

Venta de inmuebles: el impuesto a las ganancias y el impuesto a la transferencia de inmuebles

El resultado obtenido en la venta de inmuebles realizadas por las sociedades mencionadas en el Art. 69 de la ley del impuesto a las ganancias (sociedades anónimas, sociedades en comandito por acciones, sociedades de responsabilidad limitada, sociedades en comandita simple, asociaciones civiles, etc.) o por empresas unipersonales que son sujetos del Impuesto a las Ganancias (ejemplo: personas físicas que explotan comercialmente un campo, o que alquilan oficinas en forma habitual, etc.), está gravado por este impuesto. Las tasas vigentes son 35 % para las sociedades y una escala variable entre 9% y 35 % para las empresas unipersonales (, según el nivel de rentas.

En cambio, las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el país efectuado por personas físicas y sucesiones indivisas se encuentran gravadas por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (en tanto no se encuentre alcanzado por el Impuesto a las Ganancias). Para una persona física la venta de la vivienda única familiar está gravada con el impuesto a la transferencia de inmuebles. Podría no pagarlo si decide ejercer la opción de venta y reemplazo en las condiciones que marca la ley. La tasa de este impuesto es del 1,5 % sobre el precio de la transferencia.

Los escribanos intervinientes efectuarán las siguientes retenciones:

- 3% si la operación cae dentro del ámbito del impuesto a las ganancias. Esta retención es a cuenta del impuesto que en definitiva resulte en la declaración jurada anual.
- 1,5 % si la operación está alcanzada por el impuesto a la transferencia de inmuebles. Se trata de un pago definitivo.

Las ventas de inmuebles realizadas por sociedades están todas dentro del ámbito de aplicación del impuesto a las ganancias. Conviene analizar los casos de ventas realizadas por personas físicas y sucesiones indivisas ya que puede corresponder uno u otro impuesto.

Ejemplos de ventas realizadas por personas físicas o sucesiones indivisas e impuesto aplicable en cada caso:

- 1- La venta de loteos con fines de urbanización esta gravada por impuesto a las ganancias si es una actividad habitualista, o si del fraccionamiento resultan más de 50 lotes, o si en el término de 2 años se enajenan más de 50 lotes (Ley Gcias. Art. 49 inc. d) y Decreto Reglamentario Art. 89).
- 2- La venta de inmuebles que han sido construido bajo el régimen de propiedad horizontal está gravada por el impuesto a las ganancias. (Ley Gcias. art. 49 inc. d) y art. D. Regl. Art 90).
- 3- La venta de un inmueble que ingresó al patrimonio para liquidar un crédito de la profesión y se vende antes de transcurridos 2 años está gravado por impuesto a las ganancias. Pasado ese lapso se encuentra gravado con el impuesto a la transferencia de inmuebles (D.Regl. Gcias. Art. 114).

4- La venta de un local comercial que estaba alquilado está gravada por el impuesto a la transferencia de inmuebles. Ello es así debido a que el alquiler de inmuebles de una persona física es renta de 1era. Categoría, luego el resultado es una ganancia de capital excluida del impuesto a las ganancias.

5- La venta de un inmueble ubicado en el exterior no está gravada por el impuesto a la transferencia de inmuebles ya que el inmueble no está ubicado en el país.

Estaría gravada por el impuesto a las ganancias si fuera una operación habitual.

6- La compra y posterior venta de varios inmuebles dentro de un mismo año se encuadrarían en el impuesto a las ganancias.

7- La venta de un campo en explotación está gravada por el impuesto a las ganancias. Se trata de una empresa unipersonal. (Ley Gcias. Art. 2 punto 2).

8- Mismo caso anterior pero el campo dejó de explotarse hace más de 2 años: Se considera que los bienes desafectados pasan a formar parte del patrimonio individual, luego la operación está gravada por el impuesto a la transferencia de inmuebles (D. Regl. Gcias. Art. 72).