

# INMUEBLES EN ARGENTINA



**Buenos Aires, Abril 2012**



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!**

