

INMUEBLES EN ARGENTINA



Buenos Aires, Enero 2011



San Martin, Suarez y Asociados

INMUEBLES EN ARGENTINA

Personas físicas extranjeras: Adquisición

- **Inversión**
- **Alquiler**
- **Recreativo**



INMUEBLES EN ARGENTINA

Personas físicas extranjeras: Adquisición

- **Impuesto a los sellos:** Tasa promedio 2,5%
(compartido por las partes)
- **Impuesto a los Bienes Personales:** 1,25 %



INMUEBLES EN ARGENTINA

Personas físicas extranjeras: Alquileres (vivienda/Comercial)

- **Retención impuesto a las ganancias: 21%**
(presunta: 60% sobre 35%)
- **Impuesto a los sellos: Tasa promedio 1%**



INMUEBLES EN ARGENTINA

Personas físicas extranjeras: Alquileres (Comercial)

- **\$1.500:** IVA (21%)
- **Impuesto a los Ingresos Brutos:** Tasa promedio 3%

Evaluar incorporación



INMUEBLES EN ARGENTINA

Personas físicas extranjeras: Alquileres (Vivienda/Comercial)

- **Régimen de información – Registro de operaciones inmobiliarias:** En caso de alquileres de más de AR\$ 8.000 mensuales comunicar a la AFIP los detalles de la transacción (precio, información de la propiedad, etc.)
- Obtener el certificado de registro y mostrarlo al inquilino.



INMUEBLES EN ARGENTINA

Personas físicas extranjeras: Ventas

- **Retención Impuesto a las Ganancias:** Ninguna
- **Impuesto sobre la transferencia de Inmuebles:** 1,5 %
- **Impuesto a los Sellos:** Tasa promedio 2,5 % (compartido por las partes)

* Las autoridades impositivas deben proveer un certificado de retención. El escribano debe retener la suma correspondiente al ITI en el momento de suscripción de la escritura.



INMUEBLES EN ARGENTINA

Personas Físicas Extranjeras: Ventas Certificado de Retención

- **Declaración Jurada de Impuestos Formulario 145:**
Presentar la declaración jurada de impuestos no menos de 20 días calendario antes de la fecha de suscripción de la escritura.

Tenga en cuenta que las autoridades fiscales pueden tardar varias semanas para autorizar la transferencia y la emisión del certificado.



INMUEBLES EN ARGENTINA

Personas Físicas Extranjeras: Ventas Certificado de retención (ITI)

- Adicionalmente se debe proveer a la autoridad impositiva de alguna documentación. Ej.:
 - Boletas de electricidad, gas y teléfono de la propiedad sujeta a transferencia, correspondientes a los últimos doce meses previos al pedido.
 - Declaración jurada de bienes personales (en la que se incluye esta propiedad).



INMUEBLES EN ARGENTINA

Personas Físicas Extranjeras: Ventas

Régimen de información:

- **Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (COTI):** Informar a las autoridades impositivas el precio de venta y solicitar el COTI antes de la fecha de suscripción de la escritura.

(Sólo cuando el valor de la propiedad sea igual o superior a los AR\$ 300.000)



INMUEBLES EN ARGENTINA

Empresas Extranjeras: Adquisición

- Inversión
- Alquiler



INMUEBLES EN ARGENTINA

Empresas Extranjeras: Adquisición

- **Impuesto a los sellos: 2.5 %**
(compartido por las partes)
- **Impuesto a los Bienes Personales: 1.25 %**



INMUEBLES EN ARGENTINA

Empresas Extranjeras: Alquiler (Vivienda/Comercial)

- **Retención Impuesto a las Ganancias: 21%**
(presunta 60 % sobre 35 %)
- **Impuesto a los Sellos: Tasa promedio: 1%**



INMUEBLES EN ARGENTINA

- **Empresas Extranjeras: Alquiler (comercial)**
 - **\$1.500: IVA 21%**
 - **Impuesto a los Ingresos Brutos: Tasa Promedio 3%**

Evaluar incorporación



INMUEBLES EN ARGENTINA

Empresas Extranjeras: Ventas

- **Retención de Impuesto a las Ganancias:**
 - 17,5% sobre el precio de venta (Presunta 50% sobre 35%) o
 - 35% sobre la ganancia concreta (optativo)
- **Impuesto sobre la transferencia de Inmuebles:** Ninguno
- **Impuesto a los sellos:** Tasa promedio 2,5%



INMUEBLES EN ARGENTINA

Empresas Extranjeras: Ventas

Regímenes de Información

- **Declaración Jurada de impuestos Formulario 145:** Presentación con no menos de 20 días calendario de antelación a la fecha de suscripción de la escritura.
- **Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (COTI):** Informar a las autoridades impositivas el precio de venta y solicitar el COTI antes de la fecha de suscripción de la escritura (Sólo cuando el valor de la propiedad sea igual o superior a los AR\$ 300.000)



INMUEBLES EN ARGENTINA

Construcción para la Venta Adquisición

- Impuesto a los sellos: Tasa promedio 2,5% (compartido por las partes)
- Costos de construcción: IVA 21% (10,5% en el caso de la vivienda)

Incorporar!



INMUEBLES EN ARGENTINA

Construcción para la Venta Venta

- **Impuesto a los Sellos:** Tasa promedio 2,5% (compartido por las partes)
- **IVA:** 21% o 10.5%
- **Impuesto a las Ganancias:** 35%
- **Impuesto a los Ingresos Brutos:** 1,5%

Incorporar!



INMUEBLES EN ARGENTINA

Construcción para Alquiler Adquisición

- **Impuesto a los Sellos:** Tasa promedio 2,5%
(compartido por las partes)
- **Costos de Construcción:** IVA 21%
(10,5% en el caso de vivienda)

Incorporar!



INMUEBLES EN ARGENTINA

Construcción para Alquiler Venta (después de 3 años)

- **Impuesto a los Sellos:** Tasa promedio 2,5 % (compartido por las partes)
- **IVA:** Reintegro de crédito fiscal (si la venta tiene lugar dentro de los 10 años)
- **Impuesto a las Ganancias:** 35 %
- **Impuesto a los Ingresos Brutos:** Ninguno

Incorporar!



INMUEBLES EN ARGENTINA

Venta (después de 3 años)

- **Impuesto a los Sellos:** Tasa promedio 2,5 % (compartido por las partes)
- **IVA:** Reintegro de crédito fiscal (si la venta tiene lugar dentro de los 10 años)
- **Impuesto a las Ganancias:** 35 %
- **Impuesto a los Ingresos Brutos:** Ninguno

Incorporar!



San Martín, Suárez y Asociados