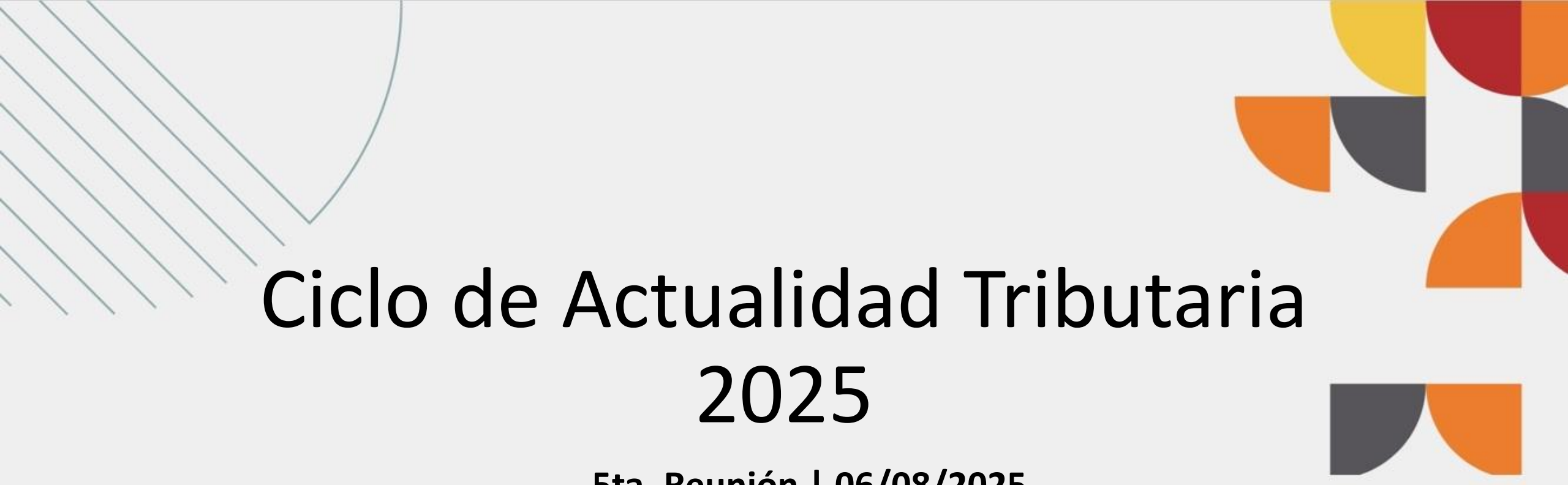




Ciclo de Actualidad Tributaria 2025

5ta. Reunión | 06/08/2025

**Tratamiento Impositivo de las Operaciones con Inmuebles realizadas por
Personas Humanas**

Expositores: Gustavo Diez - Patricia Lange - Alberto Coto



Operaciones de
compra venta de
inmuebles



Operaciones realizadas por personas humanas

COMPRA - VENTA DE INMUEBLES SITUADOS EN EL PAÍS

Impuesto a las Ganancias

Inmuebles y derechos sobre inmuebles adquiridos a partir del 01/01/2018

Transferencias Gravadas al 15%

Excepto

Venta inmueble
casa habitación del vendedor

Venta inmueble
adquirido hasta 31/12/2017

Adquirido hasta
31/12/2017

Adquirido desde
01/01/2018

Ver filminas
siguientes

No alcanzado por
Ganancias ni ITI

Exento en Ganancias

Operaciones realizadas por personas humanas

COMPRA - VENTA DE INMUEBLES SITUADOS EN EL PAÍS

Impuesto a las Ganancias

Inmuebles y derechos sobre inmuebles adquiridos a partir del 01/01/2018

Incorporación al patrimonio a partir del 01/01/18

- Escritura.
- Posesión (ya sea con boleto o no).
- Firma de boleto

La venta o cesión del boleto posterior

Se encuentra gravada por Ganancias

Casos especiales regulados por el Decreto 976/2018

- ✓ Obra en construcción al 01/01/2018 sobre inmueble propio, y
- ✓ Boleto y pago del 75% del precio al 01/01/2018

La venta posterior no se encuentra gravada por Ganancias ni ITI

Operaciones realizadas por personas humanas

COMPRA - VENTA DE INMUEBLES SITUADOS EN EL PAÍS

Impuesto a las Ganancias

Inmuebles y derechos sobre inmuebles adquiridos a partir del 01/01/2018

Exención venta casa habitación

Se entiende por inmueble afectado a “casa-habitación” a aquél con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del contribuyente.

Inmueble de un sujeto del exterior

- La venta de inmuebles del país se considera de fuente argentina.

- ¿Quién debe retener el impuesto?

El adquirente o cesionario.

Si ambas partes se encuentran en el exterior, el impuesto debe ser ingresado por el vendedor o su representante legal

Operaciones realizadas por personas humanas

COMPRA - VENTA DE INMUEBLES SITUADOS EN EL PAÍS

**Impuesto a las
Ganancias**



Inmuebles y derechos sobre inmuebles adquiridos a partir del
01/01/2018

Precio de Venta

Menos

- Costo de adquisición actualizado por IPC desde fecha de compra hasta fecha de venta.
- Amortizaciones acumuladas, si el inmueble estuviera afectado a obtener rentas.
- Comisiones, honorarios, impuestos, tasas y demás gastos vinculados directa o indirectamente con la operación.

GANANCIA / QUEBRANTO – IMPUESTO CEDULAR

Operaciones realizadas por personas humanas

COMPRA - VENTA DE INMUEBLES SITUADOS EN EL PAÍS

**Impuesto a las
Ganancias**

Adquiridos hasta el 31/12/2017

¿Habitualidad y mantenimiento de
la fuente?

NO

No gravado por Ganancias ni por
ITI

SI

¿Gravado por Ganancias?

¿Qué dice la jurisprudencia?

Operaciones realizadas por personas humanas

COMPRA - VENTA DE INMUEBLES SITUADOS EN EL PAÍS

Habitualidad



Segura López Pedro – CNACAF – Sala I – 10/07/2025

Persona humana que entre 2009 y 2018 realizó 21 operaciones de compra y 18 de venta de inmuebles. El contribuyente no gravó las operaciones considerando que los inmuebles los adquiriría como inversión.

El TFN y la Cámara sostuvieron la procedencia del impuesto ponderando que:

- Son indicios de «profesión habitual» la continuidad de las operaciones, su importancia con relación al giro del contribuyente y el fin de lucro.
- En materia de venta de inmuebles, la continuidad se cumple con la existencia de un número de operaciones adecuado para la eficacia de la especulación en tales bienes.

Operaciones realizadas por personas humanas

COMPRA - VENTA DE INMUEBLES SITUADOS EN EL PAÍS

IVA

La venta de inmuebles no se encuentra gravada

¿Por la compra computó
Crédito Fiscal?

SI

¿La venta o cambio de destino se producen dentro de los 10 años de la compra?

SI

Debe restituir el 100% del
crédito fiscal computado

Se carga como débito fiscal en la
DJ – Art. 11, 3er párrafo Ley de IVA

NO

No restituye crédito fiscal
alguno



Operaciones de Locación de inmuebles



Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN DE INMUEBLES

Impuesto a las Ganancias

Alquiler

Gravado
Primera Categoría

Atención:
exento si es Monotributista

Venta inmueble
alquilado

✓ Inmueble adquirido hasta 31/12/17: No gravado.
✓ Inmueble desde 01/01/18: Impuesto Cédular.

SI SE TRATARA DE UN RESIDENTE EXTRANJERO

Alquiler

Paga por retención con carácter de pago único y definitivo
35% sobre el 60% – artículo 104 inc. f) Ley de Ganancias

Venta del inmueble
alquilado

✓ Inmueble adquirido hasta 31/12/17: No Gravado
✓ Inmueble desde 01/01/18: Ganancias

Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN DE INMUEBLES

IVA

Para conferencias, reuniones, fiestas y similares –
Art. 3, inciso e), punto 18 Ley de IVA.

- ✓ Inmuebles rurales destinados a actividad agropecuaria.
- ✓ Inmuebles destinados a casa habitación del locatario.
- ✓ Inmuebles alquilados al Estado.

Locaciones gravadas

Locaciones Exentas

Demás locaciones

Gravadas cuando el alquiler mensual, por unidad y por locatario supere la suma de \$ 1.500.-

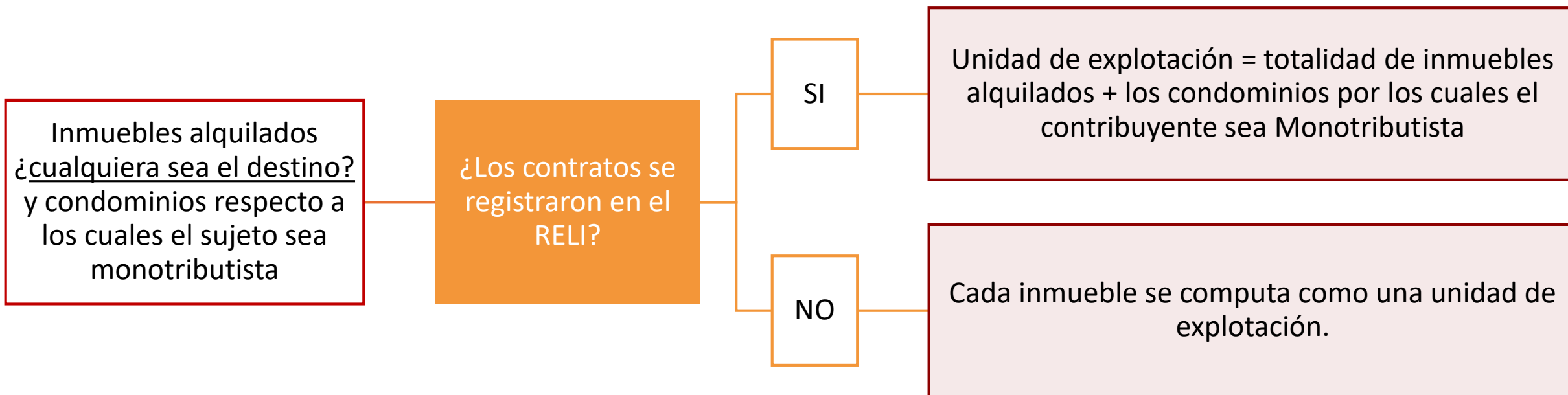
Atención:

La locación estará en todos los casos exenta si el locador fuera Monotributista

Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN DE INMUEBLES

Locador Monotributista Beneficios Ley 27.737



Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN DE INMUEBLES

Locador Monotributista Beneficios Ley 27.737

QUIENES POSEAN INGRESOS EXCLUSIVAMENTE POR EL ALQUILER DE HASTA 2 INMUEBLES

1. Siempre que se encuentren registrados ante AFIP en caso de corresponder.
2. Se deben sumar los condominios por los cuales el sujeto sea Monotributista

Quedan exentos

De ingresar el Impuesto Integrado

La exención procede

1. Aunque el contribuyente posea otros ingresos compatibles con el Monotributo.
2. El sujeto posea registrada la actividad económica 681098 (Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, **con bienes urbanos...**).

Se instrumenta mediante Portal «Monotributo», opción «Modificación locador hasta 2 inmuebles – Beneficio Ley 27.737».

Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN DE INMUEBLES

Ingresos Brutos CABA

No se encuentra alcanzado
cuando se cumplan
conjuntamente 3 requisitos

- ✓ Locación de hasta 3 inmuebles.
- ✓ Destinados a vivienda.
- ✓ Por un monto mensual de hasta \$ 1.000.000 por inmueble.

Se encuentran gravados en todos
los casos

- ✓ Locaciones con fines comerciales.
- ✓ Locaciones con fines turísticos.

Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN DE INMUEBLES

Ingresos Brutos PBA

No se encuentra alcanzado cuando se cumplan **conjuntamente** 3 requisitos

- ✓ Locación de 1 único inmueble.
- ✓ Destinado a vivienda.
- ✓ Por un monto mensual de hasta \$ 211.388 o anual de hasta \$ 2.536.240.-

EJEMPLOS

Cantidad inmuebles	Destino	Alquiler mensual por unidad	Tratamiento
1	Oficina	\$ 200.000.-	Gravado
2	Vivienda	\$ 180,000.-	Gravado
1	Vivienda	\$ 150.000.-	No Gravado

Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN CASA HABITACIÓN - FACTURACIÓN

**Resolución General
(AFIP) 4004**

Norma específica de facturación para locaciones
destinadas a casa habitación del locatario

Locador exento IVA

Opciones de
facturación

Facturación a través de una inmobiliaria que actúa como
intermediario.

Emisión de Factura o Recibo tipo "C".

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.

Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN CASA HABITACIÓN - FACTURACIÓN

**Resolución General
(AFIP) 4004**

Norma específica de facturación para locaciones
destinadas a casa habitación del locatario

Locador MT

Opciones de
facturación

Facturación a través de una inmobiliaria que actúa como
intermediario.

Emisión de Factura o Recibo tipo "C".

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.

Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN CASA HABITACIÓN - FACTURACIÓN

**Resolución General
(AFIP) 4004**

Norma específica de facturación para locaciones
destinadas a casa habitación del locatario

Condóminos en MT

Opciones de
facturación

Facturación a través de una inmobiliaria intermediaria, indicando
datos de los condóminos.

Factura o Recibo "C" emitido por 1 condómino, identificando al resto
de los condóminos.

Cada condómino factura su parte emitiendo Factura o Recibo "C".

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.

Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN LOCAL COMERCIAL - FACTURACIÓN

**Resolución General
(AFIP) 1415**

Norma general de emisión de comprobantes
Anexo IV, apartado B), punto. 11

Locador RI en IVA

Opciones de
facturación

Factura o Recibo tipo "A".

Cuando el locatario es también RI

Factura o Recibo tipo "B".

- Locatario Exento en IVA.
- Locatario Monotributo

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.

Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN LOCAL COMERCIAL - FACTURACIÓN

**Resolución General
(AFIP) 1415**

Norma general de emisión de comprobantes
Anexo IV, apartado B), punto. 11

Locador MT

Opciones de
facturación

Facturación a través de una inmobiliaria intermediaria, indicando
datos del locador.

Emite Factura o Recibo "C".

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.

Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN LOCAL COMERCIAL - FACTURACIÓN

**Resolución General
(AFIP) 1415**

Norma general de emisión de comprobantes
Anexo IV, apartado B), punto. 11

Condóminos en MT

Opciones de
facturación

Facturación a través de una inmobiliaria intermediaria, indicando datos de los condóminos.

Factura o Recibo "C" emitido por 1 condómino, identificando al resto de los condóminos.

Cada condómino factura su parte emitiendo Factura o Recibo "C".

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.

Operaciones realizadas por personas humanas

LOCACIÓN LOCAL COMERCIAL - FACTURACIÓN

**Resolución General
(AFIP) 1415**

Norma general de emisión de comprobantes
Anexo IV, apartado B), punto. 11

Condominio RI

Opciones de
facturación

Factura o Recibo tipo "A"

Cuando el locatario es también RI

Factura o Recibo tipo "B".

- Locatario Exento en IVA.
- Locatario Monotributo

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.



Operaciones de
Construcción y
venta de inmuebles



Operaciones realizadas por personas humanas

CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE INMUEBLES SITUADOS EN EL PAÍS

Impuesto a las Ganancias

→ Artículo 53 inciso f)

Construcción y Venta
bajo propiedad horizontal

Gravado –
Renta de Tercera Categoría

Dictamen (DAT)
80/96

La conjunción “y” denota que la construcción debe realizarse con la intención de lucrar con la venta. En el caso de construir, utilizarlo como vivienda por 10 años y luego venderlo, no se manifiesta esta intención, quedando al margen del Ganancias y gravado por ITI.

Dictamen DIATEC
5/08

La ley grava la edificación y venta, debiendo verificarse ambas condiciones para que la operación resulte alcanzada, es decir que primero debe construirse y luego venderse bajo el régimen de propiedad horizontal, circunstancia que no se verificaría aún cuando se realicen determinadas obras de infraestructura y de servicios sobre el lote que se destinará a subdividirse en 44 parcelas y al desarrollo de un barrio cerrado bajo el régimen de la Ley N° 13.512.

Operaciones realizadas por personas humanas

CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE INMUEBLES SITUADOS EN EL PAÍS

Impuesto al Valor Agregado

Artículo 3 inciso b)

- ✓ Obra sobre inmueble propio
- ✓ Efectuadas directamente o a través de terceros por empresas constructoras

Definición de Obra

Artículo 4 DR
Mejoras que se encuentren sujetas a denuncia, autorización o aprobación, conforme a los códigos de edificación.

Empresa Constructora

- Artículo 4 Inciso d) Ley de IVA
- Cualquier tipo de organización jurídica.
 - Que realicen obras:
 - ✓ Directamente o a través de terceros.
 - ✓ Que busquen lucrar con su venta.

El carácter de empresa constructora debe evaluarse en forma individual por cada obra

Operaciones realizadas por personas humanas

CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE INMUEBLES SITUADOS EN EL PAÍS

Impuesto al Valor Agregado

→ Artículo 5 DR

{ Pérdida de la condición de empresa constructora y obligación de restitución de créditos fiscales

3 años continuos o discontinuos

Finalización Obra

Escritura o posesión, lo anterior

Sometido a alquiler, derecho real de uso, usufructo, habitación o anticresis

No genera DF.

Restituye CF



Loteos de inmuebles



Operaciones realizadas por personas humanas

LOTEOS

Impuesto a las Ganancias

Art. 53 inciso f)

Grava los loteos con fines de urbanización

Existe fin de
urbanización
cuando

Del fraccionamiento de 1 misma
fracción o unidad de tierra

Se obtengan 50 o más lotes , sin importar
cuando se vendan

Dentro de los 2 años de la primera
venta

Se vendan 50 o más lotes de una misma
fracción o unidad de tierra, aunque el
fraccionamiento se realizara en distintas épocas

Operaciones realizadas por personas humanas

LOTEOS

Impuesto al Valor Agregado

✓ Venta de Lotes.

No gravada

✓ Trabajos de infraestructura

¿Es obra sobre inmueble propio?

¿QUÉ OPINA EL FISCO? ¿QUÉ DICE LA JURISPRUDENCIA?

Dictamen (DALIRSS)
3/2005

Si bien las obras representativas de los espacios comunes se cedían gratuitamente a asociaciones civiles, para el Fisco existe una transferencia a título oneroso por el principio de realidad económica.

Idéntico criterio: Dictamen (DAT) 41/2006

Fallo Nordelta

«...las ventas de los lotes de terreno...no se encuentra alcanzada por el impuesto al valor agregado. Asimismo, la transferencia de la propiedad de la acción de cada una de las asociaciones civiles -titulares del dominio de los espacios comunes-, se halla exenta del gravamen...»

Fideicomiso Nordelta - CNFed. Cont.Adm. - Sala II - 8/10/2015

Operaciones realizadas por personas humanas

LOTEOS

Ingresos Brutos CABA

Lotes provenientes de subdivisiones

Mayores a 5 lotes

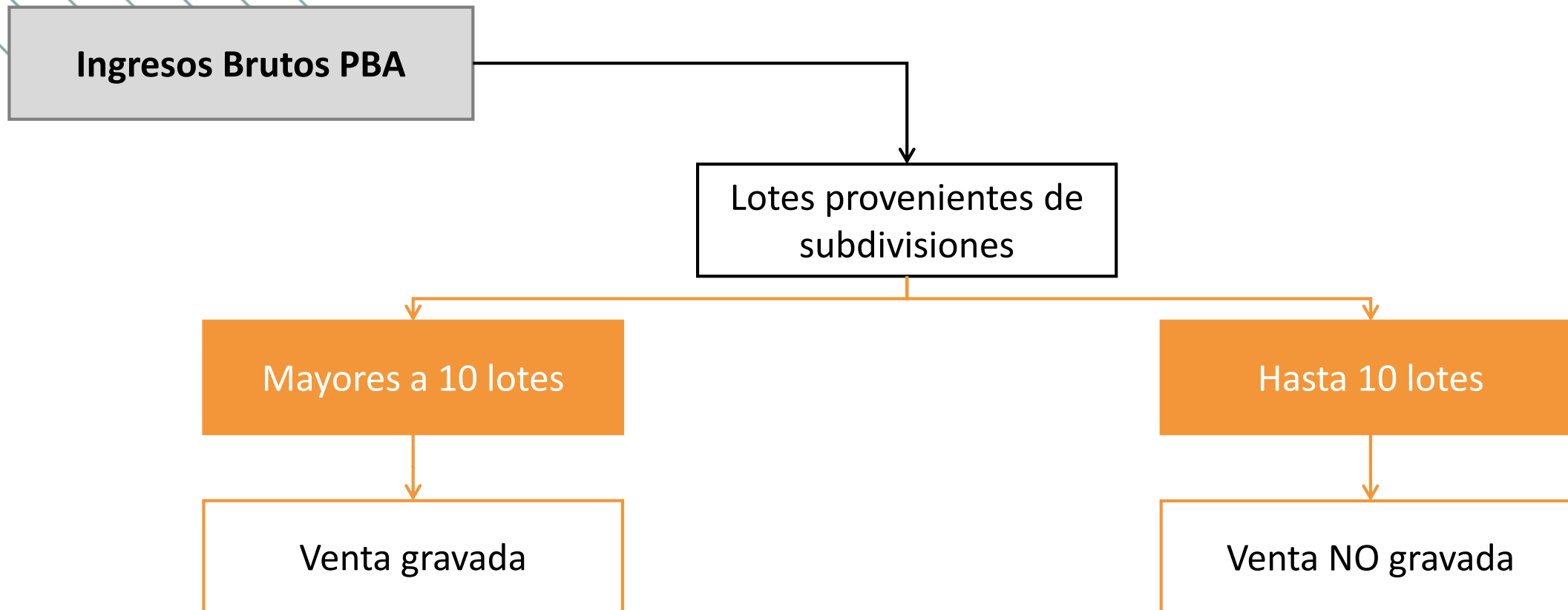
Venta gravada

Hasta 5 lotes

Venta exenta

Operaciones realizadas por personas humanas

LOTEOS



Muchas gracias por su atención!