

**Consulta N° 5.340****I.- La Consulta.**

Una escribana pública consulta respecto a la liquidación del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por incrementos patrimoniales, efectuando la siguiente relación de hechos:

Con fecha 09/10/2009 sus clientes adquirieron por título compraventa y modo tradición tres unidades de propiedad horizontal, las que forman parte de un edificio.

Los mismos tienen la procedencia dominial que se dirá:

- a) El terreno fue adquirido por el Sr. AA, casado con la Sra. BB por título compraventa y modo tradición con fecha 18/09/1974.
- b) Luego, los cónyuges construyen un edificio en el mismo.
- c) Por escritura pública de 11/04/1978 se otorgó el Reglamento de Copropiedad.
- d) El Sr. AA falleció el 17/06/2008 siendo de estado civil casado en únicas nupcias con BB. Por auto de 27/02/2009 se declaró único y universal heredero a su hijo legítimo CC, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite por sus gananciales.

Expresa la consultante que conforme el Sr. AA falleció con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 18.083 de 27 de diciembre de 2006, a los efectos del cálculo del impuesto a la renta por incrementos patrimoniales, la parte del bien que transmitió a su hijo debe calcularse por el criterio real. Con respecto al otro cincuenta por ciento cuyo titular era la Sra. BB, al haber adquirido con anterioridad a la entrada en vigencia de la citada ley, puede optar por liquidar por el criterio real o el ficto.

La consulta se plantea en tanto no resulta claro a la escribana interviniente cuál sería el costo fiscal a actualizar en el caso de la liquidación por el criterio real. La misma entiende que, si bien es un criterio técnicamente aceptable tomar el precio del terreno, ello desconoce que sobre el mismo se construyó un edificio bajo las disposiciones de la Ley N° 10.751 de 25 de junio de 1946 en régimen de propiedad horizontal.

Explicita que en el caso planteado, al autorizarse el respectivo Reglamento de Copropiedad el día 11/04/1978, el cual fue debidamente inscripto, se hace mención expresa a los valores reales que la Dirección General de Catastro decretó para cada unidad.

En consecuencia entiende que, teniendo los referidos valores catastrales decretados por la Dirección General de Catastro, son precisamente dichos valores, los que determinan el costo fiscal de las unidades vendidas en esta oportunidad, y a los cuales debemos aplicar el coeficiente de actualización.

**II.- La respuesta.**

No se comparte la opinión de la consultante.

**A) Criterio ficto.-** Como precisión previa, cabe señalar que respecto a la parte enajenada por el heredero CC, es aplicable el Inciso 3° del artículo 26° bis del Decreto N° 148/007 de 26.04.007 incorporado por el Decreto N° 551/009 de 7.12.009, el cual coordinado con lo dispuesto en el inciso 4° de la misma norma y, atento a que el causante había adquirido el bien el 18/09/1974, da la opción a su heredero a determinar la renta originada en tal incremento patrimonial por el ficto del 15 % sobre el precio de la venta efectuada en el año 2009 o, por el criterio real. Esto, porque la norma mencionada alcanza a la liquidación del impuesto por el año 2009.

**B) Criterio real.-** En cuanto a la liquidación por el criterio real, para determinar el costo fiscal del bien, el consultante no aclara si las mejoras están debidamente documentadas o no.

**1) Mejoras debidamente documentadas.-** Si las mejoras estuvieran debidamente documentadas, conforme al inciso primero del artículo 26° bis del Decreto N° 148/007 de 26.04.007 citado, el costo fiscal estará constituido por el valor de adquisición del terreno por el causante, actualizado de conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 26° del primer decreto mencionado, más el costo de las mejoras en la forma dispuesta por el inciso cuarto del mismo artículo.

**2) Mejoras no documentadas.-** Si las mejoras no estuvieran debidamente documentadas, el costo fiscal estará constituido solamente por el valor de adquisición del terreno por el causante, actualizado de conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 26° del Decreto N° 148/007.

En ambos casos, para determinar el porcentaje del valor del terreno que corresponde a cada unidad de propiedad horizontal, se deberán utilizar criterios técnicamente aceptables y pasibles de comprobación por parte de esta Oficina. Por ejemplo, para el presente caso, y referido a la enajenación de una unidad de propiedad horizontal determinada, podría partirse del total de los valores reales consignados para cada unidad en el Reglamento de Copropiedad, determinar la proporción del valor real de la unidad en dicho total y aplicar la misma proporción al costo fiscal del terreno.

Todo ello, en la proporción que corresponda al enajenante en el bien.

19.08.010 – El Sub Director General de la D.G.I., acorde.