financieros, se debe aplicar la tasa del 15% del artículo 98 tercer párrafo de la LIG (to 2019 y siguientes).

9.2.3 Determinación de la base imponible

En el caso, de la enajenación de títulos públicos, cuotas partes de los fondos comunes de inversión abiertos, obligaciones negociables, títulos de deuda, títulos o bonos y demás valores: la ganancia bruta se va a determinar deduciendo del precio de venta el costo de adquisición. Se debe tener presente que cuando se trate de activos financieros en moneda nacional con cláusulas de ajuste o en moneda extranjera, las actualizaciones y diferencias de cambio no forman parte de la ganancia bruta. Ya que para las personas humanas residentes dichos conceptos se eximen del impuesto por aplicación del artículo 26 inc. t) de la LIG (to 2019 y siguientes).

En el caso, de enajenación de acciones, certificados de participación de fideicomisos financieros, valores representativos y certificados de depósito de acciones y demás valores, cuotas partes de fondos comunes de inversión cerrados, la ganancia bruta se determinará restando al precio de transferencia el costo de adquisición actualizado por el índice de precios al consumidor (IPC) del Art. 93 LIG.

Para determinar la ganancia neta de las inversiones financieras, se deberán restar de la ganancia bruta en primer lugar los gastos que directa o indirectamente se relacionen con ellas.

En el caso, de gastos indirectos que estuvieran vinculados con la obtención de rentas que tributan mediante la alícuota progresiva y mediante el impuesto cedular, dichos gastos se proporcionarán de acuerdo a la ganancia bruta atribuible a cada una de dichas alícuotas.

A dicha ganancia neta, se le computará el quebranto específico correspondiente a ejercicios anteriores y de corresponder, la deducción especial que autoriza el primer párrafo del sexto artículo incorporado sin número a continuación del artículo 100 de la ley de LIG (to 2019 y siguientes).

9.2.4 Método de imputación

Tal como se expresó más arriba al tratarse la ganancia proveniente ya sea, de la enajenación de activos financieros o de los rendimientos generados por éstos, renta de segunda categoría que debe ser imputada al ejercicio fiscal por lo percibido, la ley N° 27.430 introduce modificaciones al artículo 24 de la ley de LIG (to 2019 y siguientes).

Así por ejemplo,

- En caso de suscripción o adquisición al precio nominal residual cuyo interés se paga dentro de un año, dicho rendimiento debe ser imputado al año fiscal en que se verifique el pago, puesta a disposición o su capitalización, lo que ocurra primero;
- Cuando los plazos de pagos de intereses sean superiores a un año: el interés se devengará en función del tiempo. En el caso, de enajenación del activo financiero se considerará el precio de suscripción o adquisición residual (neto de las amortizaciones efectuadas) como su costo computable. Si al momento de la enajenación existieran intereses devengados desde la fecha de pago de la última cuota de interés que no se hubieran gravado a ese momento, estos intereses, a opción del contribuyente podrán discriminarse del precio de venta.
- Cuando se suscriba o adquiera un activo financiero que se hubiese emitido bajo la par por un precio neto de intereses corridos menos al nominal residual, el descuento se considerará como interés y se deberá imputar en función al devengamiento en cada año fiscal;
- Cuando se adquiera un activo financiero que se hubiese emitido sobre la par, la diferencia abonada por esta operación tendrá el siguiente tratamiento preferencial:
 - a) Deducir la diferencia en función al devengamiento en el tiempo;
 - b) No realizar ninguna deducción. Cuando se enajene el activo, el costo computable de la operación va a ser el valor de adquisición sin detracción alguna.

9.3 Análisis del tratamiento aplicable a las rentas financieras a partir de la Ley N° 27.541

9.3.1 Derogación del impuesto cedular sobre rendimientos de colocaciones financieras

El artículo 32 de la Ley N° 27.541 derogó al artículo 95 de la ley de impuesto a las ganancias para los períodos fiscales 2020 y siguientes.

Dicho artículo 95 LIG establecía un impuesto cedular con tasas del 5% o 15% que se aplicaban a los rendimientos provenientes de depósitos bancarios, plazos fijos, intereses de títulos públicos, obligaciones negociables, cuotapartes de fondos comunes de

inversión, títulos de deuda de fideicomisos financieros y demás valores obtenidos por personas humanas y sucesiones indivisas residentes.

De modo que, la derogación del mencionado artículo 95 implica que para el ejercicio fiscal 2020 y siguientes, estas rentas quedan comprendidas en la segunda categoría del artículo 48 de la ley de LIG. En el caso, de que no le sean aplicables las exenciones que restableció la Ley N° 27.541, quedan gravadas de acuerdo con la escala progresiva dispuesta por el artículo 94 de la ley de impuesto a las ganancias.

9.3.2 Restablecimiento de la exención a los intereses generados por ciertos depósitos en instituciones financieras

El artículo 33 de la Ley N° 27.541 sustituye el inc. h) del artículo 26 de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2019), el cual queda redactado de la siguiente manera:

“h) Los intereses originados por los siguientes depósitos efectuados en instituciones sujetas al Régimen Legal de Entidades Financieras normado por la Ley N° 21.526 y sus modificaciones: en caja de ahorro, cuentas especiales de ahorro, a plazo fijo en moneda nacional y los depósitos de terceros u otras formas de captación de fondos del público, conforme lo determine el Banco Central de la República Argentina en virtud de lo que establece la legislación respectiva. [...] Quedan excluidos de esta exención los intereses provenientes de depósitos con cláusula de ajuste”

Es decir, que para el período fiscal 2020 y siguientes, los intereses de depósitos en caja de ahorro en pesos y en dólares, se encontraban exentos de ganancias.

En el caso de los plazos fijos, la exención sólo comprendía a los emitidos en moneda nacional o sujetos a cláusulas de ajuste, no así los que estuvieran nominados en dólares. En consecuencia, los intereses generados por plazos fijos con capital actualizable por UVA se encuentran exentos del impuesto. De manera que, dichos intereses quedaron gravados al 15% hasta el 2019 y a partir del 2020 pasaron a estar exentos.

9.3.3 Restablecimiento de las exenciones derogadas por la Ley N° 27.430

La Ley N° 27.541 restableció ciertas exenciones aplicables a las rentas y resultados de compraventa de ciertos activos financieros argentinos. El inc. h) del artículo 26 de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2019), dispone lo siguiente:

“A efectos de la presente exención, se restablece la vigencia de las normas derogadas por los incs. b), c) y d) del art. 81 de la ley N° 27.430, sin que resulte de aplicación lo dispuesto en el art. 109 de la Ley del Impuesto para las Personas Humanas y Sucesiones Indivisas residentes en el país”

Hay que tener en cuenta que los inc. b), c) y d) del artículo 81 de la ley 27.430 habían derogado las exenciones en el impuesto a las ganancias establecidas por las leyes N° 23.576 de Obligaciones negociables, N° 24.083 de Fondos comunes de Inversión y N° 24.441 aplicable a determinados fondos comunes de inversión, con efectos a partir del ejercicio fiscal 2018 para las personas humanas y sucesiones indivisas residentes.

De manera que, el nuevo inc. h) del artículo 26 de la ley de impuesto a las ganancias introduce las siguientes modificaciones:

- Se elimina la derogación del inc. b) del artículo 81 de la Ley N° 27.430, retomando vigencia los puntos III y IV del artículo 36 bis de la Ley N° 23.576 de obligaciones negociables. Al respecto dicho artículo dispone:

“Art. 36 bis - El tratamiento impositivo a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior será el siguiente:

“3. Los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición de obligaciones negociables quedan exentos del impuesto a las ganancias.

“4. Quedan exentos del impuesto a las ganancias los intereses, actualizaciones y ajustes de capital. [...]”.

Tengamos presente, que las obligaciones negociables comprendidas en el artículo 36 bis de la Ley N°23.576 son aquellas colocadas por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores.

De modo que, en la medida que se trate de obligaciones emitidas en las condiciones más arriba mencionadas ya sea en pesos o en dólares, los intereses y los resultados generados por la compraventa se encuentran exentos del impuesto a las ganancias para las personas humanas.

En cuanto a los títulos públicos, el artículo 36 bis de la Ley N° 23.576 dispone:

“Art. 36 bis — El tratamiento impositivo a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior será el siguiente [...]

“Igual tratamiento impositivo se aplicará a los títulos públicos”.

De modo que, los intereses y resultados generados por la compraventa de títulos públicos argentinos emitidos por el estado nacional, provincias o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ya sea que sean emitidos en pesos o en moneda extranjera, se encuentran exentos del impuesto para las personas humanas.

- Se elimina la derogación del inc. c) del artículo 81 de la Ley N° 27.430, retomando vigencia el inc. b) del artículo 25 de la Ley N° 24.083 de los fondos comunes de inversión.

El artículo 25 al respecto dispone:

“Art. 25.— [...] Las cuota partes de copropiedad y las cuota partes de renta de los fondos comunes de inversión serán objeto del siguiente tratamiento impositivo:

“[...] b) Los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus rentas, quedan exentos del impuesto a las ganancias.

“El tratamiento impositivo establecido en el párrafo anterior será de aplicación cuando los referidos títulos sean colocados por oferta pública”

De manera que, los resultados provenientes por inversiones en fondos comunes de inversión colocados por oferta pública, ya sea que dicha inversión se encuentre nominada en pesos o en dólares, se encuentran exentos del impuesto a las ganancias para las personas humanas y sucesiones indivisas.

Los resultados generados por la compraventa de acciones en la medida que se encuentren colocadas por oferta pública a través de la CNV, y las operaciones se realicen a través de mercados autorizados por la CNV, por aplicación del artículo 26 inc. u) de la LIG (to 2019 y siguientes) se encuentran exentos del impuesto.

A continuación, se resume el esquema de tributación aplicable desde el período fiscal 2017 hasta el 2021, a las rentas originadas por las inversiones en activos financieros:

Clase de renta	2017	2018	2019	2020	2021
Intereses de caja de ahorro (en pesos o en dólares)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)
Intereses plazos fijos en pesos con actualización	Exento artículo 26 inc. h)	Gravado art. 95 inc. a)	Gravado art. 95 inc. a)	Gravado por art. 48	Exento artículo 26 inc. h)
Intereses plazos fijos en pesos sin actualización	Exento artículo	Gravado art. 95	Exento artículo	Exento artículo	Exento artículo



	26 inc. h)	inc. a)	26 inc. h)	26 inc. h)	26 inc. h)
Intereses plazos fijos en dólares	Exento artículo 26 inc. h)	Gravado art. 95 inc. a)	Gravado art. 95 inc. a)	Gravados por art. 48	Gravados por art. 48
Obligaciones negociables en pesos o en dólares con oferta pública autorizada por la CNV de sociedades argentinas. Intereses y resultados por compraventa	Exento artículo 36 bis de la ley 23.576	Gravado art. 95 y 98	Exento por art. 26 inc. h)	Exento por art. 26 inc. h)	Exento por art. 26 inc. h)
Restantes obligaciones negociables emitidas por sociedades argentinas	Gravado por art. 48	Gravado art. 95 y 98	Gravado art. 95 y 98	Gravado art. 48 y 98	Gravado art. 48 y 98
Títulos públicos argentinos emitidos en pesos o en dólares con o sin cláusulas de ajuste. Intereses y resultados por compraventa	Exento artículo 36 bis de la ley 23.576	Gravado art. 95 y 98	Exento por art. 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)
Fondos comunes de inversión en pesos o en dólares con oferta pública autorizada por la CNV. Rendimientos y resultados por rescates.	Exento artículo 25 de la ley 24.083	Gravado art. 95 y 98	Gravado art. 95 y 98 / Exento por art. 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)
Resultados por de fideicomisos	Exento artículo	Gravado art. 95 y	Gravado art. 95 y	Exento artículo	Exento artículo



inversión con colocación por oferta pública	83 de la ley 24.441	98	98 / Exento por art. 26 inc. h)	26 inc. h)	26 inc. h)
Acciones emitidas en pesos en el país sin cotización en CNV. Resultados por enajenación e Intereses. Los dividendos se gravan al 7 %	Gravados a la alícuota del 15%	Gravado art. 98 al 15%	Gravado art. 98 al 15%	Gravado art. 98 al 15%	Gravado art. 98 al 15%
Acciones emitidas en pesos en el país con cotización en CNV. Resultados por enajenación e Intereses o dividendos	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)
Acciones del exterior con cotización en el Merval (CEDEAR). Rendimiento y resultado por venta	Gravado Fuente extranjera a escala progresiva	Gravado Fuente extranjera a escala progresiva	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)
ADR Resultados por enajenación. Emitidos en moneda extranjera	Se encuentra gravado a la alícuota del 15%	Se encuentra gravado a la alícuota del 15%	Gravado al 15%	Gravado al 15%	Gravado al 15%
ADR Intereses. Emitidos en moneda extranjera	Gravado a la alícuota del 15%	Gravado a la alícuota del 7%	Gravado a la alícuota del 7%	Gravado a la alícuota del 7%	Gravado a la alícuota del 7%

9.4 Casos de aplicación

9.4.1 CEDEARs

Supongamos que el Sr. Juan Perez tiene al 31/12/2021 los siguientes CEDEARs:

Especie	Descripción	Cantidad	Precio	Valor moneda de cotización	Valor Corriente	Porcentaje de la cartera
DISN	The Walt Disney Co.	34	7.950,00	270.300,00	270.300,00	9,50
MIC	Microsoft Corp	42	4.653,00	195.426,00	195.426,00	4,87
AMER	American Express Company	155	1.540,00	238.700,00	238.700,00	21,40
		231			704.426,00	

Y que al 31/12/2020 mantenía los siguientes CEDEARs:

Especie	Descripción	Cantidad	Precio	Valor moneda de cotización	Valor Corriente	Porcentaje de la cartera
DISN	The Walt Disney Co.	25	6.850,00	171.250,00	171.250,00	16,00
AMER	American Express Company	255	1.345,00	342.975,00	342.975,00	15,85
		280			514.225,00	31,85

Supongamos que el 18/05/2021 vende 100 cedears de American Express, obteniendo el siguiente importe de venta:

Cálculo del importe obtenido por enajenación:						
Fecha de concertación	Fecha de liquidación	Detalle de operación	Moneda	Cantidad	Precio de venta	Importe de la venta
18/05/2021	23/05/2021	Venta Cedeard Ameri	pesos	-100	1.843,50	- 184.350,00

A continuación, el costo de venta se establece de la siguiente manera:

Determinación del Costo						
Fecha de compra	Fecha de liquidación	Detalle de operación	Moneda	Cantidad	Precio de venta	Importe de la venta
15/02/2018	19/02/2018	Compra Cedeard Ameri	pesos	100	145,00	14.500,00

Y se determina el resultado por venta (el cual se calcula en moneda dura)

Precio de venta (en dólares)	1.843,50
Precio de compra (en dólares)	-145,00

Resultado por venta	1.698,50
---------------------	----------

De manera que, el resultado por la venta de los 100 Cedears es de \$169.850. Dicho resultado se encuentra exento del impuesto a las ganancias dado se trata de títulos que cotizan en mercados autorizados por la CNV. Y se consideran de fuente extranjera, ya que el activo subyacente se encuentra fuera del país. Asimismo, es necesario destacar que el costo de compra al ser de fuente extranjera no se actualiza.

Supongamos asimismo que, el Sr. Juan Perez, percibió durante el ejercicio fiscal 2021 los siguientes importes en concepto de dividendos:

Fecha	Operación	Importe	Tipo de cambio comprador BNA	
25/02/2021	Distribucion dividendos en pesos	- 24,50	1 -	24,50
26/02/2021	Distribucion dividendos en pesos	-100,45	1 -	100,45
26/03/2021	Distribucion dividendos en dolares	14,05	91,57	1.286,56
26/03/2021	Distribucion dividendos en dolares	68,02	91,57	6.228,59
13/06/2021	Distribucion dividendos en pesos	-38,94	1 -	38,94
13/12/2021	Distribucion dividendos en dolares	28,88	95,92	2.770,17
				10.121,43

Dichos dividendos son de fuente extranjera y se encuentran alcanzadas según la escala del artículo 94 de la LIG (to 2019 y siguientes), siendo el impuesto a ingresar la suma de \$3.542,50, ya que tributa a la tasa del 35%.

9.4.2 Títulos públicos

Supongamos que el Sr. Jorge Perez compra el 07/06/2021 en una cuenta comitente local 3.110 bonos AL30 a \$30,54. El importe pagado es de \$100.101. Dicho importe resulta equivalente a 618 dólares siendo la cotización del dólar MEP \$162.

Con fecha 05/12/2021 vende los títulos a dólares 710

Solución propuesta:

Precio de venta	U\$S 710
Determinación del Costo computable en dólares	
Costo de compra en pesos	\$94.979,40 (3.110 *

\$30,54)	
La diferencia entre el importe pagado de \$100.101 y el costo de compra, es la comisión abonada.	
Costo computable en dólares	U\$S 618
Resultado de la venta en dólares	U\$S 92
Tipo de cambio vendedor BNA al momento de venta	\$98,11
Resultado por venta en pesos	\$9.026,12

En este caso, el resultado por venta se obtiene deduciendo al precio de venta del título su costo de adquisición en moneda extranjera. Luego a dicho resultado se lo multiplica por el Tipo de cambio vendedor. Al tratarse de la venta de un título público argentino en moneda extranjera que cotiza en la CNV, el resultado de dicha venta se encuentra exenta en el impuesto a las ganancias, deberá justificarse del consumido en columna I.

Asimismo, hay que tener en cuenta que al cierre del ejercicio dichos dólares los tengo que valuar al dólar oficial BNA divisa tipo comprador.

En este caso, los dólares 710 que obtuve por la venta del título los debo valuar al tipo de cambio divisa comprador BNA que suponiendo sea \$94,91 al 31-12-21. Como los había adquirido a \$162, la diferencia cotización de \$67,09 (\$162-\$94,91) por dólar que totaliza \$47.633,90 resulta no computable por aplicación del artículo 246 del decreto reglamentario, debiendo justificarse en columna I.

9.4.3 Fondos comunes de inversión

Supongamos que el Sr. Aníbal Pérez decidió invertir fondos en varios fideicomisos de inversión abiertos, en adelante FCI.

Dicho fideicomiso efectúa todas las inversiones en el país de acuerdo al siguiente detalle:

Tipo de fondo	Inversiones en pesos	Inversiones en dólares
Fondo común de inversión I	Rendimiento: \$70.000 en proporción a su participación	
Activo subyacente: 50% plazos fijos en pesos y 50% títulos	Resultado por rescate del 15% de las cuotas	

públicos argentinos en pesos	partes: \$105.000. Costo de adquisición: \$75.000.-	
Fondo común de inversión II Activo subyacente: 100% plazos fijos en el exterior.		Rendimiento obtenido: \$91.000, que equivale a 700 dólares
Fondo común de inversión III Activo subyacente: acciones de empresas del país que cotizan en mercados regulados por la CNV	Resultado por rescate de las cuotas partes: \$95.000	

Solución propuesta:

De acuerdo con el artículo 95 de la ley de impuesto a las ganancias (t.o 2019), el fondo común de inversión en moneda argentina deberá tributar la alícuota del 5%. En cambio, si dicho fondo es en moneda extranjera, deberá tributar la alícuota del 15%.

Por su parte, el artículo 234 del decreto reglamentario (t.o. 2019) dispone que cuando un fondo común de inversión esté integrado por un activo subyacente principal, las utilidades que distribuya o las ganancias que resulten del rescate estarán sujetas a las alícuotas previstas en el artículo 95 de la ley de impuesto a las ganancias. Se considera que un fondo común de inversión está compuesto por un activo subyacente principal cuando una misma clase de activos represente como mínimo un 75% del total de inversiones.



Tipo de Rendimiento	Rendimiento FCI en pesos Art. 95 inc. a) alícuota 5%.	Rendimiento FCI en dólares Art. 95 inc. b) alícuota 15%.	Resultado por enajenación de FCI Art. 95 inc. a) alícuota 5%.
Rendimiento obtenido en Fondo I y II:	\$70.000	\$91.000	
Resultado por venta de FCI			Precio venta: \$105.000 menos costo: \$75.000. Resultado por venta: \$30.000
Deducción especial	\$-61.454,13 (\$167.678,40 x 0,3665)	\$-79.881,99 (\$167.678,40 x 0,4764)	-26.342,28 (\$167.678,40 x 0,1571)
Ganancia sujeta a impuesta	\$8.545,87	\$11.118,10	3.657,72
Impuesto	\$427,29	\$1.667,72	\$182,89
Prorratio de la deducción especial			
Rendimiento art. 95 inc. a)	\$70.000	36,65%	
Rendimiento art. 95 inc. b)	\$91.000	47,64%	
Rendimiento art. 95 inc. a)	\$30.000	15,71%	
Total	\$191.000		

10. Análisis del tratamiento en el impuesto a las ganancias de la enajenación de inmuebles.

10.1 Tratamiento en el impuesto a las ganancias antes de la reforma de la Ley N° 27.430

Resulta menester efectuar un breve análisis respecto de la gravabilidad en el impuesto a las ganancias de los resultados provenientes de la enajenación de inmuebles según el sujeto que efectúa dicha venta.

Si quién efectúa la venta es un sujeto empresa, por la teoría del balance, dicho resultado quedará alcanzado por el impuesto a las ganancias.

En cambio, en el caso de que la venta de inmuebles sea efectuada por personas humanas y sucesiones indivisas (que no sean sujetos empresas ni habitualistas), por aplicación de la teoría de la fuente que requiere la permanencia, periodicidad o habilitación de la fuente productora de rentas, no se encontraba alcanzada por el impuesto a las ganancias. Sin embargo, dichos sujetos debían tributar el impuesto a la transferencia de inmuebles (ITI) en la medida que se trate de inmuebles ubicados en el país.

10.2 Tratamiento en el impuesto a las ganancias después de la reforma de la Ley N° 27.430

10.2.1 Vigencia de su aplicación

El artículo 86 de Ley N° 27.430 estableció que las modificaciones introducidas al impuesto a las ganancias tendrán efecto para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 01-01-18, salvo ciertas excepciones. Continuando con el análisis, el mencionado artículo dispone que las operaciones de venta de inmuebles y de derechos tributarán el impuesto a las ganancias en la medida que el enajenante o cedente hubiera adquirido dicho inmueble a partir del 01-01-18 o lo bienes recibidos por herencia, legado o donación cuando el causante o donante lo hubiese adquirido con posterioridad a esta fecha.

Al respecto, mediante el artículo 2 de la ley de impuesto a las ganancias a través del inciso 5) (t.o. 2019), se crea un nuevo hecho imponible para las personas humanas y sucesiones indivisas resultando alcanzada por dicho impuesto, la venta de inmuebles y de derechos sobre los inmuebles. De manera que, se elimina el pago del ITI para todos aquellos inmuebles adquiridos con posterioridad al 01/01/18.

Igual tratamiento al previsto en el párrafo anterior corresponderá aplicar a la enajenación de un inmueble respecto del cual, al 31 de diciembre de 2017, se hubiere suscripto un boleto de compraventa u otro compromiso similar y pagado a esa fecha, como mínimo, un 75 % del precio, aun cuando se verificará alguno de los supuestos contemplados en el párrafo anterior.

Cabe aclarar, que se debe tratar de inmuebles afectados a rentas de primera, segunda o cuarta categoría, o de inmuebles no afectados a la producción de rentas.

De manera que, los cambios introducidos en la ley de impuesto a las ganancias por la Ley N° 27.430, no afectan el tratamiento de las ganancias de los sujetos empresas que liquidan por la teoría del balance ni quienes tengan habitualidad en la compraventa de inmuebles.

Asimismo, es menester expresar que por aplicación del artículo 26 inciso n) de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2019), exime la venta de inmueble que estuviese destinado a casa habitación.

Al respecto, el artículo 83 del decreto reglamentario del impuesto a las ganancias (t.o. 2019) expresa que deberá entenderse como inmueble afectado a casa habitación a aquél con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del contribuyente.

Por su parte, el artículo 5 de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2019) dispone que son ganancias de fuente argentina aquellas que provienen de bienes situados, colocados o utilizados económicamente en la Argentina.

Al respecto, el artículo 256 del decreto reglamentario (t.o. 2019) dispone que son ganancias de fuente argentina las que provienen de la transferencia de bienes inmuebles y de derechos sobre dichos inmuebles, en la medida que estén situados en la República Argentina, con independencia del lugar de residencia del titular o de las partes que intervengan en la operación o del lugar de celebración de los contratos.

En el caso de la enajenación y de la transferencia de derechos sobre inmuebles afectados a rentas de tercera categoría (explotaciones unipersonales), el artículo 157 del decreto reglamentario (t.o. 2019) dispone que no queda alcanzada dicha renta por el impuesto cedular del artículo 99 de la ley de impuesto a las ganancias. Sino, que dependiendo del tipo de sujeto, gravadas a las tasas del Art. 73 LG o tasas progresivas del Art. 94 LIG (texto 2019 y siguientes).

10.2.2 Análisis del nuevo hecho imponible y del concepto de venta en la Ley de impuesto a las ganancias

El artículo 2 de la ley de impuesto a las ganancias dispone en su apartado 5 (t.o. 2019), que son ganancias los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga:

De manera que:

- 1) Las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país: tributarán por los bienes inmuebles enajenados situados en el país como en el exterior;
- 2) Las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el exterior, tributarán por los bienes inmuebles enajenados situados en el país.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 3 de la ley de impuesto a las ganancias, en el caso de inmuebles la venta se considera configurada cuando mediere escritura traslativa de dominio o boleto de compraventa u otro compromiso similar que otorgue la posesión aun cuando no se hubiese suscripto la respectiva escritura.

Es decir, supongamos el caso de un contribuyente que suscribe el 05/01/19 un boleto de compraventa por el cual obtiene la posesión de un departamento. Si el 06/12/19 decide vender dicho boleto otorgándole la posesión al comprador, dicha venta va a estar alcanzada por el impuesto a las ganancias a una tasa del 15% previa actualización de su costo por IPC.

De manera que, de acuerdo a lo expresado en el artículo 255 del decreto reglamentario, en el caso de inmuebles se considera configurada la adquisición a partir del 01-01-18, cuando mediere:

- a) escritura traslativa de dominio;
- b) o se hubiere otorgado la posesión del inmueble sin que mediere boleto de compraventa u otro compromiso similar;
- c) o se hubiese suscripto el boleto de compraventa sin que se otorgue la posesión.

En el caso de la venta de obras en construcción sobre inmueble propio, a partir del 01/01/18, dicha venta quedará alcanzada por el ITI.

Por su parte, el artículo 254 del decreto reglamentario (t.o. 2019) dispone que la transferencia de derechos sobre inmuebles comprende los derechos reales que recaigan sobre esos bienes y las cesiones de boletos de compraventa u otros compromisos similares.

En tal sentido, el artículo 1887 del Código de Civil y Comercial de La Nación, dispone que son derechos reales:

- a) el dominio;
- b) el condominio;
- c) la propiedad horizontal;
- d) los conjuntos inmobiliarios;
- e) el tiempo compartido;
- f) el cementerio privado;
- g) la superficie;
- h) el usufructo;
- i) el uso;
- j) la habitación;
- k) la servidumbre;
- l) la hipoteca;
- m) la anticresis;
- n) la prenda.

Es decir, comprende entre otros derechos, la cesión de los derechos de hipoteca, anticresis, uso y goce, servidumbre que recaigan sobre el inmueble.

10.2.3 Método de imputación y clasificación en la segunda categoría

El artículo 24 en su inc b) de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2019) dispone que, las restantes ganancias se imputarán al año fiscal en que fueron percibidas. Asimismo, expresa que:

- En el caso de venta de inmuebles y de derechos sobre los mismos que se van a cobrar de contado o en cuotas con vencimientos hasta un año: la ganancia se imputa por lo percibido;

- En el caso de venta de inmuebles y de derechos sobre los mismos que se van a cobrar en cuotas con vencimientos que exceden el año: la ganancia se va a imputar en cada año en proporción a las cuotas percibidas en el mismo.

El igual sentido, el artículo 68 del decreto reglamentario expresa que:

“En las operaciones a que se refiere el segundo párrafo in fine del inciso b) del artículo 24 de la ley, cuando aquéllas sean canceladas en cuotas, la ganancia bruta total de la operación se imputará en cada período fiscal en la proporción de las cuotas percibidas en éste.”

Por su parte, el artículo 48 en su inciso k) de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2019) expresa que son ganancias de segunda categoría las provenientes de la enajenación de inmuebles o transferencias de derechos sobre inmuebles.

10.2.4 Alícuota aplicable y determinación de la base imponible

El artículo 99 de la Ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2019) establece de qué manera se determinará la base imponible en el caso de enajenación de inmuebles:

- (+) Al precio de venta del inmueble;
- (-) se le resta el costo computable (costo de adquisición actualizado (mediante la aplicación del IPC (índice de precios al consumidor) desde la fecha de adquisición hasta la fecha de venta) *menos* amortizaciones deducidas hasta el trimestre inmediato anterior al de la venta (en la medida que el bien hubiese estado afectado a generar ganancias gravadas, por ejemplo, alquilado) *menos* gastos e impuestos (comisiones, honorarios, impuestos que estén directa o indirectamente vinculados con la venta)
- (=) Resultado (que puede ser ganancia o pérdida)
- A dicho resultado se le aplica la alícuota del 15%.

En relación al precio de enajenación, el artículo 150 del decreto reglamentario dispone que es aquel que surge de la escritura traslativa de dominio o del respectivo boleto de compraventa. Asimismo, aclara que para la determinación del precio de enajenación y el costo computable, no se incluirán el importe de los intereses reales o presuntos.

Por aplicación del artículo 93 de la ley de impuesto las ganancias, el costo de adquisición se actualizará por el IPC en la medida que se trate de inmuebles comprados o heredados con posterioridad al 1 de Enero de 2018.

En el caso de aquellos gastos que directa o indirectamente estuviesen vinculados con la obtención de rentas que deben tributar el impuesto progresivo y general con otras que deben hacerlo bajo el impuesto cedular, dichos gastos se proporcionarán de acuerdo con la ganancia bruta atribuible a cada uno de ellas. Ello por aplicación del artículo 260 de la ley de impuesto a las ganancias.

Asimismo, aquellos gastos que directa o indirectamente estuviesen vinculados a más de una determinada categoría de ganancias que deben tributar el impuesto cedular, en los términos del artículo 95 de la LIG (to 2019 y siguientes) (intereses y rendimientos) y del artículo 98 de la LIG (to 2019 y siguientes) (venta de instrumentos financieros), los gastos se proporcionarán en función de la renta bruta atribuible a cada uno de los artículos.

No son deducibles de las ganancias provenientes de la enajenación de inmuebles, los siguientes gastos:

- De sepelio del artículo 29 de la ley de impuesto a las ganancias;
- Deducciones personales del artículo 30 de la ley de impuesto a las ganancias;
- Deducciones generales del artículo 85 de la ley de impuesto a las ganancias;
- Deducción de los pagos por personal de casa particulares.

10.2.5 Quebrantos. Cómputo. Quebranto específico

El artículo 25 de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. 2019) expresa que, para establecer el conjunto de las ganancias netas de fuente argentina de las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país, se compensarán los resultados netos obtenidos en el año fiscal, dentro de cada una y entre las distintas categorías.

La compensación en primer término se realizará respecto de los resultados netos obtenidos dentro de cada categoría.

Si por aplicación de esta compensación, surgen quebrantos en una o más categorías, la suma de estos quebrantos se compensará con las ganancias netas de acuerdo al siguiente orden: segunda categoría, primera, tercera y cuarta.

Dichos quebrantos que se originan en un período fiscal se pueden imputar en los 5 años siguientes. Pasado dicho lapso de tiempo, los quebrantos se pierden.

Por su parte, los quebrantos generados por los impuestos cedulares de los artículos 95 (intereses), 97 (dividendos y utilidades), 98 (resultado por la compraventa de ciertos instrumentos financieros) y 99 (resultado por venta de inmuebles), todos ellos de la

LIG (to 2019 y siguientes) se consideran específicos y sólo se pueden compensar exclusivamente con ganancias futuras de la misma fuente y clase.

Por clase, se entiende al conjunto de ganancias comprendidas en los artículos 95 (intereses), 97 (dividendos y utilidades), 98 (resultado por la compraventa de ciertos instrumentos financieros) y 99 (resultado por venta de inmuebles) todos ellos de la LIG (to 2019 y siguientes).

En tal sentido, el artículo 261 del decreto reglamentario dispone:

“ARTÍCULO 261.- A la ganancia neta determinada de conformidad con lo dispuesto en el artículo precedente, se le restará el quebranto de naturaleza específica correspondiente a ejercicios anteriores, en los términos de lo establecido en los artículos 25 de la ley y 74 de este reglamento y posteriormente, en caso de corresponder, la deducción especial que autoriza el primer párrafo del artículo 100 de la ley, teniendo en consideración las previsiones establecidas en el artículo siguiente.”

10.2.6 Análisis de diferentes situaciones

10.2.6.1 Inmueble ubicado en Argentina y el vendedor es residente argentino

10.2.6.1.1 Vendedor sujeto empresa

En este caso, la ganancia proveniente de la venta de inmuebles y de transferencia de derechos sobre los mismos, al ser el sujeto vendedor una empresa por la teoría del balance queda alcanzada por el impuesto a las ganancias y se debe declarar dentro de la tercera categoría. Dicha renta se declara por el principio de lo devengado por aplicación del artículo 26 de la LIG (to 2019 y siguientes). Y quedaría sujeta al régimen de retención del impuesto a las ganancias que dispone la resolución general (AFIP) 2139. (en adelante RG 2139)

El artículo 1 de la RG 2139 dispone que:

“ARTICULO 1º.- Las operaciones que tengan por objeto la transmisión a título oneroso -venta, cambio, permuta, dación en pago, aportes sociales y cualquier otro acto que cumpla la misma finalidad- del dominio de bienes inmuebles ubicados en el país o las cesiones de sus respectivos boletos de compraventa, como asimismo de cuotas y participaciones sociales -excepto acciones-, quedan sujetas al régimen de retención que, con relación al impuesto a las ganancias, se establece por la presente resolución general.”

Por su parte, el artículo 2 de dicha resolución menciona quienes son los sujetos que deben actuar como agente de retención.

“ARTICULO 2°.- A los fines del presente régimen se encuentran obligados a actuar como agentes de retención: a) Los escribanos de Registro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de los Estados Provinciales u otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones. b) Los cesionarios de boletos de compraventa o documentos equivalentes y de transferencia de cuotas o participaciones sociales, en los casos de operaciones realizadas sin intervención de los sujetos mencionados en el inciso a).”

Es decir, que los escribanos al momento de practicar la respectiva escritura pública deberán actuar como agentes de retención del mencionado impuesto.

Asimismo, el artículo 3 de la RG 2139 especifica quienes son los sujetos pasibles de retención.

“ARTICULO 3°.- Serán sujetos pasibles de las retenciones que se establecen por la presente, respecto de las operaciones previstas en el Artículo 1°: a) Las personas de existencia visible, capaces o incapaces, según el derecho común. b) Las sucesiones indivisas, mientras no exista declaratoria de herederos o no se haya declarado válido el testamento que cumpla la misma finalidad. c) Los sujetos a que se refieren los incisos a), b) e inciso incorporado a continuación del inciso d) del Artículo 49 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.”

El artículo 5 de la mencionada resolución dispone qué se debe considerar como precio de transferencia.

“ARTICULO 5°.- Corresponderá considerar como precio de transferencia —del inmueble o de las cuotas o participaciones sociales—, a los efectos del presente régimen, el que surja de la escritura traslativa de dominio o, en su caso, del boleto de compraventa o documento equivalente.

En el supuesto que el precio de la operación se pactara en moneda extranjera, a efectos de determinar en moneda de curso legal el importe sujeto a retención, se tomará el tipo de cambio vendedor, para la moneda extranjera en cuestión, del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre del día hábil cambiario inmediato anterior al que se efectúe el pago.

Lo dispuesto en el párrafo precedente, no procederá cuando:

a) El enajenante del inmueble fuera un residente del exterior, en cuyo caso regirá lo dispuesto en el Artículo 22, o

b) se verifique la situación prevista en el Artículo 24 inciso a), resultando de aplicación el procedimiento indicado en el tercer párrafo del Artículo 25.

Cuando la operación se efectúe por un precio no determinado o se trate de permuta, se computará el precio de plaza del bien o el de la prestación intercambiada, si ésta fuera mayor; en ambos casos, al momento de perfeccionarse la transferencia de dominio o en su caso, verificarse lo previsto en el Artículo 3° de la ley del gravamen.

En las operaciones de transferencia de bienes inmuebles el importe a considerar como precio, no podrá ser inferior al de la base imponible fijada a los efectos del pago del impuesto inmobiliario o tributos similares, anterior a la fecha de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio o a la del auto de aprobación del remate de tratarse de ventas judiciales por subasta pública.

Por último, el artículo 7 de la RG 2139 dispone que el importe a retener surge de aplicar al valor de transferencia la alícuota del 3%.

10.2.6.1.2 Vendedor sujeto persona humana o sucesión indivisa

10.2.6.1.2.1 Inmueble destinado a loteo con fines de urbanización, construcción y venta de inmueble afectado a la ley 13512, y desarrollo y venta de conjuntos inmobiliarios.

El artículo 53 de la ley de impuesto a las ganancias, dispone en su apartado f), que son ganancias de tercera categoría:

f) Las derivadas de loteos con fines de urbanización, las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación y del desarrollo y enajenación de inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios previsto en el mencionado código.

De manera que, constituyen ganancias de tercera categoría y se declaran por el principio de lo devengado, las derivadas de loteos con fines de urbanización, de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal y de inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios. Estas rentas quedan sujetas al régimen de retención del impuesto a las ganancias de la RG 2139.

Por su parte, el artículo 151 del decreto reglamentario define en qué casos la venta de loteos constituyen con fines de urbanización. Al respecto, expresa:

“a) Que del fraccionamiento de una misma fracción o unidad de tierra resulte un número de lotes superior a CINCUENTA (50).

b) Que en el término de DOS (2) años contados desde la fecha de iniciación efectiva de las ventas se enajenen —en forma parcial o global— más de CINCUENTA (50) lotes de una misma fracción o unidad de tierra, aunque correspondan a fraccionamientos efectuados en distintas épocas. En los casos en que esta condición —venta de más de CINCUENTA (50) lotes— se verifique en más de UN (1) período fiscal, el contribuyente deberá presentar o rectificar su o sus declaraciones juradas, incluyendo el resultado atribuible a cada ejercicio e ingresar el gravamen dejado de

oblar con más la actualización que establece la Ley No 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, sin perjuicio de los intereses y demás accesorios que correspondan, dentro del plazo fijado para la presentación de la declaración relativa al ejercicio fiscal en que la referida condición se verifique. Los resultados provenientes de posteriores ventas de lotes de la misma fracción o unidad de tierra, estarán también alcanzados por el Impuesto a las Ganancias.

Los resultados provenientes de fraccionamientos de tierra obtenidos por los contribuyentes comprendidos en el apartado 2) del artículo 2 de la ley, estarán alcanzados en todos los casos por el impuesto, se cumplan o no las condiciones previstas en el párrafo precedente.”

Asimismo, el artículo 152 del decreto reglamentario expresa que las ganancias provenientes de la edificación y venta de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación, se encuentran alcanzadas por el impuesto a las ganancias cualquiera fuere la cantidad de unidades construidas y aún cuando enajenación se realice en forma individual, en block o antes de la finalización de la construcción.

Adicionalmente, dicho artículo dispone que las ganancias provenientes de los conjuntos inmobiliarios que están comprendidos en el Título VI del Libro IV Código Civil y Comercial de la Nación, se encuentran alcanzadas por el impuesto cualquiera fuera la cantidad de unidades construidas y aún cuando enajenación se realice en forma individual, en block o antes de la finalización de la construcción.

El artículo 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación define como conjuntos inmobiliarios a:

- Los clubes de campo,
- barrios cerrados o privados,
- parques industriales, empresariales o náuticos,
- o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales

10.2.6.1.2.2 Inmuebles destinado a casa habitación.

10.2.6.1.2.2.1 Inmuebles destinado a casa habitación. Adquiridos antes del 01/01/18

En este caso, tal como expresáramos anteriormente la ganancia proveniente de la enajenación de un inmueble destinado a casa habitación no se halla alcanzada por el impuesto a las ganancias sino por el ITI. La Ley N° 23.905 en su artículo 14 dispone

la posibilidad de no ingresar el ITI cuando se trate de la venta de vivienda única y/o terreno con el objeto de destinarlo a adquirir o construir otra destinada a casa habitación propia , a través de la opción de venta y reemplazo.

También existe la posibilidad de no ingresar el ITI en el caso de la venta de vivienda única y/o terreno para destinarla a la construcción de un inmueble en propiedad horizontal y se recibe en compensación hasta un máximo de una unidad funcional del nuevo inmueble.

10.2.6.1.2.2 Inmuebles destinado a casa habitación. Adquiridos a partir del 01/01/18

En este caso, los resultados de la venta de inmuebles destinados a casa habitación se haya exento por aplicación del artículo 26 inciso n) de la LIG (to 2019 y siguientes).

10.2.6.1.2.3 Venta de Inmuebles que no tienen los destinos indicados en los puntos anteriores.

10.2.6.1.2.3.1 Venta de Inmuebles que no tienen los destinos indicados en los puntos anteriores. Adquiridos antes del 01/01/18.

En este caso, la venta está alcanzada por el ITI, siempre que sean personas humanas o sucesiones indivisas, debiendo tributar el 1,5% del valor de la misma. La operación se encuentra sujeta a retención por parte del escribano que intervenga en la operación, siendo aplicable la resolución general (AFIP) 2141.

10.2.6.1.2.3.2 Venta de Inmuebles que no tienen los destinos indicados en los puntos anteriores. Adquiridos a partir del 01/01/18.

En este caso, la enajenación está alcanzada por el impuesto cedular previsto en el artículo 99 de la LIG (to 2019 y siguientes), a una alícuota del 15% de la ganancia obtenida.

10.2.6.2 Inmueble ubicado en Argentina y el vendedor es residente en el exterior

10.2.6.2.1 El vendedor es un sujeto empresa (no establecimiento estable)

En este caso, la venta al tratarse de un sujeto empresa, se encuentra alcanzada por el impuesto a las ganancias por aplicación de la teoría del balance.

En tal sentido, el artículo 2 apartado 5) de la ley de impuesto a las ganancias dispone que se encuentran alcanzado por el impuesto a las ganancias los resultados

provenientes de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga.

Si el sujeto vendedor un sujeto empresa residente en el exterior y el inmueble estar ubicado en el país, estamos en presencia de un beneficiario del exterior. En este caso, se deberá aplicar la retención con carácter de pago único y definitivo del 35% conforme las presunciones de tipo absoluto que dispone el artículo 104 de la ley de impuesto a las ganancias. Al respecto, dicho artículo en su apartado f) expresa:

h) El CINCUENTA POR CIENTO (50 %) de las sumas pagadas por la transferencia a título oneroso de bienes situados, colocados o utilizados económicamente en el país, pertenecientes a empresas o sociedades constituidas, radicadas o ubicadas en el exterior.

De manera que, el contribuyente puede optar:

- por aplicación del artículo 104 de la ley de impuesto a las ganancias inciso h), aplicar la alícuota del 35% sobre el 50% del precio de venta:
- o, sobre la ganancia bruta restar los gastos necesarios por obtener, mantener y conservar la renta, así como también las deducciones que permite la ley para cada tipo de renta.

10.2.6.2.2 El vendedor es una persona humana o sucesión indivisa

10.2.6.2.2.1 Inmueble destinado a casa habitación

En este caso, el inmueble vendido situado en el país que pertenece a un sujeto residente en el exterior no cumple la función de casa habitación, por cuanto se considera que su vivienda única se encuentra en el exterior. Por lo tanto, no le sería aplicable la exención del artículo 26 inc. n) de la LIG (to 2019 y siguientes).

De manera que, si el inmueble fue adquirido con anterioridad a Enero de 2018, dicha enajenación estaría alcanzada por el ITI. En cambio, si el inmueble fue adquirido con posterioridad a Enero de 2018, dicha enajenación estaría alcanzada por el impuesto a las ganancias.

10.2.6.2.2.2 Ventas de inmuebles que no están comprendidas en los incisos anteriores

a) Adquiridos con anterioridad al 01/01/18

De acuerdo con la Ley N° 23.905, el artículo 16 dispone que:

“ARTICULO 16. — Las transferencias que efectúen los residentes en el exterior sólo estarán sujetas a las disposiciones del presente título, en tanto se demuestre fehacientemente a juicio de la Dirección, en el plazo y forma que ésta determine, que se trata de inmuebles pertenecientes a personas físicas o sucesiones indivisas.”

Por lo tanto, en este caso dicha transferencia se encuentra alcanzada por el ITI, en la medida que se demuestre que el inmueble pertenece a personas humanas o sucesiones indivisas. En este caso, tributarán la alícuota del 1,5% sobre el valor de la operación. Dicha operación se encuentra sujeta a retención por parte del escribano interviniente. No se puede aplicar la excepción del ingreso del impuesto por sustitución de vivienda única, ya que se considera que el sujeto residente en el exterior posee allí su única vivienda y por lo tanto, el inmueble local no posee dicho carácter.

b) Adquiridos a partir del 01/01/18

Dicha venta está alcanzada por el impuesto a las ganancias. Se aplica el impuesto cedular establecido por el artículo 99 de la ley de impuesto a las ganancias, tributando la alícuota del 15% sobre el precio de venta menos el costo actualizado menos las amortizaciones (de corresponder) y los gastos e impuestos cuya deducción admite la ley. Según el artículo 258 del decreto reglamentario, el adquirente o cesionario residente en el país deberá retener el impuesto con carácter de pago único y definitivo. En el caso de que ambas partes no sean residentes en el país, el impuesto deberá ser ingresado por el enajenante o cedente, y sea en forma personal o a través de su representante.

10.2.6.3 Inmueble ubicado en el exterior y el vendedor es residente en Argentina

10.2.6.3.1 El vendedor es un sujeto empresa (no establecimiento estable)

Por aplicación del artículo 124 de la ley de impuesto a las ganancias, los resultados por la venta de bienes inmuebles ubicados en el exterior pertenecientes a sujetos residentes en el país, se encuentran alcanzados por el impuesto a las ganancias.

En este caso, se debe declarar como renta de tercera categoría de fuente extranjera. La operación se encuentra sujeta a la retención de ganancias que dispone la Resolución general (AFIP) 2139.

10.2.6.3.2 El vendedor es una persona humana o sucesión indivisa

10.2.6.3.2.1 Inmueble destinado a casa habitación

En este caso, no sería de aplicación la exención del artículo 26 inc. n), tal como hemos expresado anteriormente.

10.2.6.3.2.2 Venta de inmuebles que generan renta de fuente extranjera no incluidos en los apartados anteriores

10.2.6.3.2.2.1 Adquiridos antes del 01/01/18

En este caso, los resultados no están alcanzados por el ITI ya que el inmueble está ubicado en el exterior y este impuesto grava la venta de inmuebles ubicados en el país.

En cuanto al impuesto a las ganancias, dicho resultado se encuentra excluido del objeto, al desaparecer la fuente generadora de ingresos.

10.2.6.3.2.2.2 Adquiridos a partir del 01/01/18

El artículo 48 de la ley de impuesto a las ganancias en su inc. k) dispone:

“k) Los resultados provenientes de operaciones de enajenación de acciones, valores representativos y certificados de depósito de acciones y demás valores, cuotas y participaciones sociales —incluidas cuotas partes de fondos comunes de inversión y certificados de participación de fideicomisos y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares—, monedas digitales, títulos, bonos y demás valores, así como por la enajenación de inmuebles o transferencias de derechos sobre inmuebles.”

De manera que, los resultados provenientes de la enajenación de inmuebles se encuentran comprendidos en la segunda categoría.

Por lo tanto, dicha venta resulta alcanzada por el impuesto a las ganancias. En este caso, corresponde tributar el impuesto cedular a la alícuota del 15%.

La base imponible, por aplicación del artículo 143 de la ley de impuesto a las ganancias, estará dada por utilidad medida en la moneda del país de ubicación del inmueble convirtiéndose al tipo de cambio vendedor a la fecha en que produzca la enajenación.

b. 7) Casos prácticos

1) Supongamos que con fecha 01/03/2018 el Sr. Oscar Pérez adquiere un terreno en la suma de \$2.500.000. El 11/11/2018 recibe una oferta de compra de dicho terreno por una empresa constructora. El 16/12/2018 se firma la escritura traslativa de dominio en la suma de \$4.850.000. Los gastos de escritura por la venta están a cargo del Sr. Oscar Pérez y ascendieron a la suma de \$145.000. El Sr. Oscar Pérez se halla inscripto en el impuesto a las ganancias.

Solución propuesta:

Dado que el inmueble fue adquirido a partir del 01 de Enero de 2018, la operación de venta se encuentra alcanzada por el impuesto a las ganancias, a la alícuota del 15%.

a) Determinación del Costo actualizado

Costo de adquisición histórico \$2.500.000

Índice de actualización: 1,424 (resulta de dividir el Índice 12/2018 / Índice 03/2018)

Costo de adquisición actualizado: \$3.560.000 $= (\$2.500.000 * 1,424)$

Importe de la actualización del costo: \$1.060.000

b) Determinación del resultado por venta

Precio de venta:	\$4.850.000
Costo de adquisición actualizado:	\$3.560.000
Subtotal:	\$1.290.000
Gastos de escritura:	- \$145.000
Base imponible:	\$1.145.000
Impuesto cedular:	\$171.750

--	--

Por su parte en el cuadro de variaciones patrimoniales, se deberá consignar como una justificación en columna II en el apartado “Ganancias y/o ingresos exentos o no alcanzados/Monotributo” el importe de la ganancia imponible sujeta al impuesto cedular, es decir el importe de \$1.145.000.

También deberá justificarse en columna II la actualización del costo histórico que asciende a la suma de \$1.060.000 bajo el concepto de “Otros conceptos que justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales.

2) Supongamos que, en el caso anterior, que el costo de adquisición es de \$4.250.000.

Dado que el inmueble fue adquirido a partir del 01 de Enero de 2018, la operación de venta se encuentra alcanzada por el impuesto a las ganancias, a la alícuota del 15%.

c) Determinación del Costo actualizado

Costo de adquisición histórico \$4.250.000

Índice de actualización: 1,424 (resulta de dividir el Índice 12/2018 / Índice 03/2018)

Costo de adquisición actualizado: \$6.052.000 ($\$4.250.000 * 1,424$)

Importe de la actualización del costo: \$1.802.000

d) Determinación del resultado por venta

Precio de venta:	\$4.850.000
Costo de adquisición actualizado:	\$6.052.000
Subtotal:	-\$1.202.000
Gastos de escritura:	- \$145.000

Quebranto específico:	-\$1.347.000
<i>Impuesto determinado:</i> <i>cedular</i>	<i>-\$202.050</i>

En este caso, lo que obtiene el contribuyente es un quebranto. Por lo cual no debería presentar declaración jurada determinativa del impuesto cedular.

Por su parte en el cuadro de variaciones patrimoniales, se deberá consignar como una justificación en columna I en el apartado “Ganancias y/o ingresos exentos o no alcanzados/Monotributo” el importe de la pérdida imponible, es decir la suma de \$1.347.000.

También deberá justificarse en columna II la actualización del costo histórico que asciende a la suma de \$.1802.000 bajo el concepto de “Otros conceptos que justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales.

11. Conclusiones

La sanción de la Ley N° 27.430 introdujo una significativa reforma en el Impuesto a las ganancias, en el caso particular de las personas humanas y sucesiones indivisas mediante la creación de nuevos hechos imponible los cuales, entre otros, gravan los resultados de ciertas operaciones, que incluyen las rentas derivadas de las colocaciones financieras y títulos valores emitidos en el país y en el exterior.

A lo largo del presente trabajo se pudo apreciar que la Ley N° 27.541 si bien derogó para los períodos fiscales 2020 y siguientes, el impuesto cedular aplicable a los rendimientos originados por los depósitos bancarios, plazos fijos, intereses de títulos públicos, obligaciones negociables, cuotas partes de fondos comunes de inversión y demás valores, obtenidos por personas humanas y sucesiones indivisas, mantuvo la incorporación de dichas rentas dentro del artículo 2 de la ley de impuesto a las ganancias. De manera que, dichas rentas quedan comprendidas dentro de la segunda categoría y de no encontrarse exentas del impuesto, quedan gravadas a la escala progresiva.

De manera que, como consecuencia de los cambios señalados más arriba, las rentas financieras pasaron de estar gravadas por el impuesto cedular (artículo 95 de la ley de impuesto a las ganancias) aplicándoseles la alícuota del 5% o del 15% según fuera el caso, a tributar, las que no estuvieran exentas, a la escala progresiva del artículo 94 de la ley de impuesto a las ganancias (siendo la máxima alícuota la del 35%).

Asimismo, se incorpora como hecho imponible gravado, la venta de inmuebles y la transferencia de derechos, efectuada por personas humanas y sucesiones indivisas aunque éstas no sean habitualistas, para todas aquellas adquisiciones efectuadas a partir del 1 de Enero de 2018.

De modo que, este nuevo hecho imponible es un nuevo impuesto cedular que alcanza a las transacciones que generan rentas de capital, dentro del impuesto las ganancias, pero con una particularidad. La misma consiste en que se aplica una tasa única y que se determina y liquida dicho impuesto siguiendo las reglas dispuestas por la normativa pero que son específicas, es decir que no se toman en cuenta por ejemplo para su determinación las deducciones generales y personales, constituyendo un impuesto con un mecanismo único de determinación dentro del impuesto a las ganancias. De manera que, se puede expresar que se trataría de un impuesto especial dentro del impuesto a las ganancias, para cuya de determinación de la ganancia imponible se debe aplicar lo establecido en el artículo pertinente de la ley de impuesto a las ganancias y supletoriamente las demás normas de dicho impuesto.

A modo de síntesis, se presenta el siguiente cuadro resumen de la gravabilidad en el impuesto a las ganancias para las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en Argentina, para los períodos fiscales 2018 a 2021, de las rentas de fuente argentina originadas por activos financieros.

Clase de renta	2017	2018	2019	2020	2021
Intereses de caja de ahorro (en pesos o en dólares)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)
Intereses plazos fijos en pesos con actualización	Exento artículo 26 inc. h)	Gravado art. 95 inc. a)	Gravado art. 95 inc. a)	Gravado por art. 48	Exento artículo 26 inc. h)
Intereses plazos fijos en pesos sin actualización	Exento artículo 26 inc. h)	Gravado art. 95 inc. a)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)
Intereses plazos fijos en dólares	Exento artículo 26 inc. h)	Gravado art. 95 inc. a)	Gravado art. 95 inc. a)	Gravados por art. 48	Gravados por art. 48
Obligaciones negociables en pesos o en dólares con oferta pública autorizada por la CNV de sociedades argentinas. Intereses y resultados por compraventa	Exento artículo 36 bis de la ley 23.576	Gravado art. 95 y 98	Exento por art. 26 inc. h)	Exento por art. 26 inc. h)	Exento por art. 26 inc. h)
Restantes obligaciones negociables emitidas por sociedades argentinas	Gravado por art. 48	Gravado art. 95 y 98	Gravado art. 95 y 98	Gravado art. 48 y 98	Gravado art. 48 y 98
Títulos públicos argentinos emitidos en pesos o en dólares con o sin cláusulas de ajuste. Intereses y resultados por compraventa	Exento artículo 36 bis de la ley 23.576	Gravado art. 95 y 98	Exento por art. 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)



Fondos comunes de inversión en pesos o en dólares con oferta pública autorizada por la CNV. Rendimientos y resultados por rescates.	Exento artículo 25 de la ley 24.083	Gravado art. 95 y 98	Gravado art. 95 y 98 / Exento por art. 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)
Resultados por fideicomisos de inversión con colocación por oferta pública	Exento artículo 83 de la ley 24.441	Gravado art. 95 y 98	Gravado art. 95 y 98 / Exento por art. 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)	Exento artículo 26 inc. h)
Acciones emitidas en pesos en el país sin cotización en CNV. Resultados por enajenación e Intereses. Los dividendos se gravan al 7 %	Gravados a la alícuota del 15%	Gravado art. 98 al 15%	Gravado art. 98 al 15%	Gravado art. 98 al 15%	Gravado art. 98 al 15%
Acciones emitidas en pesos en el país con cotización en CNV. Resultados por enajenación e Intereses o dividendos	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)
Acciones del exterior con cotización en el Merval (CEDEAR). Rendimiento y resultado por venta	Gravado Fuente extranjera a escala progresiva	Gravado Fuente extranjera a escala progresiva	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)	Exento artículo 26 inc. u)
ADR Resultados por	Se	Se	Gravado	Gravado	Gravado

enajenación. Emitidos en moneda extranjera	encuentra gravado a la alícuota del 15%	encuentra gravado a la alícuota del 15%	al 15%	al 15%	al 15%
ADR Intereses. Emitidos en moneda extranjera	Gravado a la alícuota del 15%	Gravado a la alícuota del 7%	Gravado a la alícuota del 7%	Gravado a la alícuota del 7%	Gravado a la alícuota del 7%

12. Referencias Bibliográficas

Aballay, Verónica. (2019). *Rentas financieras. Guía práctica del encuadramiento fiscal según el tipo de inversión*, Buenos Aires, Argentina. Doctrina Tributaria Errepar (DTE) ISSN 0326-2650.

Aballay, Verónica. (2020). *Rentas financieras*, Buenos Aires, Argentina. Doctrina Tributaria Errepar (DTE) ISSN 0326-2650.

Amaro Gómez, R. L. (2021). *Enajenación de inmuebles y la imposición cedular*, Buenos Aires, Argentina. Doctrina Tributaria Errepar (DTE) ISSN 0326-2650.

Amaro Gómez, Richard L. (2021). *Enajenación de inmuebles y la imposición cedular*. Buenos Aires, Argentina. Doctrina Tributaria Errepar (DTE) ISSN 0326-2650.

Bassotti, Flavio J. (2021). *Gravabilidad de los resultados originados en la venta de inmuebles y la transferencia de derechos sobre los mismos*, Buenos Aires, Argentina. Doctrina Tributaria Errepar (DTE) ISSN 0326-2650.

Calcagno, G., Cavalli C. M., Edelstein A. M., Bechara F. y Lorenzo, Armando. (2007). *Tratado del Impuesto a las Ganancias*, Buenos Aires, Argentina: Errepar, 2da. Edición actualizada y ampliada.

Chamatrópulo, R. L. (2019). *Rentas financieras. Diversas cuestiones vinculadas con el impuesto cedular*, Buenos Aires, Argentina. Doctrina Tributaria Errepar (DTE) ISSN 0326-2650.

Fernández, L. O. (2019). *Impuesto a las ganancias*, Buenos Aires, Argentina: La Ley, 4ta. Edición actualizada y ampliada.

Fernandez, Oscar A. (2021). *Manual Impuesto a las ganancias. Impuesto a los bienes personales. Periodo fiscal 2020*, Buenos Aires, Argentina: FACPCE.

Fernandez Sabella, Florencia. (2020). *El tratamiento de las rentas financieras para las personas humanas a partir de la ley 27.541*. Buenos Aires, Argentina. Doctrina Tributaria Thomson Reuters. <https://www.thomsonreuters.com.ar> › white-paper

Gebhardt, J. y Malvitano, R. (2020). *Impuesto a las Ganancias. Fundamentos teóricos y la técnica de su aplicación en Argentina*, Buenos Aires, Argentina: Errepar, 1era. Edición.

Iglesias, Sebastián M. (2019). *Impuesto cedular. Enajenación de inmuebles y transferencias de derechos sobre los mismos*, Buenos Aires, Argentina. Doctrina Tributaria Errepar (DTE) ISSN 0326-2650.

López Chiesa, Fernando. (2019). *Casos de aplicación práctica sobre la determinación de la renta de inversiones financieras de fuente argentina*, Buenos Aires, Argentina. Doctrina Tributaria Errepar (DTE) ISSN 0326-2650.

Moreno Gurrea, José A. (2018). *Las inversiones financieras de las personas humanas y el impuesto a las ganancias*. Buenos Aires, Argentina. Doctrina Tributaria Errepar (DTE) ISSN 0326-2650.

Raimondi, C.A y Atchabahian, A. (2000). *Impuesto a las Ganancias*, Buenos Aires, Argentina: Depalma, 3ra. Edición actualizada y ampliada.

Reig, E.J., Gebhardt, J. y Malvitano, R. H. (2006). *Impuesto a las Ganancias Estudio Teórico-Práctico de la Ley argentina a la luz de la Teoría General del Impuesto a la Renta*, Buenos Aires, Argentina: Macchi, 11ma. Edición actualizada y ampliada.

Schestakow, Carlos. (2018). *Reforma Ley 27430 Enajenación de inmuebles y transferencia de derechos sobre inmuebles*, Buenos Aires, Argentina: FACPCE.

Índice

1. Introducción	1
2. Problema Científico	1
3. Objetivo general	2
4. Objetivos específicos	2
5. Marco Teórico	3
6. Hipótesis	5
7. Metodología de la Investigación	5
9. Análisis de la gravabilidad en el impuesto a las ganancias de las rentas financieras obtenidas por personas humanas y sucesiones indivisas	7
9.1 Análisis del tratamiento aplicable antes de la sanción de la Ley N° 27.430	7
9.2 Análisis del tratamiento aplicable en el período fiscal 2018 con motivo de la sanción de la Ley N° 27.430	8
9.2.1 Exenciones	9
9.2.2 Fuente y alícuotas aplicables	11
9.2.3 Determinación de la base imponible	14
9.2.4 Método de imputación	14
9.3 Análisis del tratamiento aplicable a las rentas financieras a partir de la Ley N° 27.541	15
9.3.1 Derogación del impuesto cedular sobre rendimientos de colocaciones financieras	15
9.3.2 Restablecimiento de la exención a los intereses generados por ciertos depósitos en instituciones financieras	16
9.3.3 Restablecimiento de las exenciones derogadas por la Ley N° 27.430	16
9.4 Casos de aplicación	21
9.4.1 CEDEARs	21
9.4.2 Títulos públicos	22
9.4.3 Fondos comunes de inversión	23
10. Análisis del tratamiento en el impuesto a las ganancias de la enajenación de inmuebles ..	26

10.1 Tratamiento en el impuesto a las ganancias antes de la reforma de la Ley N° 27.430	26
10.2 Tratamiento en el impuesto a las ganancias después de la reforma de la Ley N° 27.430	26
10.2.1 Vigencia de su aplicación.....	26
10.2.2 Análisis del nuevo hecho imponible y del concepto de venta en la Ley de impuesto a las ganancias.....	28
10.2.3 Método de imputación y clasificación en la segunda categoría	29
10.2.4 Alícuota aplicable y determinación de la base imponible.....	30
10.2.5 Quebrantos. Cómputo. Quebranto específico.....	31
10.2.6 Análisis de diferentes situaciones	32
10.2.6.1 Inmueble ubicado en Argentina y el vendedor es residente argentino ..	32
10.2.6.1.1 <i>Vendedor sujeto empresa</i>	32
10.2.6.1.2 <i>Vendedor sujeto persona humana o sucesión indivisa</i>	34
10.2.6.1.2.1 <i>Inmueble destinado a loteo con fines de urbanización, construcción y venta de inmueble afectado a la ley 13512, y desarrollo y venta de conjuntos inmobiliarios.</i>	34
10.2.6.1.2.2 <i>Inmuebles destinado a casa habitación.</i>	35
10.2.6.1.2.2.1 <i>Inmuebles destinado a casa habitación. Adquiridos antes del 01/01/18</i>	35
10.2.6.1.2.2.2 <i>Inmuebles destinado a casa habitación. Adquiridos a partir del 01/01/18</i>	36
10.2.6.1.2.3 <i>Venta de Inmuebles que no tienen los destinos indicados en los puntos anteriores.</i>	36
10.2.6.1.2.3.1 <i>Venta de Inmuebles que no tienen los destinos indicados en los puntos anteriores. Adquiridos antes del 01/01/18.</i>	36
10.2.6.1.2.3.2 <i>Venta de Inmuebles que no tienen los destinos indicados en los puntos anteriores. Adquiridos a partir del 01/01/18.</i>	36
10.2.6.2 Inmueble ubicado en Argentina y el vendedor es residente en el exterior	36
10.2.6.2.1 <i>El vendedor es un sujeto empresa (no establecimiento estable)</i>	36
10.2.6.2.2 <i>El vendedor es una persona humana o sucesión indivisa</i>	37
10.2.6.2.2.1 <i>Inmueble destinado a casa habitación</i>	37
10.2.6.2.2.2 Ventas de inmuebles que no están comprendidas en los incisos anteriores	37

10.2.6.3 Inmueble ubicado en el exterior y el vendedor es residente en Argentina	38
.....	38
<i>10.2.6.3.1 El vendedor es un sujeto empresa (no establecimiento estable)</i>	38
10.2.6.3.2 El vendedor es una persona humana o sucesión indivisa	38
10.2.6.3.2.1 Inmueble destinado a casa habitación	38
10.2.6.3.2.2 Venta de inmuebles que generan renta de fuente extranjera no incluidos en los apartados anteriores	39
10.2.6.3.2.2.1 Adquiridos antes del 01/01/18	39
10.2.6.3.2.2.2 Adquiridos a partir del 01/01/18	39
11. Conclusiones	43
12. Referencias Bibliográficas	47