

Venta de inmuebles de Argentina realizada por No Residentes Fiscales. Certificado de Retención de ITI.

Recientemente hemos llevado a cabo la asistencia impositiva en varias ventas de inmuebles situados en el país realizadas por sujetos residentes en el exterior, por lo que desde CROZ consideramos oportuno acercarte algunos comentarios y experiencias en referencia al pago del Impuesto sobre la Transferencia de Inmuebles (ITI).

En primer lugar, cabe mencionar que salvo específicas excepciones que contiene la ley, todas aquellas ventas de inmuebles ubicados en el país que hayan sido adquiridos con anterioridad al 01/01/2018 se encuentran alcanzadas por el ITI, cuya tasa asciende al 1,5% sobre el valor de la venta.

La normativa del impuesto establece un procedimiento adicional de emisión de un Certificado de Retención de ITI para los casos en los que el dueño del inmueble sea no residente fiscal argentino en los términos de la Ley del Impuesto a las Ganancias. Este certificado tiene por fin permitir al escribano interviniente en la transacción (designado como agente de retención de ITI) realizar la retención del impuesto de la operación a través de un apoderado del sujeto del exterior.

La solicitud de este certificado se realiza a través de la página web de AFIP e implica la apertura de un proceso de revisión por parte del Organismo Fiscal, por lo que el plazo de emisión del certificado dependerá mayormente del cumplimiento de los requerimientos que el Fisco realice. En nuestra experiencia, podría demorar un mínimo de 6 meses desde el inicio de los trámites.

Los requerimientos del Fisco están destinados a comprobar la efectiva condición de no residente fiscal argentino del vendedor, y el cumplimiento de las obligaciones impositivas de los últimos 5 años vinculadas con el inmueble, tanto del Impuesto a las Ganancias como del Impuesto sobre los Bienes Personales. Para ello, solicita que se adjunte la documentación respaldatoria para la determinación de ambos impuestos e incluso podría solicitar el

cumplimiento con el régimen de pago de alquileres presuntos (21%) sobre el valor locativo del inmueble.

En caso de cualquier inquietud adicional respecto a este tipo de operaciones, no dudes en contactarte con el equipo que te asiste regularmente para que podamos analizar el caso en particular y darte una mejor asistencia.