Ciclo de Práctica Tributaria

Impuesto a las Ganancias

Venta y Reemplazo

Dra. C.P. Patricia Lange

22/04/20

Venta y Reemplazo | Bienes Muebles o Inmuebles amortizables | Art. 71 LIG - 159 DR

Resultado obtenido por la venta

- Bienes Muebles
- Bienes Inmuebles

Art. 71 LIG
OPCION

- imputar la ganancia de la enajenación al balance impositivo o,
- afectar la ganancia al costo del nuevo bien de reemplazo.

el costo impositivo del nuevo bien

Valor de origen disminuido en el monto de la ganancia afectada

Venta y Reemplazo | Fundamento

Venta	
Precio de Venta de un bien	100.000
Costo Computable	(60.000)
Utilidad Gravada	**40.000**

Reemplazo	
Precio de Compra del bien de reemplazo	75.000
Utilidad afectada	**(40.000)**
Costo Amortizable	35.000

Opciones	Costo a Amortizar del nuevo bien	Amortización anual
NO se ejerce la opción de venta y reemplazo	$ 75.000 (costo de adquisición)	$ 15.000 (20% sobre el costo de adquisición)
Opción de venta y reemplazo	$ 35.000 $ 75.000 - $ 40.000 (costo de adquisición - utilidad venta del bien anterior)	$ 7.000 (20% sobre el costo de impositivo)

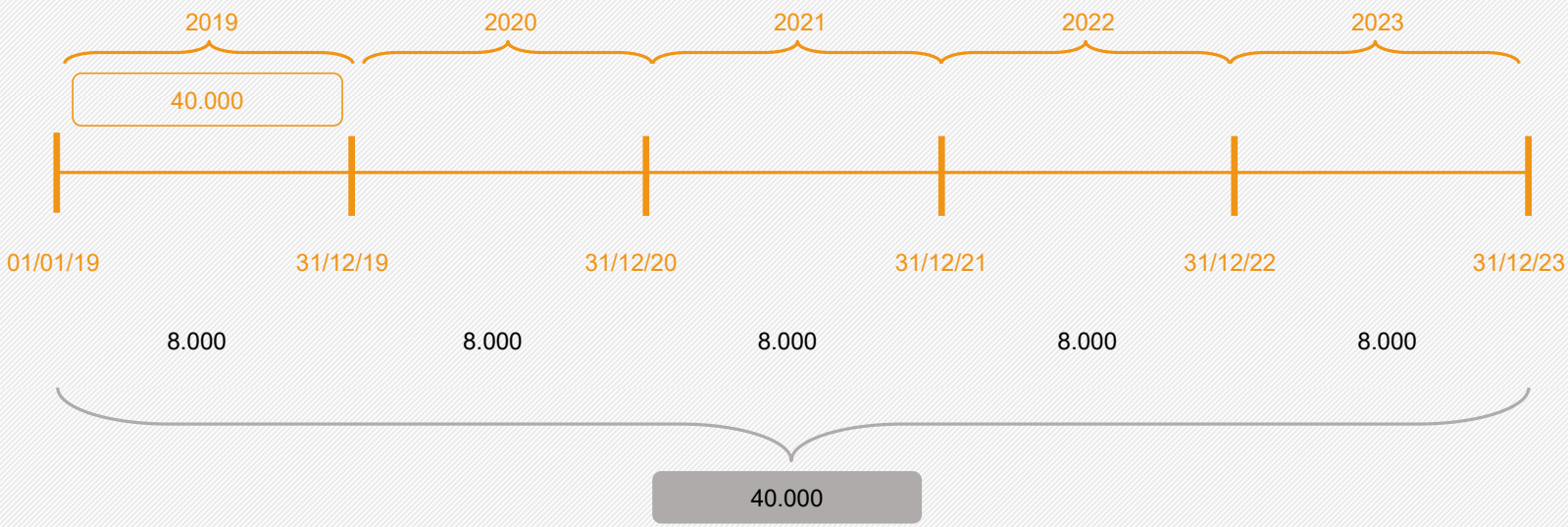
$ 8.000

8.000 x 5 = 40.000

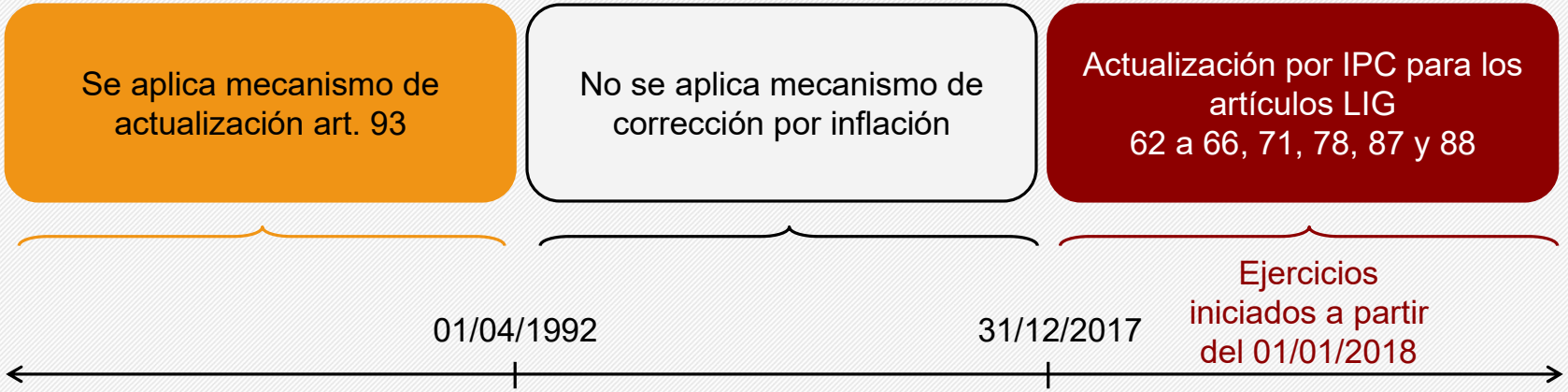
Venta y Reemplazo | Fundamento (suponiendo que no hay inflación)

Sin ejercicio de la opción de venta y reemplazo

Con ejercicio de la opción de venta y reemplazo



Venta y Reemplazo | Repaso actualizaciones Art. 93 LIG



Venta y Reemplazo – Bienes Muebles | Requisitos para el ejercicio de la Opción

Bienes Muebles → ambas operaciones (venta y reemplazo) → dentro del término de 1 (un) año

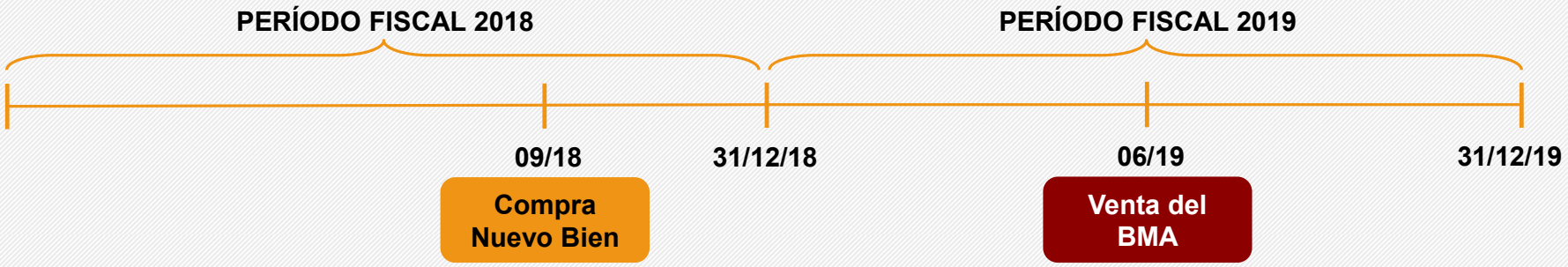
- Venta y compra o compra y venta en un mismo período fiscal,
- Venta y compra o compra y venta en distintos períodos fiscales

Venta y Reemplazo – Compra y venta en ejercicios fiscales diferentes

Bienes

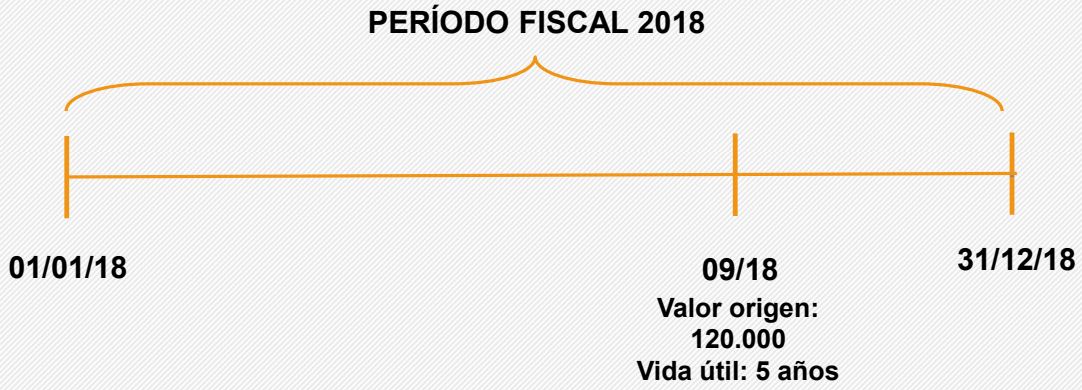
Muebles

Compra y venta en distintos períodos fiscales



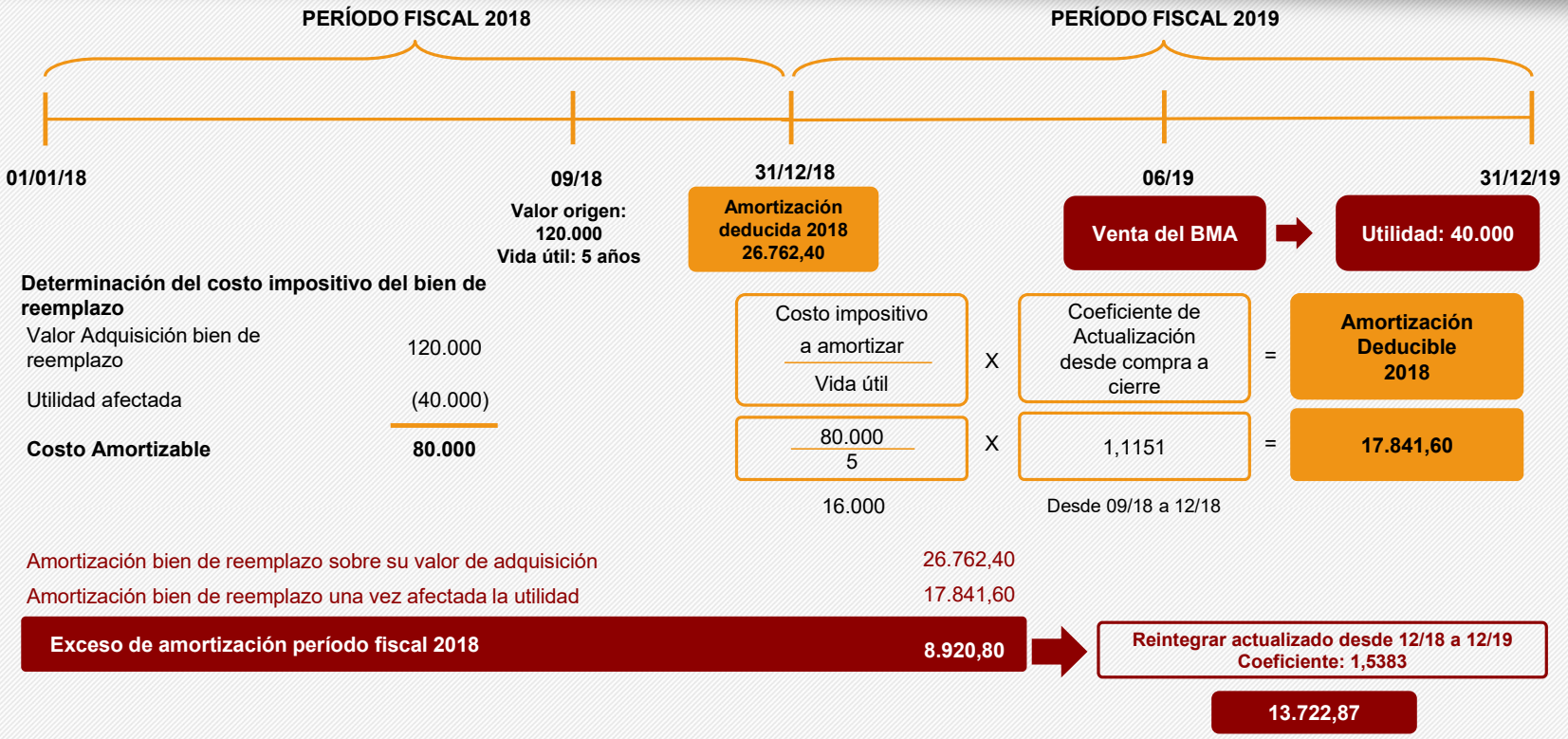
Venta y Reemplazo – Compra y venta en ejercicios fiscales diferentes

Cálculo de la amortización deducible – Período Fiscal 2018



Valor de Origen / Vida útil	x	Coeficiente de Actualización desde compra a cierre	=	**Amortización Deducible 2018**
120.000 / 5	x	1,1151	=	**26.762,40**
24.000		Desde 09/18 a 12/18		

Venta y Reemplazo – Compra y venta en ejercicios fiscales diferentes



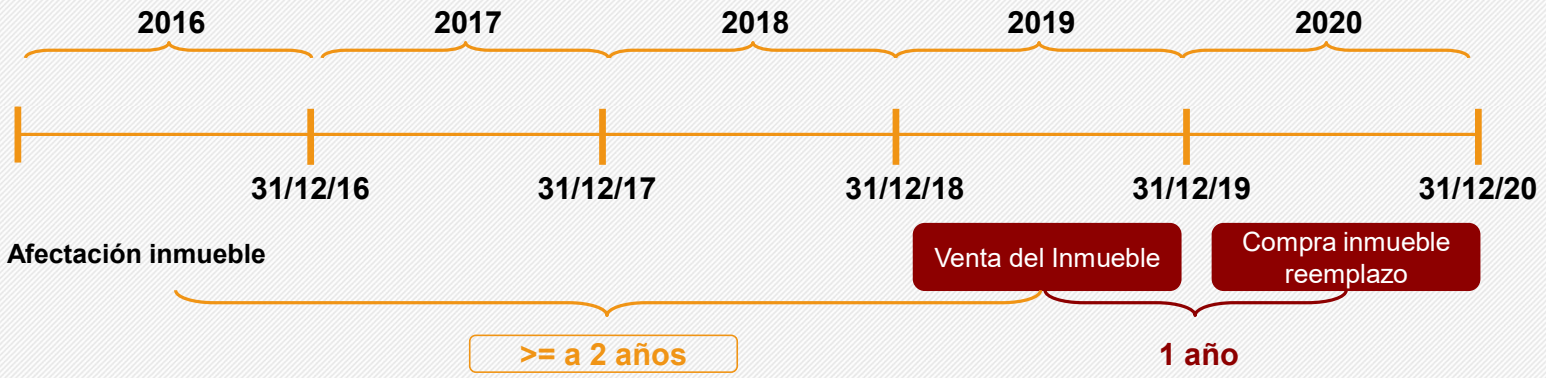
Venta y Reemplazo – Compra y venta en ejercicios fiscales diferentes

Técnica de liquidación – Sociedad Anónima		
Concepto		EERR 31/12/2019
	Columna I	Columna II
Resultado contable AxI antes IG	Pérdida	Ganancia
Ajuste para llevar RC ajustado a histórico	Pérdida	Ganancia
Resultado contable histórico antes IG	Pérdida	Ganancia
Anulo utilidad afectada impositivamente a V y R	40.000	
Amortización en exceso período 2018		13.722,87
Otros ajustes negativos		
Otros ajustes positivos		
Ajuste por inflación impositivo	Pérdida	Ganancia
BASE IMPONIBLE		

Venta y Reemplazo – Bienes Inmuebles
Requisitos para el ejercicio de la Opción

Bienes Inmuebles Requisitos

- que el inmueble esté afectado a la explotación como bien de uso o a **locación o arrendamiento o a cesiones onerosas de usufructo, uso, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales** , como mínimo, con una antigüedad de 2 (dos) años al momento de la enajenación.
- que ambas operaciones (venta y reemplazo) se efectúen dentro del término de 1 (un) año.
- que el importe obtenido en la enajenación del inmueble se reinvierta en el bien de reemplazo o en otros bienes de uso afectados a la explotación.



Venta y Reemplazo | Porcentaje de Reinversión
Venta y compra en el mismo mes

Resultado por venta Inmueble	
Precio de Venta	1.000.000
Costo Computable	(700.000)
Utilidad por venta inmueble	300.000

Valor de origen bien de reemplazo	
Precio de Compra	600.000

Porcentaje de Reinversión	
Precio de Compra	600.000
Precio de Venta	1.000.000

60%

Utilidad a afectar | 60%	180.000

Afectación de utilidad al bien de reemplazo	
Valor de Compra	600.000
Utilidad afectada	**(180.000)**
Costo impositivo bien de reemplazo	420.000

Venta y Reemplazo | Porcentaje de Reinversión
Venta y compra en el mismo mes

Resultado por venta Inmueble	
Precio de Venta	1.000.000
Costo Computable	(700.000)
Utilidad por venta inmueble	300.000

Valor de origen bien de reemplazo	
Precio de Compra	1.800.000

Porcentaje de Reinversión	
Precio de Compra	1.800.000
Precio de Venta	1.000.000

180%

Utilidad a afectar | 100%	300.000

Afectación de utilidad al bien de reemplazo	
Valor de Compra	1.800.000
Utilidad afectada	**(300.000)**
Costo impositivo bien de reemplazo	1.500.000

Venta y Reemplazo | Porcentaje de Reinversión
Venta y compra en distinto momento

Resultado por venta Inmueble

04-19	Precio de Venta	1.000.000
	Costo Computable	(900.000)
	Utilidad por venta inmueble	100.000

Valor de origen bien de reemplazo

10-19	Precio de Compra	1.000.000

Porcentaje de Reinversión

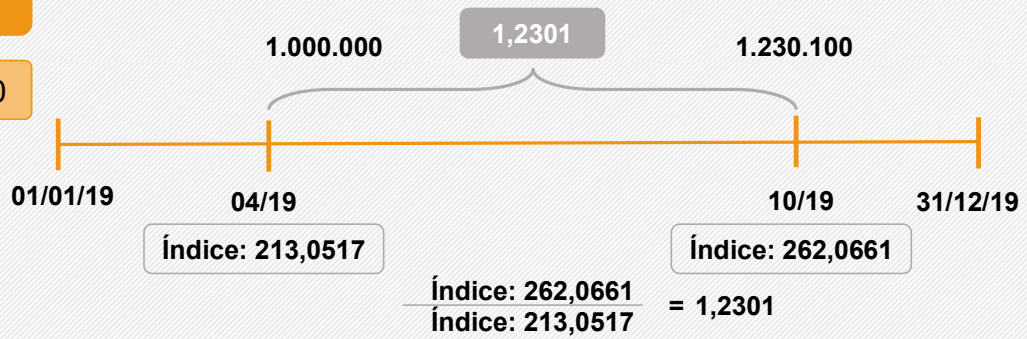
Precio de Compra	1.000.000
Precio de Venta	1.230.100

81,29%

Utilidad a afectar | 81,29%	81.290

Afectación de utilidad al bien de reemplazo

Valor de Compra	1.000.000
Utilidad afectada	(81.290)
Costo impositivo bien de reemplazo	918.710



Venta y Reemplazo | Porcentaje de Reinversión
Venta y compra en distinto momento

Resultado por venta Inmueble

04-19	Precio de Venta	1.000.000
	Costo Computable	(700.000)
	Utilidad por venta inmueble	300.000

Valor de origen bien de reemplazo

10-19	Precio de Compra	1.500.000

Porcentaje de Reinversión

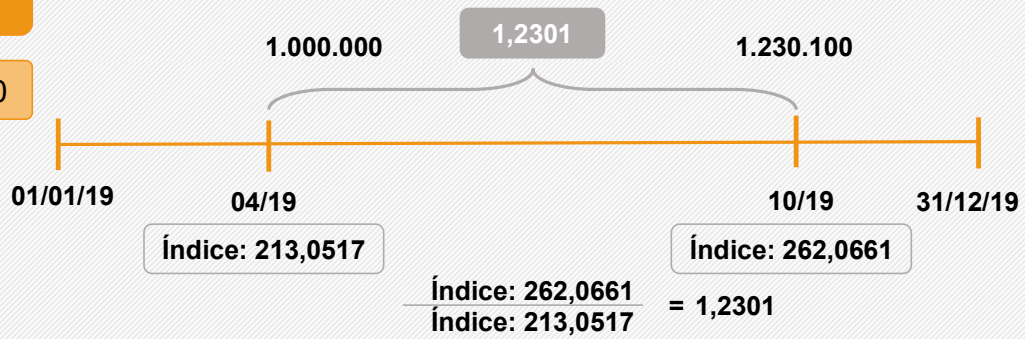
Precio de Compra	1.500.000
Precio de Venta	1.230.100

121,94%

Utilidad a afectar | 100%	300.000

Afectación de utilidad al bien de reemplazo

Valor de Compra	1.500.000
Utilidad afectada	(300.000)
Costo impositivo bien de reemplazo	1.200.000



Venta y Reemplazo - Qué se entiende por reemplazo de un inmueble afectado a la explotación?

Utilidad
Venta
Inmuebles

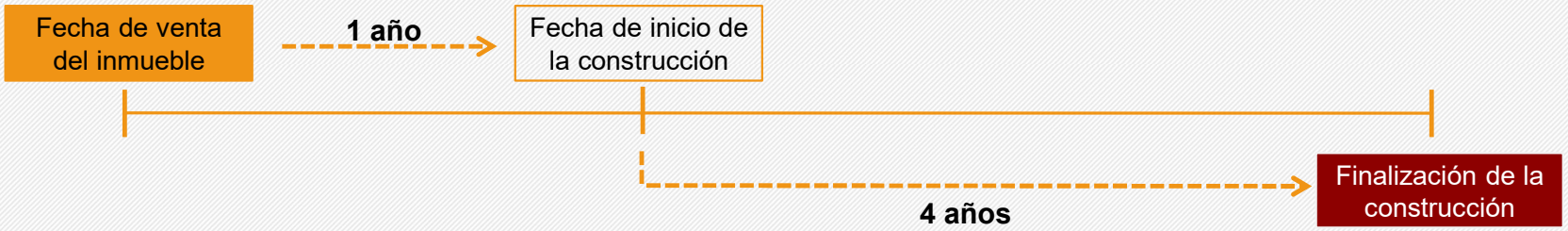
Afectación

- ✓ la adquisición de otros bienes de uso.
- ✓ la adquisición de otro inmueble.
- ✓ la adquisición de un terreno y ulterior construcción en él de un edificio.
- ✓ la sola construcción efectuada sobre terreno adquirido con anterioridad.

Venta y Reemplazo | Obra de construcción - Requisitos

- **Inicio de la construcción antes de la venta del inmueble**

- **Venta del inmueble y posterior construcción**



Venta y Reemplazo – Vencimiento de Plazos

Ejercida la opción

- no se adquiera el bien de reemplazo dentro del término de un año, o
- no se iniciaran las obras de construcción dentro del término de un año, o
- no concluyeran las obras de construcción dentro de los cuatro años de iniciadas.

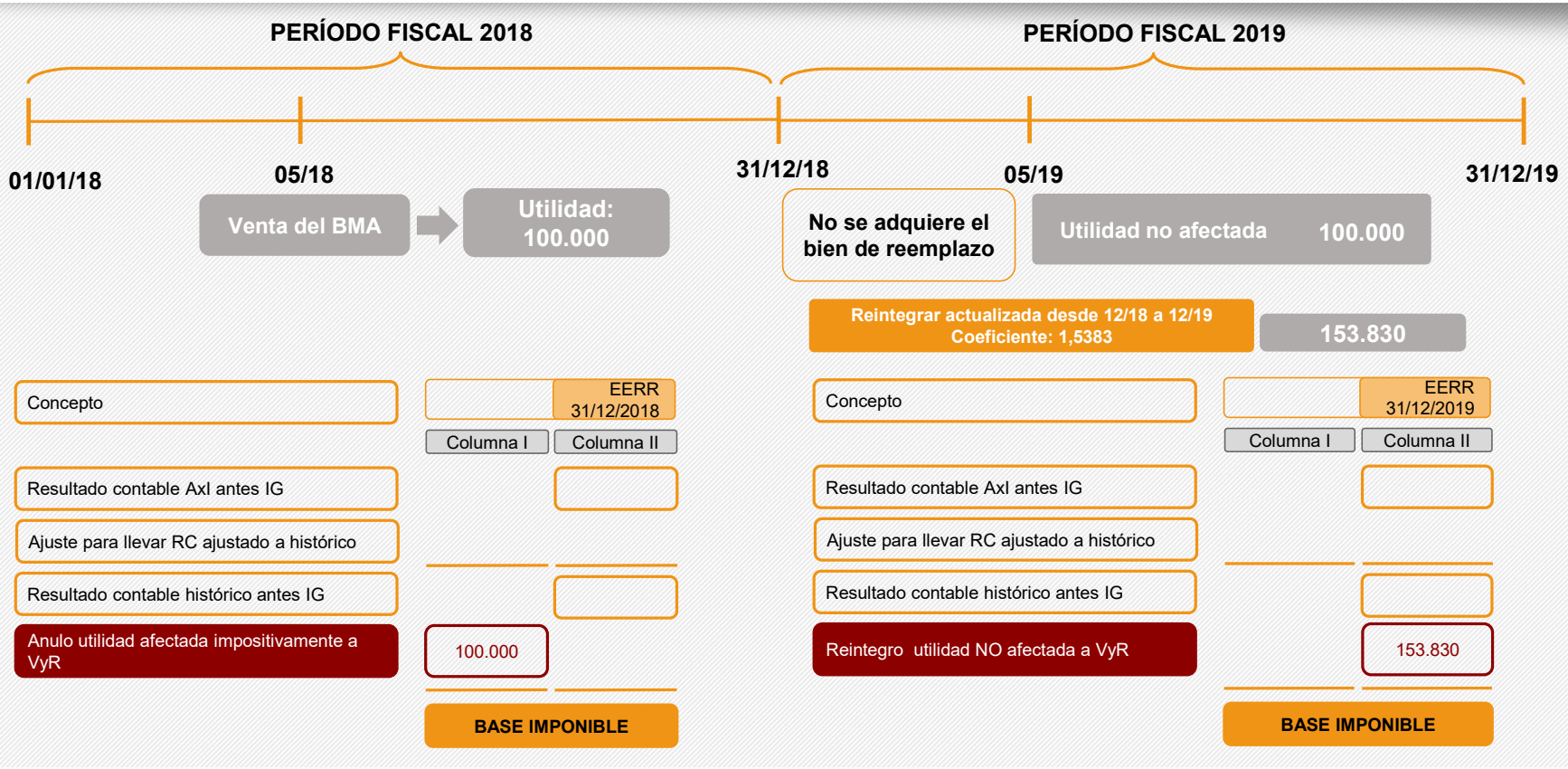
Reintegrar la utilidad no afectada

ACTUALIZADA

DESDE el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se determinó la utilidad

HASTA el mes de cierre del ejercicio fiscal en que corresponda imputar la ganancia.

Venta y Reemplazo – Vencimiento de Plazos



Venta y Reemplazo | Reintegro utilidad no afectada

Resultado por venta Inmueble	
Precio de Venta	1.000.000
Costo Computable	(600.000)
Utilidad por venta inmueble	400.000

Valor de origen bien de reemplazo	
Precio de Compra	800.000

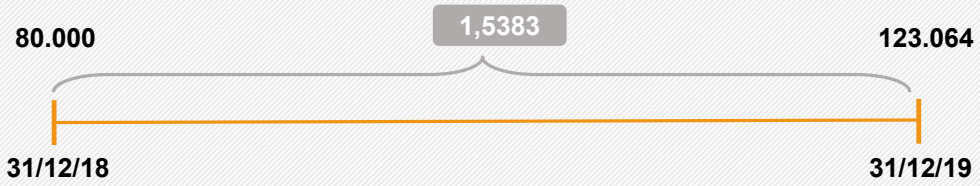
Porcentaje de Reinversión	
Precio de Compra	800.000
Precio de Venta	1.000.000

80%

Utilidad a afectar | 80%	320.000
Utilidad no afectada | 20%	80.000

Afectación de utilidad al bien de reemplazo	
Valor de Compra	800.000
Utilidad afectada	(320.000)
Costo impositivo bien de reemplazo	480.000

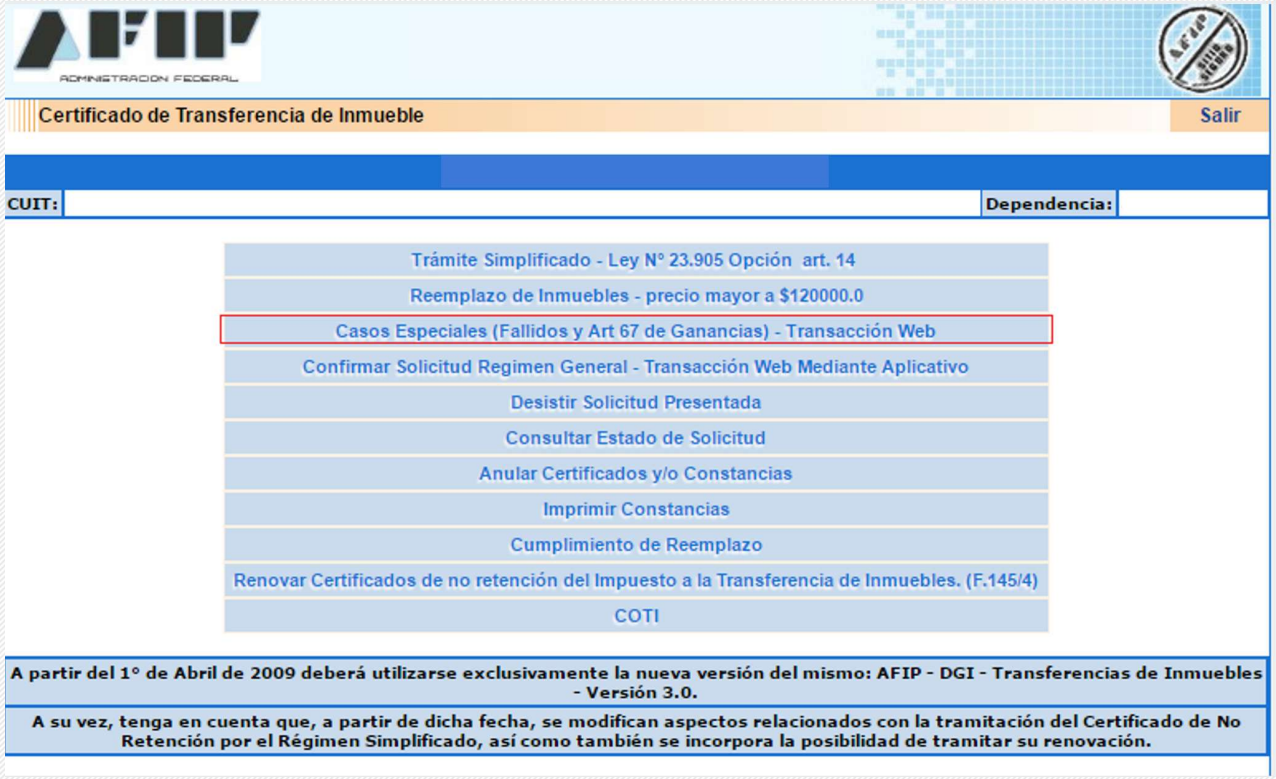
Vencido el plazo de 1 año se debe reintegrar como ganancia



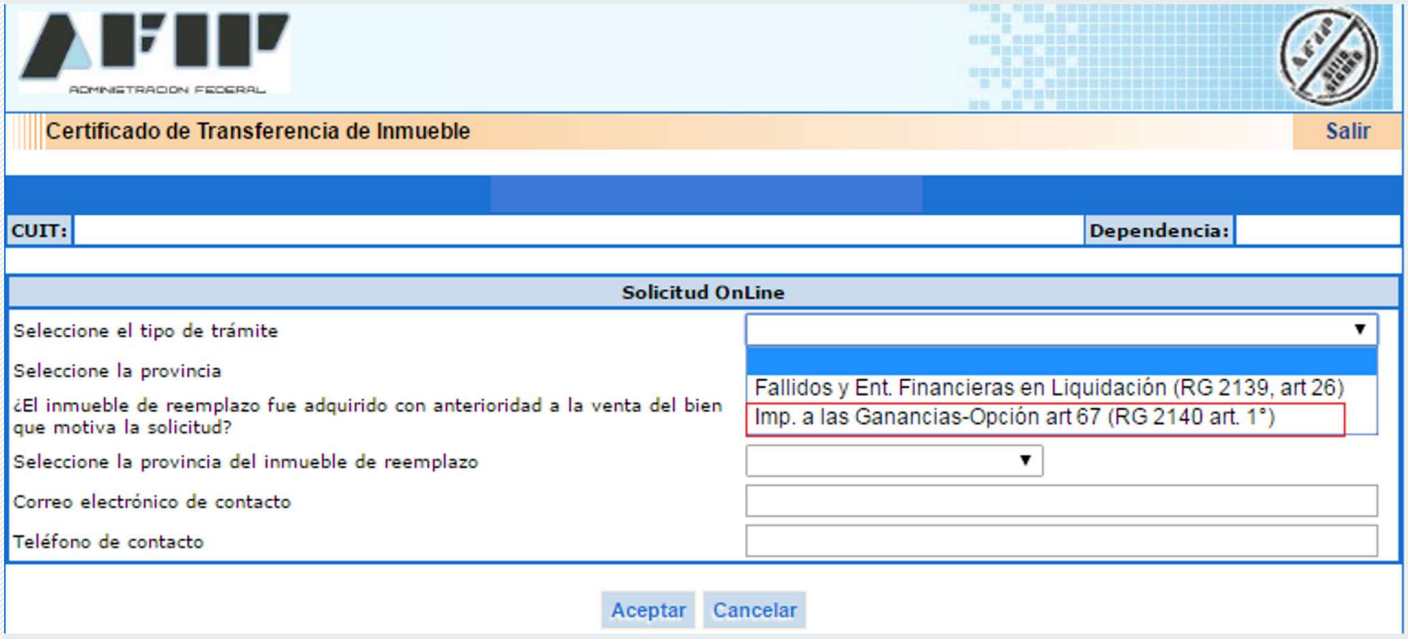
Venta y Reemplazo | Reintegro utilidad no afectada

Técnica de liquidación – Sociedad Anónima		
Concepto		EERR 31/12/2019
	Columna I	Columna II
Resultado contable AxI antes IG	Pérdida	Ganancia
Ajuste para llevar RC ajustado a histórico	Pérdida	Ganancia
Resultado contable histórico antes IG	Pérdida	Ganancia
Reintegro utilidad no afectada período 2018		123.064
Otros ajustes negativos		
Otros ajustes positivos		
Ajuste por inflación impositivo	Pérdida	Ganancia
BASE IMPONIBLE		

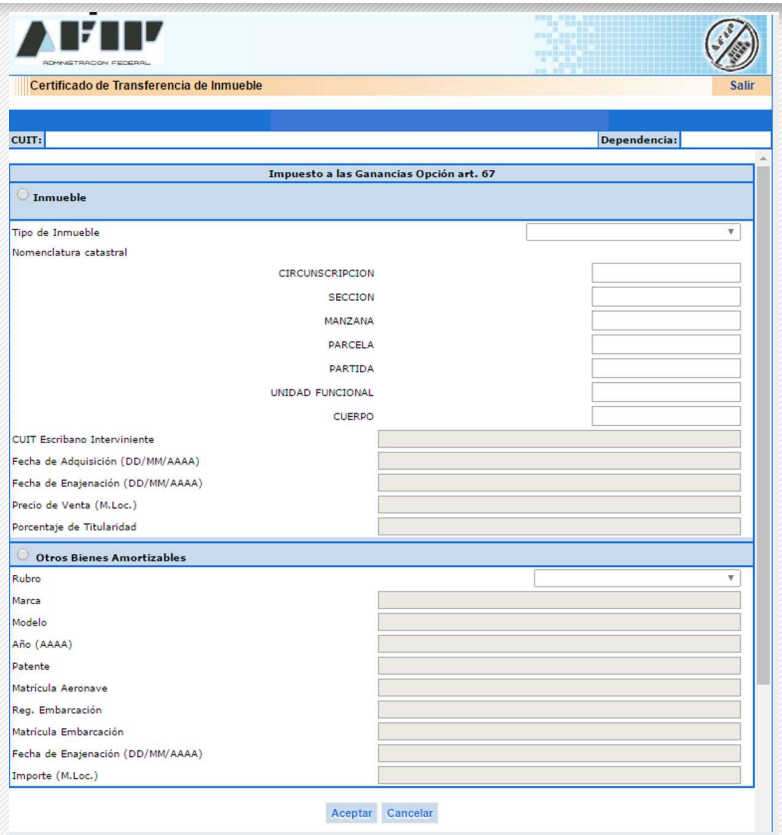
Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP

"2018 - AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA"

AFIP
ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

IMPUESTO A LAS GANANCIAS ARTÍCULO 67 RESOLUCIÓN GENERAL Nº 2140

Lugar y Fecha:

Dependencia:

Certificado de no retención N°

Contribuyente:
C.U.I.T.:
Domicilio Fiscal:
C.P.: :

Identificación del Inmueble:

Ubicación:
Nomenclatura Catastral:
CIRCUNSCRIPCION:
SECCION:
MANZANA:
PARCELA:
PARTIDA:
UNIDAD FUNCIONAL:
CUERPO:

Valor de transferencia declarado:
Porcentaje de titularidad:
Fecha de venta:

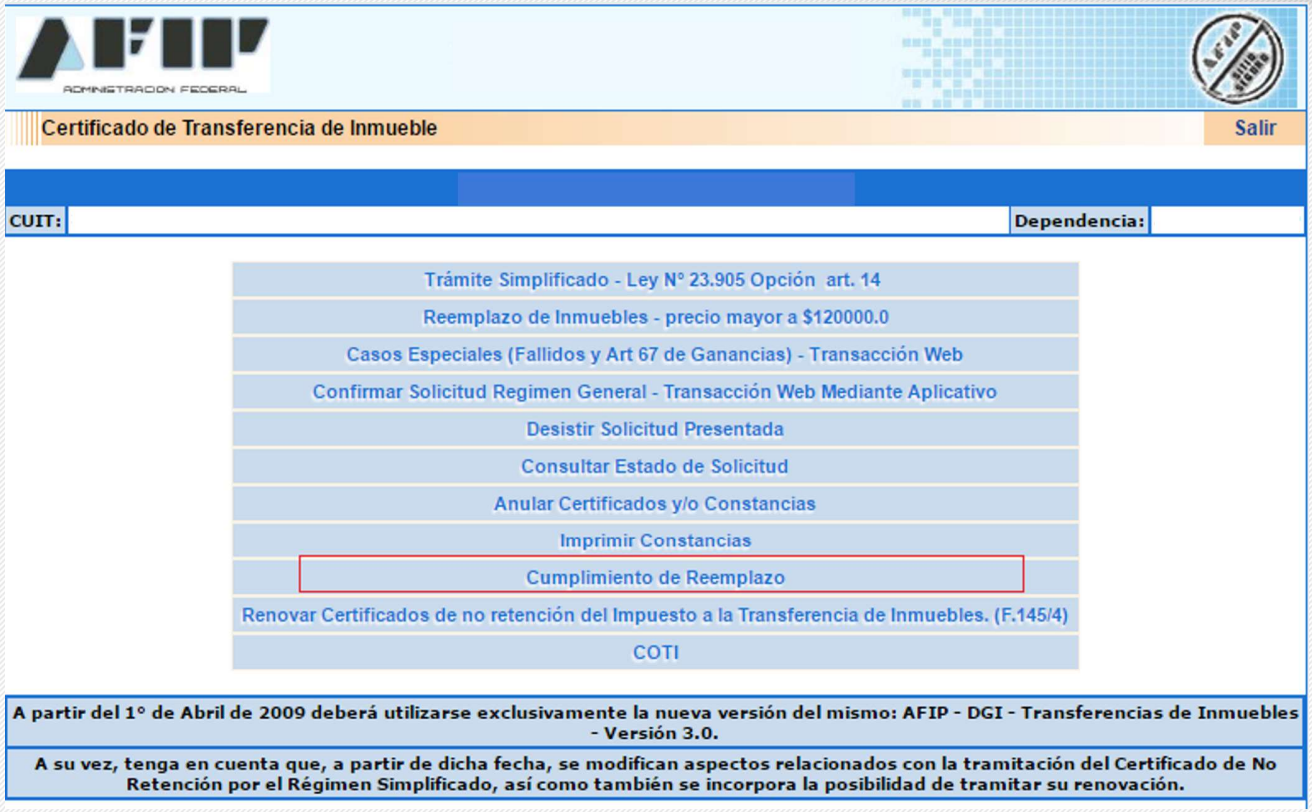
El contribuyente del epígrafe se encuentra excluido del régimen de retención previsto por la Resolución General N° 2140, respecto de la transferencia de los bienes cuyos datos referenciales se encuentran detallados precedentemente, en razón de haber ejercido la opción prevista en el Artículo 67 de la ley del gravamen.

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

El 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.

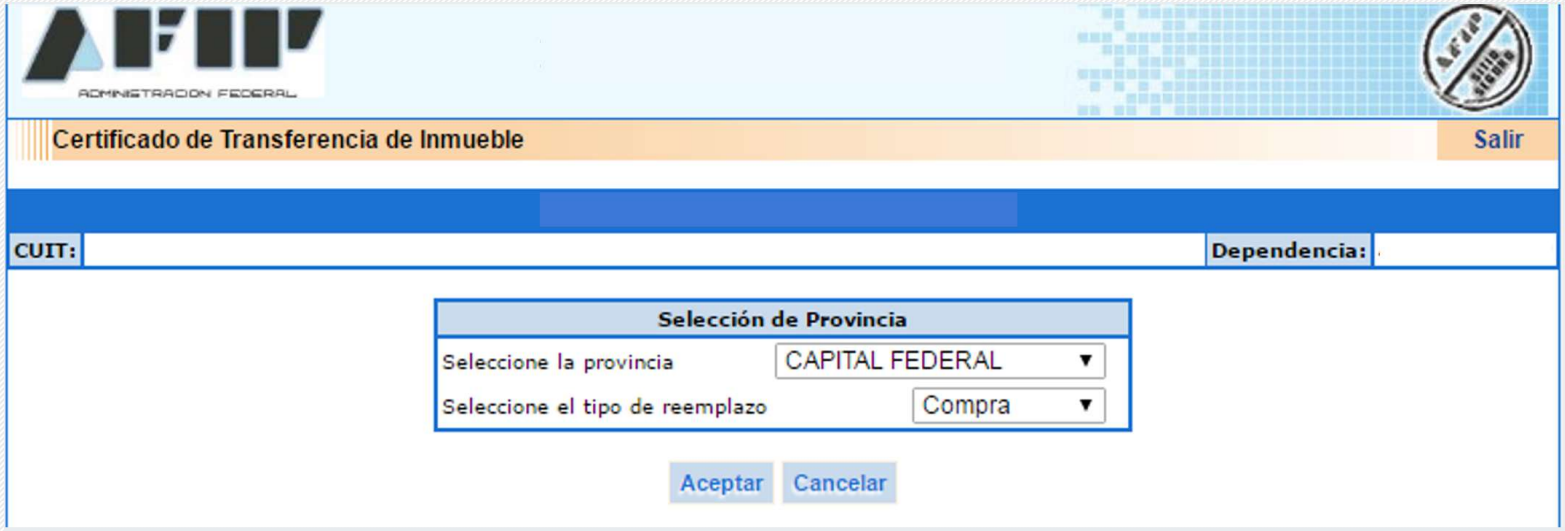
En cada oportunidad que corresponda practicar una retención, de acuerdo con la normativa vigente, necesariamente deberá corroborarse la autenticidad y vigencia del presente mediante la consulta en el sitio 'web' de este Organismo. (http://www.afip.gov.ar).

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP

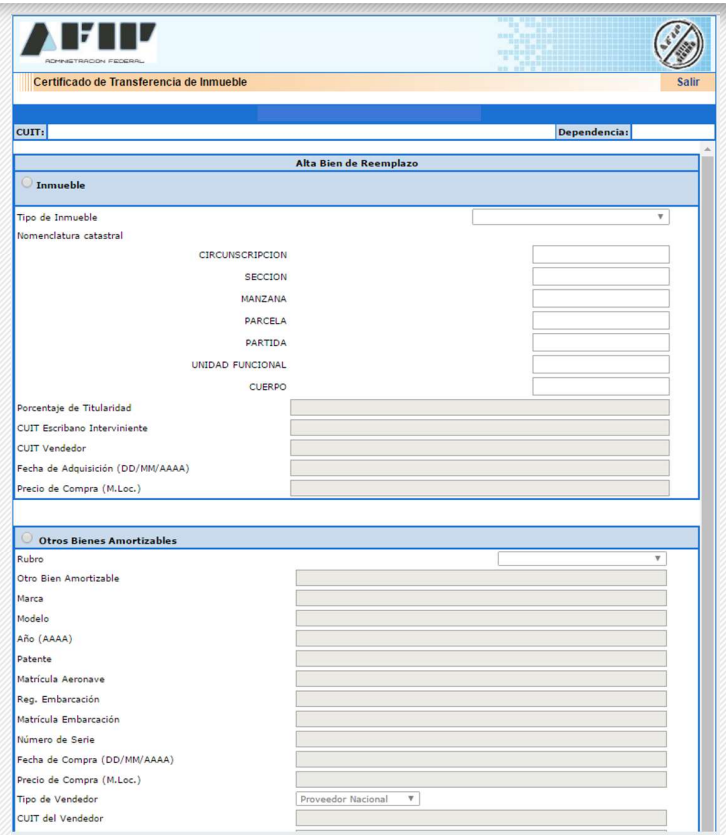


Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP

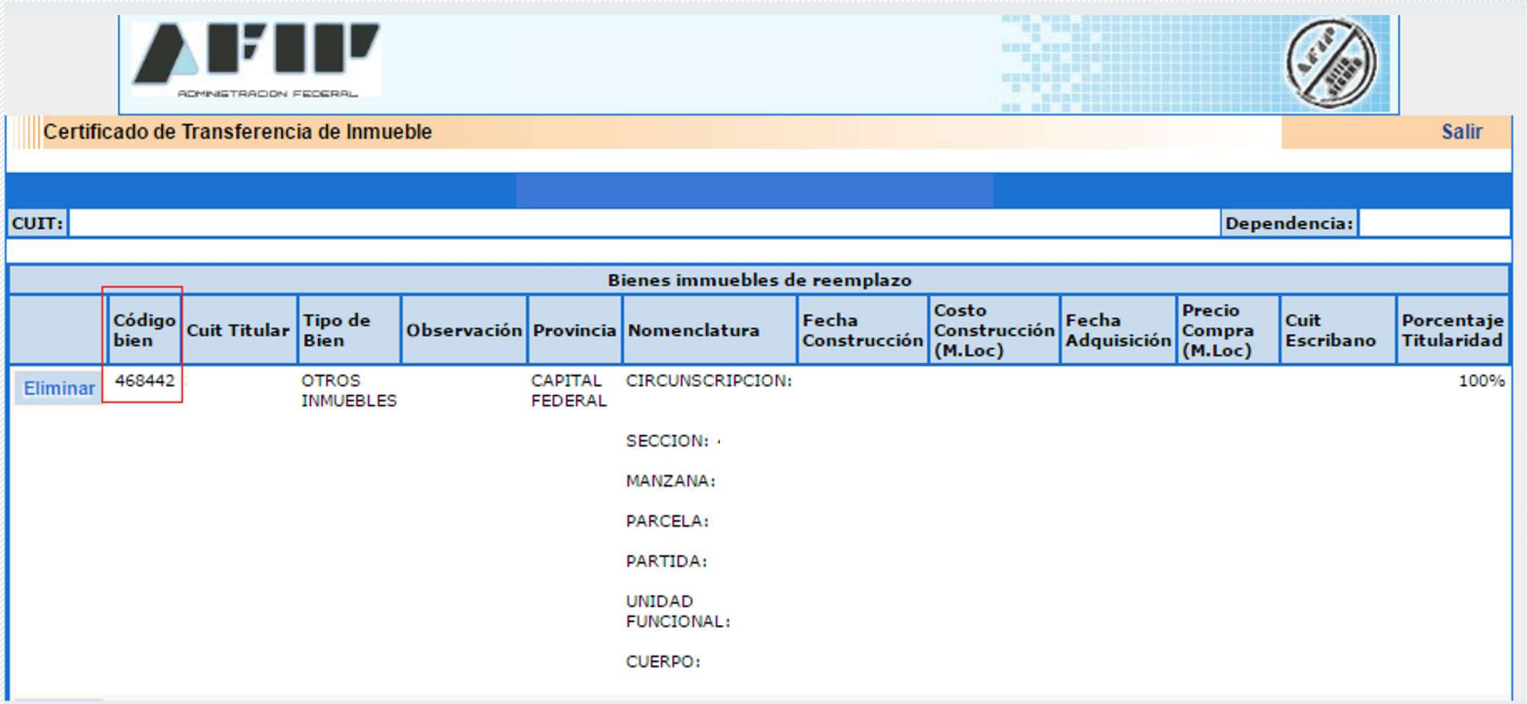


Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



AFIP
ADMINISTRACIÓN FEDERAL

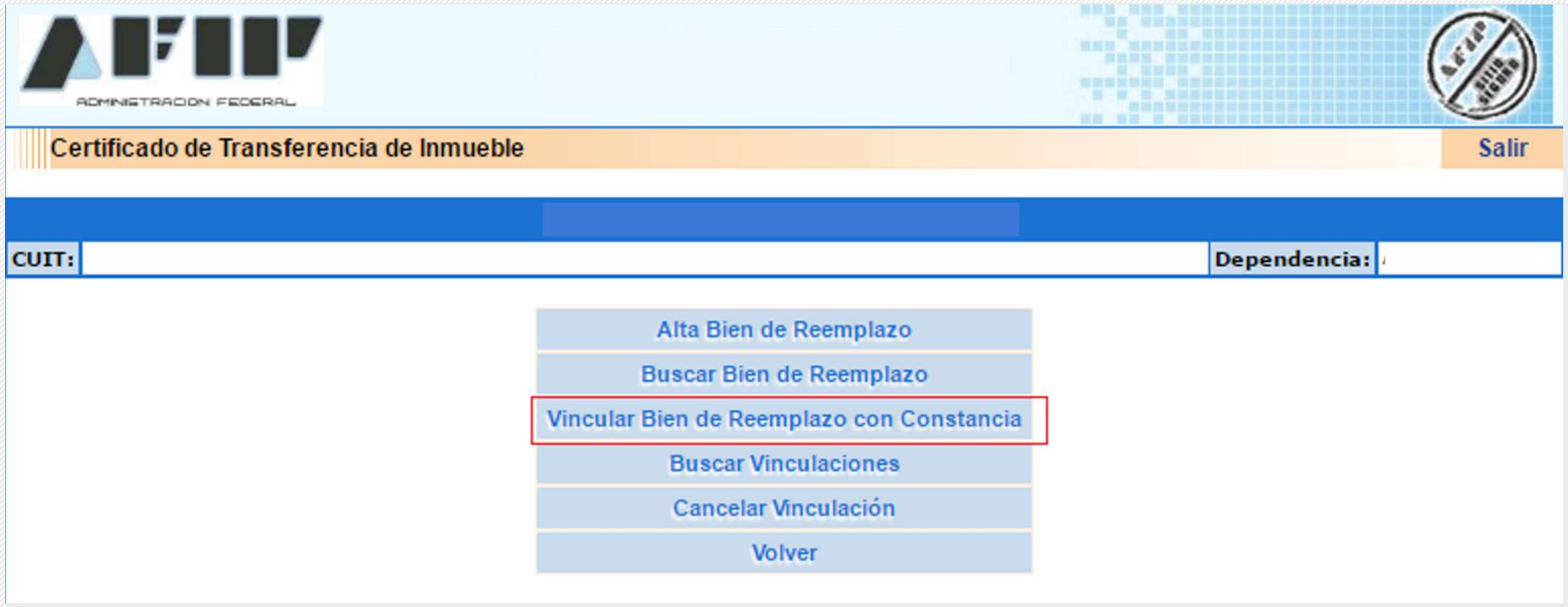
Certificado de Transferencia de Inmueble — Salir

CUIT: | Dependencia:

Bienes inmuebles de reemplazo

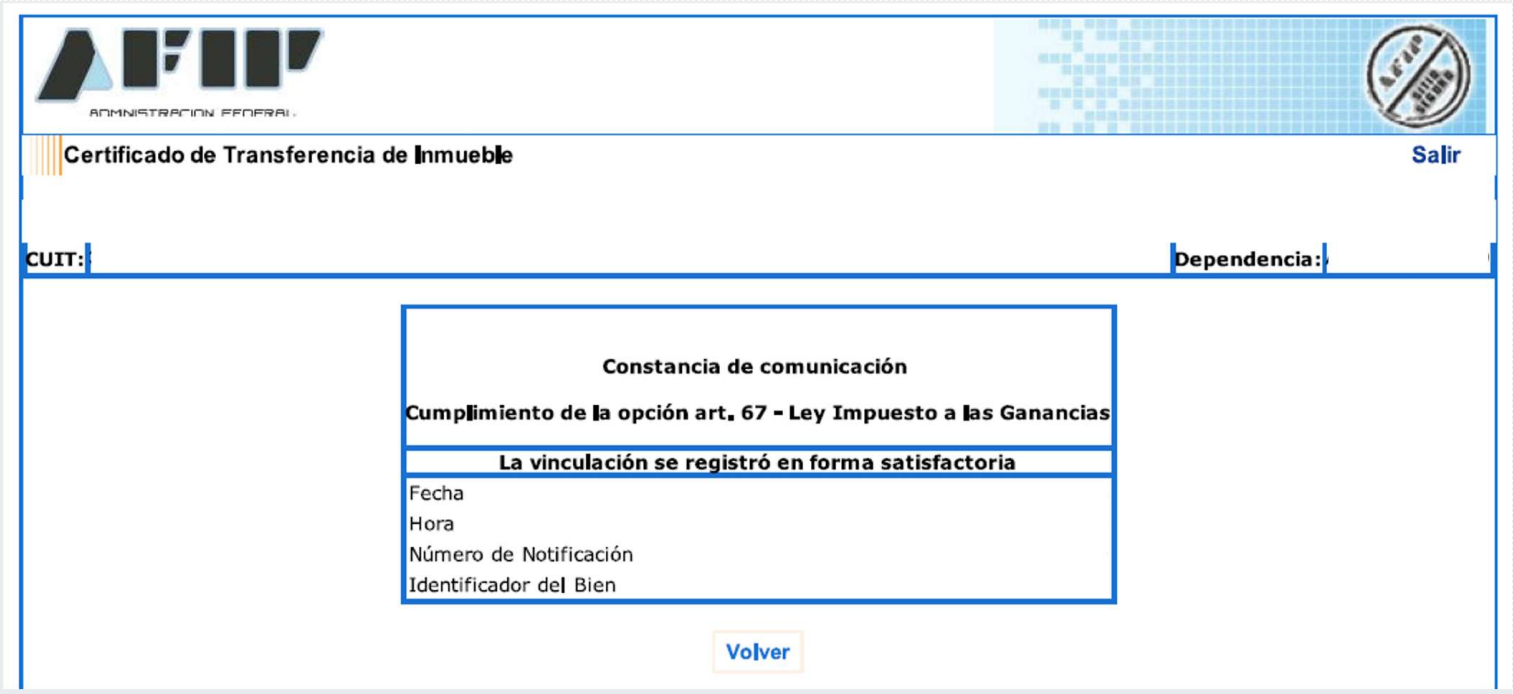
	Código bien	Cuit Titular	Tipo de Bien	Observación	Provincia	Nomenclatura	Fecha Construcción	Costo Construcción (M.Loc)	Fecha Adquisición	Precio Compra (M.Loc)	Cuit Escribano	Porcentaje Titularidad
Eliminar	468442		OTROS INMUEBLES		CAPITAL FEDERAL	CIRCUNSCRIPCION: SECCION: MANZANA: PARCELA: PARTIDA: UNIDAD FUNCIONAL: CUERPO:						100%

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP

Venta y Reemplazo | Procedimiento AFIP



AFIP
ADMINISTRACIÓN FEDERAL

Certificado de Transferencia de Inmueble

Salir

CUIT:

Dependencia:

Constancia de comunicación

Cumplimiento de la opción art. 67 - Ley Impuesto a las Ganancias

La vinculación se registró en forma satisfactoria
Fecha
Hora
Número de Notificación
Identificador del Bien

Volver

Muchas gracias!