



BOLETIN OFICIAL

DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Nº 31.007

Lunes 9 de octubre de 2006

Administración Federal de Ingresos Públicos IMPUESTOS

Resolución General 2141

Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas. Ley Nº 23.905 y sus modificaciones. Título VII. Régimen de retención. Resolución General Nº 3319 (DGI), sus modificatorias y complementaria. Su sustitución. Texto actualizado.

Bs. As., 6/10/2006

VISTO:

La Ley Nº 23.905 y sus modificaciones y la Resolución General Nº 3319 (DGI), sus modificatorias y complementaria, y

CONSIDERANDO:

Que el Título VII de la citada ley establece el impuesto sobre la transferencia de bienes inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas.

Que la resolución general del visto dispone un régimen de retención, fijando las obligaciones, así como los plazos, requisitos y demás condiciones para la liquidación e ingreso del referido impuesto.

Que esta Administración Federal tiene como objetivo permanente facilitar la consulta, aplicación y cumplimiento de sus normas, efectuando el correspondiente ordenamiento de las mismas.

Que en línea con dicho objetivo resulta aconsejable sustituir la mencionada resolución general, reuniendo en un cuerpo normativo actualizado la totalidad de los actos dispositivos que deben observar los responsables del gravamen.

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación, las Subdirecciones Generales de Fiscalización, de Recaudación, de Sistemas y Telecomunicaciones, de Técnico Legal Impositiva y de Asuntos Jurídicos, y la Dirección General Impositiva.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el Artículo 17, Título VII, de la Ley Nº 23.905 y sus modificaciones y por el Artículo 7º del Decreto Nº 618 del 10 de julio de 1997, su modificatorio y sus complementarios.

Por ello,

EL ADMINISTRADOR FEDERAL DE LA ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS

RESUELVE:

TITULO I

REGIMEN DE RETENCION

A - OPERACIONES COMPRENDIDAS

Artículo 1º — Las personas físicas y sucesiones indivisas, por la disposición a título oneroso de bienes inmuebles ubicados en el país, se encuentran sujetas al régimen de retención del impuesto establecido por la Ley Nº 23.905 y sus modificaciones, Título VII, en la medida que dicha transferencia no resulte alcanzada por el impuesto a las ganancias.

Están comprendidas por el citado régimen las operaciones de venta, cambio, permuta, dación en pago, aportes a sociedades, cesión de boletos de compraventa y cualquier otro acto que produzca los efectos referidos en el primer párrafo.

B - SUJETOS OBLIGADOS A ACTUAR COMO AGENTES DE RETENCION

Art. 2º — 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 adquirentes, cuando suscripto el boleto de compraventa o documento equivalente se otorgue posesión, en el supuesto de operaciones que se realicen sin la intervención de los responsables a que se refiere el inciso a).

c) Los cesionarios de boletos de compraventa o documentos equivalentes, cuando se trate de operaciones realizadas en las condiciones indicadas en el inciso b).

Art. 3º — El agente de retención no deberá actuar en tal carácter cuando en ocasión de la transferencia, los inmuebles se encuentren en la situación que, según el supuesto de que se trate, se indica a continuación:

a) Inmuebles pertenecientes a los miembros de misiones diplomáticas y consulares extranjeras, a su personal técnico y administrativo, y a sus familiares, en tanto se encuentren exentos del gravamen en virtud de convenios internacionales, en la medida y con las limitaciones establecidas en los mismos. En su defecto, la exención será procedente en la misma medida y limitaciones, sólo a condición de reciprocidad.

b) Bienes de propiedad de los miembros de las representaciones, agentes y, en su caso, los familiares de los mismos que actúen en organismos internacionales de los que la Nación sea parte, en tanto se encuentren exentos del gravamen, en la medida y con las limitaciones que establezcan los respectivos convenios internacionales.

c) Cuando su transferencia responda a una operación de expropiación realizada a favor del Estado Nacional, estados provinciales, Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipios.

d) En todas aquellas operaciones que se encuentren excluidas del ámbito de la Ley Nº 23.905 y sus modificaciones, Título VII.

e) Cuando la transmisión de dominio se efectúe en el marco del régimen de regularización de dominio a favor de ocupantes sin título, previsto en la Ley Nº 24.374, y no medie transferencia de fondos entre los interesados durante el trámite instituido por la misma.

f) Cuando se ejerza la opción de venta de única vivienda y/o terrenos con el fin de adquirir o construir otra destinada a casa-habitación propia, que prevé el Artículo 14 de la Ley Nº 23.905 y sus modificaciones, y el contribuyente obtenga de este Organismo el "certificado de no retención", conforme a lo dispuesto en el Título V.

Asimismo, el escribano o el funcionario autorizado para ejercer las mismas funciones no deberá actuar como agente de retención cuando los enajenantes hubieran entregado a los mencionados agentes de retención copia autenticada del comprobante que acredite —con relación a la operación a escriturar— la retención sufrida o, en su caso, la respectiva autorretención.

De haberse realizado cesiones intermedias hasta el momento de la escrituración, el obligado a cumplir el requisito señalado en el párrafo anterior será el cesionario que intervenga en última instancia. En tal caso, cuando respecto de los cesionarios intermedios no se hubiere demostrado su intervención como agentes de retención, el escribano o el funcionario que ejerza la misma función deberá dejar constancia de la omisión en el texto de la respectiva escritura.

C - SUJETOS PASIBLES DE RETENCION

Art. 4º — Serán pasibles de la aplicación del presente régimen, respecto de las operaciones previstas en el Artículo 1º, los sujetos pasivos del gravamen, encontrándose comprendidas las personas de existencia visible, capaces e incapaces, según el derecho común, y las sucesiones indivisas, mientras no exista declaratoria de herederos o no se haya declarado válido el testamento que cumpla la misma finalidad.

TITULO II

DETERMINACION E INGRESO DEL IMPORTE A RETENER

A - BASE PARA LA DETERMINACION DE LA RETENCION

Art. 5º — Corresponderá considerar como precio de transferencia, a los fines del presente régimen, el que surja de la escritura traslativa de dominio, o en su caso, del boleto de compraventa o documento equivalente.

A efectos de determinar en moneda de curso legal el importe sujeto a retención, cuando éste se exprese en moneda extranjera, 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 a aquél en que se perfeccione la transferencia gravada salvo en los supuestos indicados en los Artículos 21 y 25.

A los fines dispuestos en los párrafos precedentes, el término "pago" deberá entenderse con el alcance asignado en el antepenúltimo párrafo del Artículo 18 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

Art. 6º — En caso que la operación se efectúe por un precio no determinado se computará a los fines de establecer la base de cálculo de la retención, el precio de plaza al momento de perfeccionarse la transferencia de dominio. Idéntico procedimiento se aplicará de tratarse de permutas considerándose el precio de plaza del bien o prestación intercambiada de mayor valor.

En el supuesto que el precio de plaza del bien no fuera conocido, el enajenante deberá solicitar una "constancia de valuación" ante este Organismo, de acuerdo con lo dispuesto en el Título V.

Cuando el enajenante del inmueble fuese un residente del exterior, él o su representante, deberán solicitar ante este Organismo la emisión del "certificado de retención", conforme a lo dispuesto en el Título V, para acreditar su condición de persona física o sucesión indivisa. En el caso que la transferencia se efectúe por un precio no determinado y el precio de plaza del inmueble no fuera conocido deberán solicitar además una "constancia de valuación".

Art. 7º — En la enajenación de bóvedas o sepulcros el valor de transferencia comprenderá el terreno objeto de la concesión y lo edificado sobre él, siendo de aplicación las disposiciones de este acápite.

B - DETERMINACION DEL IMPORTE A RETENER

Art. 8º — El importe que los sujetos mencionados en el Artículo 2º deberán retener, se determinará aplicando al valor total de transferencia a que se refiere el acápite anterior, la tasa del QUINCE POR

MIL (15‰), fijada en el Artículo 13 de la Ley Nº 23.905 y sus modificaciones.

Art. 9º — En las operaciones de transferencia de bienes inmuebles, para cuyo pago se concedan plazos, la retención se practicará considerando el precio total de enajenación.

No obstante, si el importe a retener resultara superior a la suma abonada en pago de la operación, esta última se practicará hasta dicha suma. Asimismo, corresponderá que el sujeto pasible efectúe el ingreso de la diferencia que resulte de comparar el importe que correspondería retener, conforme a lo dispuesto en el párrafo precedente, con el importe efectivamente retenido.

Idéntico procedimiento deberán observar los agentes de retención y los sujetos pasibles de la misma, cuando las sumas empleadas para la cancelación de las operaciones fueran insuficientes para practicar la retención.

C - INGRESO E INFORMACION DE LOS IMPORTES RETENIDOS

Art. 10. — A efectos del ingreso e información de las sumas retenidas, los agentes de retención deberán observar el procedimiento, los plazos y las condiciones dispuestas en la Resolución General Nº 738 - Sistema de Control de Retenciones SICORE, sus modificatorias y complementarias. A tales fines no será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 14 de la mencionada norma.

Los sujetos que hubieran ejercido la opción prevista en el citado Artículo 14 por otros regímenes de retención y/o percepción, y hayan practicado retenciones del impuesto a la transferencia de inmuebles en el transcurso de algunos de los meses del semestre calendario de que se trate, deberán cumplir con las obligaciones de información e ingreso conforme a lo establecido en el párrafo anterior.

La presentación de la declaración jurada informativa se efectuará de acuerdo con el procedimiento que según el sujeto de que se trate, se indica a continuación:

a) Contribuyentes comprendidos en los sistemas de control diferenciado dispuestos por las Resoluciones Generales Nº 3282 (DGI) y Nº 3423 (DGI) — Capítulo II—, sus respectivas modificatorias y complementarias, mediante transferencia electrónica de datos, según lo dispuesto por la Resolución General Nº 1345, sus modificatorias y complementarias, y con arreglo a lo previsto en el Artículo 7º de la Resolución General Nº 1778, su modificatoria y complementaria.

b) Demás responsables: en las sucursales bancarias habilitadas para operar con el sistema "OSIRIS" reglado por la Resolución General Nº 191, sus modificatorias y complementarias, a través de entidades representativas de profesionales de acuerdo con lo previsto por la Resolución General Nº 1491 o por transferencia electrónica de datos conforme a lo establecido por la Resolución General Nº 1345, sus modificatorias y complementarias. Los contribuyentes y/o responsables comprendidos en el Artículo 2º de la norma citada en último término, deberán utilizar obligatoriamente el procedimiento implementado por la misma.

En todos los casos cuando el archivo a presentar supere los 2 Mb, la presentación podrá ser efectuada en la dependencia de este Organismo en la que se encuentre inscripto el contribuyente.

Asimismo, los escribanos deberán cumplir con el régimen de información previsto por el Capítulo II de la Resolución General Nº 781 —CITI-ESCRIBANOS—, sus modificatorias y complementaria.

Art. 11. — El ingreso de las sumas retenidas, y en su caso, del saldo resultante de la declaración jurada, así como de los intereses y multas que pudieran corresponder, se efectuará conforme al procedimiento que según el sujeto de que se trate se indica seguidamente:

a) Contribuyentes comprendidos en los sistemas de control diferenciado dispuestos por las Resoluciones Generales Nº 3282 (DGI) y Nº 3423 (DGI) —

Capítulo II— y sus respectivas modificatorias y complementarias, mediante transferencia electrónica de fondos, de acuerdo con lo establecido por la Resolución General Nº 1778, su modificatoria y complementaria, a cuyo efecto deberán generar el correspondiente volante electrónico de pago (VEP).
 b) Demás responsables: opcionalmente por el procedimiento citado en el inciso anterior o mediante depósito bancario según lo dispuesto por la Resolución General Nº 1217, su modificatoria y complementaria, a cuyo efecto deberán concurrir a las entidades bancarias habilitadas con alguno de los elementos de pago que seguidamente se indican:

DESCRIPCION	IMPUESTO	CONCEPTO	SUBCONCEPTO
Saldo de DDJJ	172	019	019
Intereses Resarcitorios	172	019	051
Multa Automática	220	019	140
Multa Formal	172	019	108
Autorretención	172	043	043
Autorretención Intereses Resarcitorios	172	043	051

Art. 12. — Los sujetos a quienes no se les hubiera practicado total o parcialmente la retención del gravamen por cualquier causa —vgr. por no disponer el agente de retención de las sumas para practicar la retención, permuta, omisión de retención, etc.—, deberán ingresar en concepto de autorretención un importe equivalente a las sumas no retenidas, conforme a lo previsto en el Artículo 11, utilizando a ese efecto los códigos 043 ó 051 indicados en el citado artículo.

Dicho ingreso deberá efectuarse hasta las fechas de vencimiento a que se refiere el Artículo 2º de la Resolución General Nº 738 - Sistema de Control de Retenciones SICORE, sus modificatorias y complementarias, en función de la quincena en la que se efectúe el pago.

Quando se trate de operaciones en las cuales se hubiera pactado que la contraprestación no se integre mediante la entrega de una suma en dinero, la citada quincena se fijará en función del momento en que se perfeccione la transferencia gravada.

Los respectivos sistemas emitirán un tique como comprobante de pago.

TITULO III

OBLIGACIONES DEL AGENTE DE RETENCION

A - COMPROBANTE JUSTIFICATIVO DE LA RETENCION

Art. 13. — En oportunidad de practicar las retenciones el agente de retención deberá entregar al sujeto pasible de la misma un comprobante que contendrá, como mínimo, los datos detallados en el Artículo 11, inciso a) de la Resolución General Nº 738 - Sistema de Control de Retenciones SICORE, sus modificatorias y complementarias.

B - VERIFICACION. INFORMACION

Art. 14. — Cuando los sujetos pasivos de las retenciones, exhiban alguna constancia o certificado emitidos por este Organismo, conforme a lo dispuesto en el Título V, los agentes de retención deberán verificar, previo a su aceptación, la autenticidad, vigencia y el alcance de los mismos.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior los agentes de retención deberán ingresar vía "Internet" al sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), utilizando la clave fiscal conforme al procedimiento establecido por la Resolución General Nº 1345, sus modificatorias y complementarias.

Art. 15. — Una vez concertada la operación de venta por un valor igual o inferior a OCHENTA MIL PESOS (\$ 80.000.-) respecto de la cual este Organismo hubiera extendido la constancia o certificados aludidos en el Artículo 14, y habiéndose otorgado el instrumento público pertinente, el agente de retención comprendido en el Artículo 2º inciso a), deberá ingresar al sitio "web" de este

1. Duplicado del formulario de la declaración jurada - generado por el Sistema de Control de Retenciones —SICORE—, presentado.

2. Comprobante de presentación de la declaración jurada (tique), emitido por las entidades bancarias cuyo modelo consta en el Anexo I de la Resolución General Nº 191, sus modificatorias y complementarias.

3. Volante de pago F 799/C ó F 799/E, por original, cubierto en todas sus partes indicando los códigos que, según el concepto que corresponda, se indican a continuación:

Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), a través de la clave fiscal, de acuerdo con el procedimiento dispuesto por la Resolución General Nº 1345, sus modificatorias y complementarias, a los fines de verificar, previo a su aceptación, que los datos considerados por esta Administración Federal para la extensión de la respectiva constancia o certificado sean coincidentes con los obrantes en el instrumento público respaldatorio de la operación. En particular, constatará si la composición alfanumérica de los campos más abajo detallados, son idénticos a los consignados en la escritura:

a) Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o Clave de Identificación (C.D.I.) del vendedor.

b) Nomenclatura catastral del inmueble.

c) Código postal de la jurisdicción en la que se encuentra ubicado el inmueble.

d) Valor de transferencia del inmueble.

Art. 16. — En el supuesto que alguno de los datos contenidos en los documentos mencionados en el Artículo 14, no coincida con los consultados vía "Internet", el agente de retención deberá indicar tal circunstancia en el sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>) ingresando al servicio "web" "Transferencia de Inmuebles", opción "Régimen de Información Escribanos", en el que consignará:

a) Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o Clave de Identificación (C.D.I.) del nuevo titular del inmueble.

b) Importe de la operación.

c) Moneda en que se concertó la operación.

d) Porcentaje de participación transferido por el vendedor del inmueble.

e) Fecha de escrituración.

f) Importe de la retención efectuada, de corresponder.

Art. 17. — Los agentes de retención indicados en el Artículo 2º, inciso a), además de cumplir con las disposiciones de los Artículos 14, 15 y 16, quedan obligados a dejar constancia —en el protocolo y en el texto de la respectiva escritura matriz—, del importe de la retención que hubiera sido efectuada o, en su caso, su improcedencia, con aclaración de la causa justificante de dicha situación y, de corresponder, de la constancia de valuación, de los certificados de no retención o de retención, emitidos por este Organismo conforme a lo dispuesto en el Título V considerados en la operación, identificando las mismas por su número, fecha de emisión y beneficiarios.

TITULO IV

OPERACIONES ESPECIFICAS. TRATAMIENTO

A - VENTAS JUDICIALES

Art. 18. — En las ventas judiciales el escribano interviniente aplicará las disposiciones de esta resolución general y solicitará —con anterioridad al acto de escrituración— la extracción de fondos del expediente respectivo, a los fines de ingresar el importe de la retención que realice.

Cuando los jueces, por rebeldía de los ejecutados, otorguen directamente las escrituras, el escribano interviniente deberá actuar conforme a lo previsto en el párrafo anterior, con arreglo a las condiciones de la presente.

Art. 19. — En los supuestos comprendidos en el artículo precedente, cuando los fondos fueran insuficientes o no existieran fondos disponibles para practicar la retención del impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas, el escribano ingresará el importe de la retención que pudiera ser cumplida con la totalidad de la suma disponible y actuará como agente de información por la diferencia o por la suma total de la retención que no pudo practicar, según corresponda.

La obligación de información dispuesta en el párrafo anterior, se cumplirá conforme a lo establecido en la Resolución General Nº 738 —Sistema de Control de Retenciones — SICORE, sus modificatorias y complementarias, a cuyo fin se deberá efectuar una marca en el campo “Imposibilidad de Retención” de la pantalla “Detalle de retenciones”. Asimismo, los sujetos alcanzados deberán cumplir con el régimen informativo establecido en el Capítulo II de la Resolución General Nº 781 —CITI-ESCRIBANOS—, sus modificatorias y complementaria.

B - PODERES ESPECIALES IRREVOCABLES. ESCRIBANOS

Art. 20. — Los escribanos intervinientes en el otorgamiento de poderes especiales irrevocables que identifiquen un inmueble determinado, respecto del cual se celebró boleto de compraventa y se otorgó posesión del inmueble, deberán actuar como agentes de retención, aplicando en tal sentido las normas que para cada situación se establecen por la presente.

C - PERSONAS FISICAS O SUCESIONES INDIVISAS RESIDENTES EN EL EXTERIOR

Art. 21. — De tratarse de transferencias de inmuebles pertenecientes a personas físicas o sucesiones indivisas, residentes en el exterior, dichos residentes o sus representantes deberán solicitar un “certificado de retención” con arreglo a lo normado en el título siguiente, cuyo modelo figura como Anexo III.

Los agentes de retención deberán retener el importe que surja del “certificado de retención”, salvo que el precio se hallare expresado en moneda extranjera y el hecho imponible se produzca con posterioridad a la fecha de emisión de dicho certificado, supuesto en el cual el agente de retención deberá reliquidar el gravamen convirtiendo el importe sujeto a retención, al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina para la moneda de que se trate, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de producción del hecho imponible.

Cuando la operación se efectúe por un precio no determinado y el precio de plaza no fuera conocido los citados responsables están obligados a solicitar una “constancia de valuación” conforme al modelo consignado en el Anexo I.

TITULO V

CONSTANCIA DE VALUACION Y CERTIFICADOS DE NO RETENCION Y RETENCION (RESIDENTES EN EL EXTERIOR)

A - SOLICITUDES ANTE EL ORGANISMO

Art. 22. — La solicitud de la constancia de valuación, los certificados de no retención y de retención (residentes en el exterior), cuyos modelos figuran como Anexos I a III, respectivamente, deberá efectuarse con una antelación mínima de VEINTE (20) días corridos al de la celebración del acto que genere el deber de retener. Las solicitudes —excepto que se hubiera ejercido la opción que

prevé el Artículo 25, inciso a)— se deberán confeccionar utilizando el programa aplicativo denominado “AFIPDGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES Versión 1.0”.

La información se suministrará vía “Internet” mediante transferencia electrónica de datos ingresando con clave fiscal al sitio “web” de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), conforme al procedimiento dispuesto por la Resolución General Nº 1345, sus modificatorias y complementarias. Como constancia de la transmisión realizada el sistema emitirá un tique acuse de recibo.

Una vez transferido el archivo de acuerdo con el procedimiento señalado precedentemente, el solicitante ingresará al mencionado sitio “web” — Servicio “Transferencia de Inmuebles”, opción “Confirmar Solicitud Régimen General”—, para constatar la efectiva transmisión de los datos y el número asignado a su solicitud. A tal fin el servicio informático requerirá el ingreso de los siguientes datos:

- Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.),
- formulario presentado,
- número verificador, y
- número de transacción generado en la transferencia electrónica del formulario.

Dicho procedimiento permitirá que el solicitante efectúe el seguimiento vía “Internet” de los procesos de control formal iniciales cuyo resultado será puesto a su disposición por la misma vía, en un plazo de CUARENTA Y OCHO (48) horas desde la verificación del número de solicitud descripta en el párrafo anterior.

Art. 23. — En el supuesto que el archivo que contenga la información a transmitir tenga un tamaño de 2 Mb o superior y por tal motivo los sujetos se encuentren imposibilitados de remitirlo electrónicamente, en sustitución del procedimiento de presentación vía “Internet” indicado en el Artículo 22, podrán presentar las pertinentes solicitudes en la forma que se establece en el Artículo 35, mediante la entrega de soportes magnéticos acompañados del formulario de declaración jurada Nº 145/1, Nº 145/2 o Nº 145/4, según el caso, generados por el programa aplicativo denominado “AFIP-DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES Versión 1.0”. Idéntico procedimiento se deberá observar en el caso de inoperatividad del sistema.

Cuando el contribuyente presente su solicitud ante la respectiva dependencia de este Organismo, los ejemplares sellados del formulario de declaración jurada Nº 145/1, Nº 145/2 o Nº 145/4, según corresponda, constituirán la constancia de la solicitud efectuada.

B - CONSTANCIA DE VALUACION

Art. 24. — A efectos de formalizar la solicitud de la “constancia de valuación”, el enajenante deberá presentar de acuerdo con lo previsto en el Artículo 35, dentro del plazo indicado en el tique acuse de recibo, como requisito para la recepción del trámite por parte de este Organismo, la totalidad de los elementos que a continuación se detallan:

- Acuse de recibo de la transmisión de la solicitud vía “Internet” a que se refieren los artículos precedentes.
- Copia del formulario de declaración jurada Nº 145/1 confeccionado mediante el programa aplicativo denominado “AFIP-DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES Versión 1.0”.
- Copia de la documentación respaldatoria de la propiedad de los inmuebles consignados en el formulario de declaración jurada Nº 145/1.
- Copia del comprobante del impuesto inmobiliario o tributo similar de los inmuebles consignados en el formulario de declaración jurada Nº 145/1.
- Copia de DOS (2) tasaciones expedidas por prestadores habilitados de servicios inmobiliarios realizados a cambio de una retribución o por contrata —Códigos 702000 según formulario F. 150 aprobado por Resolución General Nº 485—. Dicha

valuación deberá contener, como mínimo, los siguientes datos:

1. Respecto del emisor: apellido y nombres, denominación o razón social; domicilio; Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) y firma, aclaración y carácter del firmante.

2. Respecto del inmueble: ubicación, nomenclatura catastral, somera descripción de sus características, superficies y valor de tasación.

f) Copia de la documentación respaldatoria de la personería invocada.

Con relación a lo dispuesto en el inciso d), cuando no exista obligación de tributar impuesto alguno, el solicitante o, en su caso, su representante, deberá informarlo mediante nota en carácter de declaración jurada.

C - CERTIFICADO DE NO RETENCION

Art. 25. — Para obtener el certificado de no retención previsto en el Artículo 3º, inciso f), los sujetos deberán cumplir con el procedimiento que para cada caso se indica:

a) Inmuebles que registren un único titular y cuyo precio de transferencia sea igual o inferior a OCHENTA MIL PESOS (\$ 80.000.-):

1. El titular del inmueble a transferir solicitará la exclusión por trámite simplificado para lo cual deberá comunicar a esta Administración Federal, con carácter de declaración jurada, la opción ejercida.

El ejercicio de dicha opción deberá comunicarse vía "Internet" mediante transferencia electrónica de datos ingresando con clave fiscal al sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), conforme al procedimiento dispuesto por la Resolución General Nº 1345, sus modificatorias y complementarias, en la opción "Trámite Simplificado OnLine".

De ser aprobada por este Organismo la opción ejercida, el solicitante podrá imprimir el pertinente certificado utilizando el procedimiento establecido en el párrafo anterior, a través del sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>).

El rechazo al ejercicio de la opción será comunicado al interesado a través del sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>). En tal caso, el solicitante podrá iniciar nuevamente el trámite de acuerdo con lo normado en el inciso siguiente.

2. El escribano o funcionario actuante, deberá corroborar si los datos —del titular y del inmueble— contenidos en el certificado de no retención aportado por el vendedor del bien, se corresponden con los exhibidos "on-line" de acuerdo con el procedimiento indicado en el Artículo 14, y con los incorporados en el instrumento público que emita. Asimismo, deberá conservar dicho certificado de acuerdo con lo previsto en el Artículo 48 del Decreto Nº 1397 del 12 de junio de 1979 y sus modificaciones.

Cuando existan diferencias, el escribano o funcionario procederá conforme a lo previsto en el Artículo 16, dejando constancia de ellas en el protocolo y en el texto de las respectivas escrituras y, en su caso, deberá retener el monto que corresponda de acuerdo con lo establecido en el Título II.

b) Resto de los inmuebles:

Los responsables deberán solicitar el certificado conforme el procedimiento indicado en el Acápito A de este título. Dicha solicitud deberá formalizarse posteriormente mediante la presentación —en la forma que se establece en el Artículo 35—, de la totalidad de los elementos que se detallan a continuación, como requisito para la recepción del trámite por parte de este Organismo:

1. Acuse de recibo de la transmisión de la solicitud vía "Internet".

2. Copia de los formularios de declaración jurada Nros. 145/1, de corresponder, y 145/4 confeccionados mediante el programa aplicativo denominado "AFIP-DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES Versión 1.0".

3. Copia de la documentación respaldatoria de la personería invocada por el presentante, el cual

deberá estar facultado para representar al solicitante ante esta Administración Federal, de corresponder.

4. Copia de la documentación respaldatoria de la propiedad del inmueble a transferir.

A los fines del presente inciso serán de aplicación las normas que establece el Acápito A de este título para el trámite de la solicitud, debiendo observarse a ese efecto los plazos allí previstos.

En los casos en que la operación se hubiere concertado en moneda extranjera, el precio de transferencia a considerar a los efectos del presente artículo se determinará en moneda de curso legal, considerando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina para la moneda extranjera respectiva, vigente al cierre del día hábil cambiario inmediato anterior al que se efectúe la opción.

D - CERTIFICADO DE RETENCION. RESIDENTES EN EL EXTERIOR

Art. 26. — Cuando se trate de residentes del exterior la habilitación de la clave fiscal que prevé la Resolución General Nº 1345, sus modificatorias y complementarias, sólo podrá ser tramitada por dichos sujetos o sus representantes, en carácter propio, por lo que no será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 4º de la precitada resolución general.

Art. 27. — A fin de formalizar la solicitud del "certificado de retención", los representantes de los residentes en el exterior deberán presentar en la forma que se establece en el Artículo 35, dentro del plazo indicado en el tique acuse de recibo, la totalidad de los elementos detallados a continuación como requisito para la recepción del trámite por parte de este Organismo:

a) Acuse de recibo de la transmisión de la solicitud vía "Internet".

b) Copia del formulario de declaración jurada Nº 145/2 confeccionado mediante el programa aplicativo denominado "AFIP-DGI TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES Versión 1.0".

c) Copia de la documentación respaldatoria de la personería invocada por el representante, el cual deberá estar debidamente facultado para representar al residente del exterior ante esta Administración Federal. La autorización para representar al enajenante deberá surgir expresamente del poder otorgado.

d) Copia de la documentación respaldatoria de la propiedad de los bienes consignados en el aplicativo aprobado por la presente, pertenecientes al residente del exterior, al 31 de diciembre de los últimos CINCO (5) períodos anuales anteriores al momento de la solicitud en cuestión.

e) Copia del boleto de compraventa o documento equivalente, en su caso, correspondiente a la transferencia del inmueble por el cual se solicita la constancia en cuestión.

f) Copia del comprobante del cual surja la valuación fiscal de todos los bienes consignados en el aplicativo, de corresponder, al 31 de diciembre de los últimos CINCO (5) períodos anuales anteriores al momento de la solicitud, incluido el inmueble sujeto a transferencia.

g) Copia de las facturas de provisión de energía eléctrica, servicios telefónicos y gas, referidos al inmueble sujeto a transferencia, y correspondientes a los últimos DOCE (12) meses anteriores a la solicitud.

Art. 28. — El certificado requerido se otorgará siempre que se verifiquen conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Con relación al representante:

1. Haber cumplido con las disposiciones de la Resolución General Nº 1375, sus modificatorias y complementarias.

2. Haber dado cumplimiento a la obligación de denunciar el domicilio fiscal conforme a lo establecido en el Artículo 3º de la Ley Nº 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, así como a las disposiciones de la Resolución General Nº 2109, de corresponder.

b) Respecto del poder otorgado:

1. De haberse extendido en el ámbito de países signatarios de la Convención de La Haya se cotejará que la documentación se ajuste a las disposiciones de dicha Convención.

2. Si el poder se extendió en el ámbito de países no signatarios de la Convención indicada en el punto anterior deberá estar intervenido por el consulado argentino. Se corroborará la autenticidad de la certificación del Ministerio de Relaciones Exteriores, Comercio Internacional y Culto, conforme a las normas que al efecto dicte dicha dependencia ministerial.

c) Cuando corresponda, con relación al residente del exterior que el respectivo responsable sustituto, de conformidad a las leyes tributarias sustantivas pertinentes:

1. Haya dado cumplimiento a la obligación de denunciar su domicilio fiscal, conforme a lo previsto por el Artículo 3º de la Ley Nº 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, y a las disposiciones de la Resolución General Nº 2109, de corresponder,

2. se encuentre inscripto en tal carácter, en los impuestos sobre los bienes personales o a la ganancia mínima presunta, según el caso, y

3. haya dado cumplimiento a la obligación de presentar las declaraciones juradas de los impuestos citados en el apartado anterior y efectuado el ingreso del saldo que hubiere resultado, correspondientes a los últimos CINCO (5) períodos fiscales vencidos a la fecha de la solicitud aludida en el artículo precedente.

d) Con relación a los elementos de análisis considerados: no se detecten errores, inconsistencias, utilización de un programa diferente al provisto, presencia de archivos defectuosos, ni la existencia de inconvenientes relacionados con el domicilio fiscal.

E - DOCUMENTACION ACOMPAÑADA

Art. 29. — La documentación aportada que se encuentre redactada en idioma extranjero, deberá ser acompañada por la correspondiente traducción certificada por traductor público matriculado en la República Argentina. De haberse extendido el documento en el ámbito de países signatarios de la Convención de La Haya, dicha traducción deberá comprender el texto de la pertinente apostilla.

Art. 30. — Cuando las copias presentadas por el contribuyente o responsable en el marco de la presente no se encuentren autenticadas, deberán exhibirse los ejemplares originales de los mismos, al momento de la presentación.

F - EVALUACION DE LAS SOLICITUDES

Art. 31. — Este Organismo evaluará sistémicamente la procedencia de las solicitudes efectuadas, los datos suministrados y la situación fiscal del contribuyente, sin perjuicio de los elementos de valoración y complementarios que estime necesario requerir para la extensión de la "constancia de valuación", del "certificado de retención" o del "certificado de no retención".

El responsable deberá haber dado cumplimiento a la obligación de denunciar su domicilio fiscal conforme al Artículo 3º de la Ley Nº 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, así como a las disposiciones de la Resolución General Nº 2109, de corresponder.

Cuando se detecten errores, inconsistencias, utilización de un programa diferente al provisto, presencia de archivos defectuosos, así como, categorizaciones en el padrón general de contribuyentes que indiquen inconvenientes relacionados con el domicilio fiscal, la presentación será rechazada, generándose una constancia de tal situación.

G - RESOLUCION DE LA SOLICITUD

Art. 32. — La aceptación o la denegatoria de la solicitud efectuada con arreglo a los artículos precedentes, será resuelta dentro de los QUINCE (15) días corridos contados a partir del día de la presentación de la documentación pertinente o de la

transmisión "on-line" cuando se trate del supuesto previsto en el Artículo 25, inciso a).

Cuando el vencimiento del plazo citado coincida con día feriado o inhábil, el mismo se trasladará al día hábil inmediato siguiente.

De resultar procedente la solicitud, esta Administración Federal publicará en el sitio "web" (<http://www.afip.gov.ar>), el apellido y nombres y la Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del solicitante o del causante —en el supuesto de sucesiones indivisas se antepondrá la leyenda "Sucesión indivisa de..."—, así como el lapso durante el cual tendrá vigencia la "constancia de valuación", el "certificado de retención" o el "certificado de no retención" que deberá entregar al agente de retención pertinente.

El beneficiario deberá imprimir, mediante la utilización de su equipamiento informático, el respectivo documento, que contendrá los datos previstos en el párrafo precedente.

Dicho certificado y en su caso constancia, surtirán efectos a partir de su emisión por el período que se establezca en el mismo, el que no podrá exceder de los SESENTA (60) días corridos posteriores a la fecha de emisión.

Cuando la solicitud sea denegada, —excepto el supuesto contemplado en el Artículo 25, inciso a), el cual constituye una comunicación de rechazo vía "Internet" que habilita al trámite del inciso b) de dicho artículo— la dependencia actuante notificará la denegatoria al interesado, al contribuyente, al residente del exterior o a su representante mediante alguna de las formas establecidas en el Artículo 100 de la Ley Nº 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

H - DENEGATORIA. PLANTEO DE DISCONFORMIDAD

Art. 33. — Contra la resolución denegatoria el responsable podrá manifestar su disconformidad mediante la presentación de una nota, en los términos de la Resolución General Nº 1128, acompañando la prueba documental de la que intente valerse, dentro del plazo de QUINCE (15) días corridos, contados a partir del día, inclusive, inmediato siguiente a la fecha de la notificación. Cuando el vencimiento del plazo citado coincida con día feriado o inhábil, el mismo se trasladará al día hábil inmediato siguiente.

Dicha presentación se efectuará ante la dependencia de este Organismo que haya emitido la correspondiente resolución denegatoria.

Esta Administración Federal podrá requerir, dentro del término de VEINTE (20) días corridos contados a partir del día, inclusive, inmediato siguiente a la fecha de la presentación efectuada, el aporte de otros elementos que considere necesarios a efectos de evaluar la mencionada disconformidad. Cuando el vencimiento del plazo citado coincida con día feriado o inhábil, el mismo se trasladará al día hábil inmediato siguiente.

Art. 34. — La disconformidad contra la denegatoria será resuelta por esta Administración Federal dentro del plazo de VEINTE (20) días corridos inmediatos siguientes al de su presentación o al de la fecha de cumplimiento del requerimiento previsto en el último párrafo del artículo anterior, según corresponda.

Asimismo, la respectiva resolución será notificada mediante alguno de los procedimientos establecidos por el Artículo 100 de la Ley Nº 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones. Si el vencimiento del plazo citado coincide con día feriado o inhábil, el mismo se trasladará al día hábil inmediato siguiente.

Las resoluciones que resulten favorables a los peticionarios se publicarán en el sitio "web" de esta Administración Federal, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 32 y producirán efectos a partir del día de dicha publicación, inclusive.

TITULO VI

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 35. — Toda presentación (documentación, disquetes, etc.) que deba efectuar el contribuyente

o, en su caso, su representante, deberá formalizarse mediante un formulario 206/I, 206/M y en su caso, 206/M (continuación), de acuerdo con lo dispuesto por la Resolución General N° 1128 detallando la documentación que se acompaña, ante la dependencia en la que el contribuyente o dicho representante se encuentre inscripto. De no existir razones de índole fiscal que obligue a dichos responsables a inscribirse, las presentaciones se realizarán ante la dependencia en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble objeto del trámite.

Art. 36. — La residencia en el país o en el exterior en el marco del presente régimen de retención, deberá entenderse con el alcance asignado por las normas contenidas en el Título IX de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, —Capítulo I— Artículos 119 y siguientes.

Art. 37. — El otorgamiento de la “constancia de valuación”, del “certificado de retención” o del “certificado de no retención” no enerva las facultades de esta Administración Federal para efectuar los actos de verificación y determinación de las obligaciones de los solicitantes.

Art. 38. — Apruébanse los Anexos I, II y III, que forman parte de esta resolución general y el formulario de declaración jurada N° 145/4 que se generan mediante la utilización del programa aplicativo denominado “AFIP-DGI – TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES – Versión 1.0”.

Art. 39. — Las disposiciones de la presente, entrarán en vigencia a partir del día 1 de noviembre de 2006, inclusive.

Art. 40. — Déjense sin efecto, a partir del día 1 de noviembre de 2006, inclusive, las Resoluciones Generales N° 3319 (DGI), N° 3332 (DGI), N° 3333 (DGI), el Artículo 2° de la Resolución General N° 3461 (DGI) y el Artículo 2° de la Resolución General N° 124, sin perjuicio de su aplicación a los hechos y situaciones acaecidos durante sus respectivas vigencias.

Toda cita efectuada en normas vigentes respecto de las resoluciones generales citadas en el párrafo anterior, debe entenderse referida a la presente resolución general.

Art. 41. — Regístrese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — Alberto R. Abad.

ANEXO I RESOLUCION GENERAL N° 2141

CONSTANCIA DE VALUACION DE INMUEBLES CON PRECIO DE PLAZA NO CONOCIDO

IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FISICAS Y SUCESIONES INDIVISAS LEY N° 23.905 Y SUS MODIFICACIONES, TITULO VII, ARTICULO 11

Lugar y Fecha: Dependencia:
Constancia de valuación N°
Contribuyente: C.U.I.T./C.D.I.: Domicilio fiscal: C.P.:
Representante: C.U.I.T.: Domicilio fiscal: C.P.:
Identificación del inmueble: Ubicación: Nomenclatura catastral: Porcentaje de titularidad:
Valuación:

A los efectos previstos en la Ley N° 23.905 y sus modificaciones, Título VII, Artículo 11, así como en la Resolución General N° 2141, establécese como valor del inmueble a transferir, cuyos datos referenciales se encuentran detallados precedentemente, la suma de pesos (\$).

Esta constancia tendrá vigencia durante el período comprendido entre los días .../.../.... y .../.../....., ambos inclusive.

La presente se expide sobre la base de los datos declarados y aportados por el contribuyente, reservándose esta Administración Federal, la facultad de disponer su caducidad en el momento de comprobarse la inexactitud de los mismos y/o las circunstancias previstas al efecto por la citada resolución general.

ANEXO II RESOLUCION GENERAL N° 2141

CERTIFICADO DE NO RETENCION VENTA DE UNICA VIVIENDA CON EL FIN DE ADQUIRIR CASA-HABITACION PROPIA

IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FISICAS Y SUCESIONES INDIVISAS LEY N° 23.905 Y SUS MODIFICACIONES, TITULO VII, ARTICULO 14

Lugar y Fecha: Dependencia:
Certificado de no retención N°

Contribuyente: C.U.I.T.: Domicilio fiscal: C.P.:
Identificación del inmueble: Ubicación: Nomenclatura catastral: Valor de transferencia declarado: Porcentaje de titularidad:

El contribuyente de referencia se encuentra excluido, en los términos de la Ley N° 23.905 y sus modificaciones, Título VII, Artículo 14, de la aplicación del régimen de retención previsto por la Resolución General N° 2141, respecto de la transferencia del inmueble cuyos datos se encuentran detallados precedentemente.

Este certificado tendrá vigencia durante el período comprendido entre los días .../.../.... y .../.../...., ambos inclusive.

El presente certificado se expide sobre la base de los datos declarados y aportados por el contribuyente, reservándose esta Administración Federal, la facultad de disponer su caducidad en el momento de comprobarse la inexactitud de los mismos y/o las circunstancias previstas al efecto por la citada resolución general.

En cada oportunidad que corresponda practicar una retención, de acuerdo con la normativa vigente, necesariamente deberá corroborarse la autenticidad y vigencia del presente certificado mediante la consulta en el sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>).

ANEXO III RESOLUCION GENERAL N° 2141

CERTIFICADO DE RETENCION RESIDENTES EN EL EXTERIOR

IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FISICAS Y SUCESIONES INDIVISAS LEY N° 23.905 Y SUS MODIFICACIONES, TITULO VII, ARTICULO 16

Lugar y Fecha: Dependencia:
Certificado de retención N°
Contribuyente: C.U.I.T./C.D.I.:
Representante: C.U.I.T.: Domicilio fiscal: C.P.:
Identificación del inmueble: Ubicación: Nomenclatura catastral: Valor de transferencia en pesos: Valor de transferencia en moneda extranjera: Tipo de moneda: Porcentaje de titularidad:

Importe a retener:

El contribuyente de referencia se encuentra alcanzado, en los términos de la Ley N° 23.905 y sus modificaciones, Título VII, Artículo 16, por el régimen de retención previsto por la Resolución General N° 2141, respecto de la transferencia del inmueble cuyos datos se encuentran detallados precedentemente.

Por consiguiente, le corresponde tributar en concepto de impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas, la suma de pesos (\$), importe que deberá ser retenido por el sujeto obligado a actuar como agente de retención, salvo que el precio se hallare expresado en moneda extranjera y el hecho imponible se produzca con posterioridad a la fecha de emisión de este certificado, supuesto en el cual deberá reliquidar el gravamen convirtiendo el importe sujeto a retención, al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina para la moneda de que se trate, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de producción del hecho imponible.

Este certificado tendrá vigencia durante el período comprendido entre los días .../.../.... y .../.../...., ambos inclusive.

El presente certificado se expide en base a los datos declarados y aportados por el contribuyente, reservándose esta Administración Federal, la facultad de disponer su caducidad en el momento de comprobarse la inexactitud de los mismos y/o las circunstancias previstas al efecto por la citada resolución general.

En cada oportunidad que corresponda practicar una retención, de acuerdo con la normativa vigente, necesariamente deberá corroborarse la autenticidad y vigencia del presente certificado mediante la consulta en el sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>).