

Mejoras - Valor locativo

Dra. C.P.
Gabriela R. Marzano



Rentas de la 1º Categoría - Mejoras



Concepto – DR Art. 230

Son aquellas erogaciones que no constituyan reparaciones ordinarias que hagan al mero mantenimiento del bien, no resultando en consecuencia deducibles como gasto. En general se presumirá que revisten el carácter de mejoras cuando su importe, en el ejercicio de la habilitación, supere el veinte por ciento (20%) del valor residual del bien, ajustado de acuerdo con las disposiciones de los artículos 62 o 63 de la ley, según corresponda.

Renta de 1ra. Categoría – LIG Art. 44 c)

Constituye ganancia de 1ra. Categoría, el valor de las mejoras introducidas en los inmuebles, por los arrendatarios o inquilinos, que constituyan un beneficio para el propietario y en la parte que este no esté obligado a indemnizar.

Rentas de la 1º Categoría - Mejoras



Imputación de la renta - DR Art. 110 b)

Se distribuirá proporcionalmente el valor de dichas mejoras de acuerdo con los años que resten para la expiración del contrato, computándose el importe resultante como ganancia bruta de cada año.

Amortización de la mejora – DR Art. Art. 230

Las mejoras, cuando corresponda, se amortizarán en el lapso de vida útil que reste al bien respectivo y a partir del ejercicio de su habilitación, inclusive.

Rentas de la 1º Categoría - Valor locativo



Concepto – DR, art. 107

Se considera valor locativo el alquiler o arrendamiento que obtendría el propietario si alquilase o arrendase el inmueble o parte de él que ocupa o que cede gratuitamente o a un precio no determinado.

Rentas de la 1ra. Categoría

- LIG , art. 44 f): Valor locativo computable por los inmuebles que sus propietarios ocupen para recreo, veraneo u otros fines semejantes
- LIG, art. 44 g): Valor locativo o arrendamiento presunto de inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado

Rentas de la 1º Categoría - Valor locativo



Casa Habitación – LIG, art. 26 n)

Se encuentra exento del impuesto el valor locativo de la casa habitación del contribuyente.

Presunción que admite prueba en contrario – LIG, art. 45)

Se presume, salvo prueba en contrario, que el valor locativo de todo inmueble no es inferior al valor locativo de mercado que rige en la zona donde el bien esté ubicado, conforme las pautas que fije la reglamentación.

Condominio – DR, art. 108

La parte de cada condómino será considerada a los efectos del impuesto como un bien inmueble distinto.

En el supuesto de inmuebles en condominio ocupados por uno o alguno de los condóminos, no serán computables el valor locativo ni la parte proporcional de las deducciones admitidas, que correspondan a la parte ocupada.

Rentas de la 1º Categoría - Valor locativo



Vivienda circunstancial y alternativa a la Casa Habitación - Consulta vinculante - RESOLUCIÓN 22/11 (SDG TLI) 19/04/2011

Por razones de comodidad y seguridad frente a exigencias de horarios en el cumplimiento de las obligaciones laborales estudiantiles.

Se concluyó que el inmueble no encuadra –en principio- en las previsiones del Artículo 41, incisos f) y g), de la ley del tributo, salvo que se compruebe que el mismo ha sido verdaderamente afectado a una finalidad semejante a la de recreo o veraneo, o bien cedido gratuitamente o a un precio no determinado.

Rentas de la 1º Categoría - Valor locativo



Deducibilidad gastos anuales vs. Prorratio de gastos en función meses utilizados

- gastos necesarios (LIG, art. 83)
- gastos de mantenimiento (LIG, art.89)
- impuestos y tasas, primas de seguro, pérdidas extraordinarias por casos de fuerza mayor o pérdidas provocadas por delitos de empleados y amortizaciones (LIG, art. 86 c), d), 87 y 88).

LIG, art. 23 último párrafo: Cuando el resultado neto de las inversiones de lujo, recreo personal y similares, acuse pérdida, no se computará a los efectos del impuesto.

DR, art. 110 b): Cuando enuncia los componentes de la ganancia bruta, incluye en la primera categoría a: "El valor locativo por el todo o la parte de cada uno de los inmuebles que ocupan para recreo, veraneo u otros fines semejantes, salvo que arrojen pérdidas, y los alquileres o arrendamientos presuntos de los inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado".

- Inmuebles alquilados vs. Inmuebles con valor locativo
- Situación de inmuebles desocupados

Rentas de la 1º Categoría - Caso Práctico



- Planteo:
- El Sr. Costa posee tres inmuebles:
 - a) Departamento destinado a locación, en Recoleta. Vigencia del contrato de locación: 03/2019 a 02/2021. Valor de locación mensual \$ 20.000.
 - Impuestos y expensas a cargo del inquilino, para el año 2019, totalizaron \$ 42.000.
 - Fecha de adquisición del inmueble: 20/01/2009
 - Valor de adquisición: \$ 300.000
 - El locatario realizó una mejora por \$116.000,- que consistió en el reciclado de un baño y la cocina del inmueble, que fue finalizada y habilitada en 03/2019, el costo de la misma fue abonado íntegramente por este sin percibir indemnización del locador.

Rentas de la 1º Categoría - Caso Práctico



- b) Inmueble destinado a casa habitación.
 - Fecha de adquisición del inmueble: 15/02/2014
 - Valor de adquisición: \$ 900.000

- c) Chalet en Valeria del Mar, destinado a veraneo de él y su grupo familiar, en los meses de enero y febrero de cada año.
 - Según tasaciones de inmobiliarias de la zona, el valor de alquiler es de \$ 65.000 para enero y \$ 50.000 para febrero.
 - Fecha de adquisición: 15/05/2014
 - Valor de adquisición: \$ 200.000
 - Impuestos y tasas anuales relacionados con el inmueble totalizaron los \$ 25.000.

Rentas de la 1º Categoría - Caso Práctico - Solución



A - Inmueble destinado a locación – Recoleta

Alquileres devengados	$\$ 20.000 * 10 \text{ m}$		
	$\$ 200.000 * 10 \text{ meses}$		\$ 200.000,00
Mejoras			
	$\$ 116.000 / 23 \text{ meses} = \$ 5.043,48$		
	$\$ 5.043,48 * 9 \text{ meses} = \$ 45.391,30$		\$ 45.391,30
Impuestos y expensas a cargo locatario			\$ 42.000,00
Amortización inmueble			
	$\$ 300.000 * 80\% * 2\%$		-\$ 4.800,00
Amortización mejora			
Trimestres restantes: 160			
	$\$ 116.000 / 160 * 4 = \$ 2.900$		
	$\$ 2.900 * 1,38$		-\$ 4.002,00
Impuestos y expensas a cargo locatario			-\$ 42.000,00
Ganancia locación departamento			\$ 236.589,30

Rentas de la 1º Categoría - Caso Práctico - Solución



(*)Coeficiente:	IPC Dic-19 =	283,44 =	1,38	
	IPC Mar-19	205,96		
Justificación patrimonial			I	II
Monto consumido			200.000,00	
Resultado impositivo				236.589,30
Mejoras a declarar ejercicios futuros				70.608,70
Amortización inmueble				4.800,00
Amortización mejora				4.002,00
PN Inicio				300.000,00
PN Cierre			416.000,00	
Totales				
Columna I y II			616.000,00	616.000,00
Mejora no computable = \$ 116.000 - \$ 45.391,30 = \$ 70.608,70				
PN Cierre = \$ 300.000 + \$ 116.000 = \$ 416.000				

Rentas de la 1º Categoría - Caso Práctico - Solución



B - Inmueble destinado a casa habitación

Locación exenta del impuesto por LIG, art. 26 n)

C - Inmueble destinado a veraneo - Valeria del Mar

Renta presunta

Enero	\$ 65.000,00	
Febrero	\$ 50.000,00	115.000,00

Impuestos y tasas vinculados al inmueble -4.166,67
\$ 25.000 /12 m *2 m

Amortización anual -533,33
\$ 200.000*80% * 2% =
\$3.200
\$ 3.200 /12 m * 2 m

Ganancia presunta inmueble 110.300,00

Justificación patrimonial	I	II
Valor locativo presunto	\$ 115.000,00	
Amortización inmueble		\$ 533,33

Rentas de la 1º Categoría - Aplicativo



- Cómo se declara una mejora
- Cómo se declara el valor locativo

Justificación de variaciones patrimoniales



- Importancia: evolución del patrimonio (justificando sus incrementos / disminuciones), consumos, conceptos excluidos del consumo, ganancias exentas, gastos no deducibles, entre otros.

- Se parte de una igualdad, totales coincidentes de columnas.

- Columna II:
 - Patrimonio al inicio
 - Ganancias

- Columna I:
 - Monto consumido
 - Gastos no deducibles
 - Patrimonio al cierre
 - Pérdidas

Justificación de variaciones patrimoniales



Detalle	Columna I	Columna II
Monto consumido	X	
Otros conceptos que no justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales	X	
Resultado Impositivo del Período (antes del cómputo de quebrantos y de deducciones personales)	Pérdida	Ganancia
Ganancias y/o ingresos exentos o no gravados		X
Bienes recibidos por herencia, legado o donación		X
Gastos que no implican erogaciones de fondos correspondientes a cada categoría		X
Otros conceptos que justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales (incluye amortizaciones)		X
Patrimonio neto al Cierre	X	
Patrimonio neto al Inicio		X
Totales Columna I y II (deben coincidir)	XX	XX

Justificación de variaciones patrimoniales



Monto consumido (Columna I)

- RG AFIP N° 2218 Anexo II establece pautas respecto de la determinación del monto consumido.
- Gastos de sustento personal del contribuyente y su familia (alimentación, vestimenta, esparcimiento, turismo, educación, deportes, expensas y gastos de inmuebles, patentes, seguros y gastos de rodados).
- El sistema lo calcula en forma automática. Si bien se obtiene por diferencia, el mismo debe ser razonable y verificarse con el contribuyente

Justificación de variaciones patrimoniales



Rectificación del monto consumido

- **Ekserciyán Armenak; TFN - Sala D, 24/02/2005**
- **Games, Fernando Jorge; TFN - Sala A - 08/03/2006**
- *“el consumido se obtiene por una sustracción aritmética, lo que inhabilita a considerarlo rígidamente inamovible, vistas las falencias que el cálculo presenta en cuanto a su exactitud. En esas condiciones ... el consumido opera como una variable de ajuste patrimonial dentro de ciertos límites”.*
- *“ el consumido constituye uno de los elementos que permite determinar la medida del patrimonio neto final al terminar el año. Siendo un concepto de naturaleza global, en principio no cabe otra posibilidad que determinar su cuantía a través del análisis de la diferencia patrimonial, considerando el resultado final y otros componentes que signifiquen movimientos positivos y negativos del patrimonio”*

Justificación de variaciones patrimoniales



Monto consumido (Columna I)

- Regímenes de Información
- Medicina prepaga
- Expensas
- Colegios privados
- Seguros
- Consumos con tarjetas de crédito débito, entre otros.

- AFIP – Nuestra parte

Todo concepto que no encuadra dentro del monto consumido debe ser justificado

Justificación de variaciones patrimoniales



Otros conceptos que no justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales (Columna I):

Ganancias presuntas y gastos no deducibles que no forman parte del monto consumido.

- Impuestos determinados, no deducibles, del período fiscal anterior (pagados en el ejercicio fiscal que se liquida)
- Donaciones y/o disposiciones de fondos o bienes a favor de terceros -incluidos los fideicomisos, trust o similares
- Resultado negativo por la venta de acciones con cotización
- Resultado negativo por la venta de moneda extranjera
- Resultado negativo por la venta de bienes muebles registrables, cuando no revistan el carácter de bienes muebles amortizables
- Valor locativo inmuebles de recreo y/o veraneo por el período que corresponda, y el de los inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado
- Valor locativo de los inmuebles del exterior destinados a vivienda permanente
- Intereses presuntos.
- Diferencia entre costo computable y valor de origen del bien afectado
- Anulación del ajuste por inflación positivo (que generó mayor ganancia impositiva) en el caso de empresas unipersonales, entre otros.
- Resultado negativo de operaciones gravadas por el impuesto cedular.

Justificación de variaciones patrimoniales



Resultado impositivo del período (Columna I Pérdida /Columna II Ganancia)

Antes del cómputo de quebrantos de años anteriores y deducciones personales

Bienes recibidos por herencia, legado o donación (Columna II)

Donaciones, las herencias o los legados recibidos

Gastos que no implican erogaciones de fondos correspondientes a cada categoría (Columna II)

Gastos deducidos en forma presunta:

- Gastos de mantenimiento presuntos de inmuebles (LIG, art. 89 b)
- Regalías (LIG, art. 90)

Justificación de variaciones patrimoniales



Ganancias y/o ingresos exentos o no gravados (Columna II)

- Intereses de cajas de ahorro, cuentas especiales de ahorro y de plazos fijos.
- Intereses reconocidos en sede judicial o administrativa como accesorios de créditos laborales
- Ganancias por actualizaciones de créditos
- Dividendos y distribución de acciones provenientes de revalúos o ajustes contables
- Resultados por venta de inmuebles
- Ingresos de premios, sorteos y juegos de azar
- Resultado por venta de rodados (que no tienen el carácter de bienes muebles amortizables)
- Resultado por venta de moneda extranjera
- Otras ganancias y/o ingresos exentos (Monotributo)
- Otras ganancias y/o ingresos exentos o no gravados de la 1ra. Categoría de Fuente Argentina
- Otras ganancias y/o ingresos exentos o no gravados de la 2da. Categoría de Fuente Argentina.
- Pensiones percibidas por los derechohabientes del causante
- Ganancias por derechos de autor
- Resultado por venta de acciones y Certificados de Depósito Argentinos (CEDEARS) con cotización.

Justificación de variaciones patrimoniales



Otros conceptos que justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales (Columna II)

- Incluye amortizaciones de cada categoría
- Amortización de ejercicio tercera categoría explotación unipersonal.
- Amortización de ejercicio tercera categoría por participación en sociedad de hecho.
- Anulación del ajuste por inflación negativo en empresas unipersonales
- Ganancias gravadas por el impuesto cedular
- Diferencia entre Costo computable y Valor de Origen de Bien Afectado

Justificación de variaciones patrimoniales



Patrimonio al inicio (Columna II) y cierre de ejercicio (Columna I)

Normas de valuación RG DGI N° 2527: en términos generales, valor de origen histórico

Algunas de ellas:

- Bienes de uso e inmateriales: a su valor de adquisición histórico no amortizado.
- Depósitos a plazo fijo: a su valor de alta, sin considerar intereses devengados.
- Saldos de moneda extranjera: a su valor de adquisición (sujetos de categorías primera, segunda y cuarta).
- Anticipos de impuesto a las ganancias e impuesto sobre los bienes personales: por el monto abonado a sus cierres respectivos.
- Saldos de cuentas particulares se incorporan como créditos o deudas a la fecha de cierre.
- Saldos impagos de los impuestos a las ganancias y sobre los bienes personales: los mismos deben exteriorizarse en el pasivo.
- Inmuebles, automotores y otros bienes de uso e inmateriales adquiridos en el extranjero: a su valor de adquisición convertido al tipo de cambio de dicha moneda.
- Pasivos en moneda nacional o extranjera no afectados a la actividad gravada: a su valor histórico neto de cancelaciones.

Justificación de variaciones patrimoniales



Otras cuestiones a considerar

Impuesto cedular: Los resultados gravados en el impuesto en forma cedular, aunque se declaren en forma separada del impuesto global, corresponde ser incluidos en el cuadro de Variaciones Patrimoniales, ya que justifican aumentos y/o disminuciones patrimoniales y/o erogaciones efectuadas.

Justificación de variaciones patrimoniales - Casos prácticos



EJEMPLO 1:			
Patrimonio al inicio: \$ 0			
Rentas netas gravadas: \$ 600.000			
Gastos particulares con tarjeta débito: \$ 300.000			
Gastos particulares en efectivo \$ 270.000			
Herencia recibida: \$ 500.000			
Patrimonio al cierre (dinero en caja de ahorro): \$ 530.000			
Consumo: \$ 570.000			
Detalle		Columna I	Columna II
Monto consumido		570.000,00	
Otros conceptos que no justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales			
Resultado Impositivo del Período			600.000,00
Ganancias y/o ingresos exentos o no gravados			500.000,00
Bienes recibidos por herencia, legado o donación			
Gastos que no implican erogaciones de fondos correspondientes a cada categoría			
Otros conceptos que justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales			
Patrimonio neto al Cierre		530.000,00	
Patrimonio neto al Inicio			0,00
Totales Columna I y II		1.100.000,00	1.100.000,00

Justificación de variaciones patrimoniales - Casos prácticos



EJEMPLO 2:

Patrimonio al inicio: \$ 0

Gastos de alimentación, vestimenta y esparcimiento: \$ 574.000

Gastos en educación hijos: \$191.000

Expensas departamento: \$ 76.300

Rentas gravadas netas: \$ 1.200.000

Ingresos como monotributista: \$ 862.000

Compra de vehículo: \$ 640.000

Patrimonio al cierre (automóvil y dinero en caja ahorro): \$ 850.700

Consumo: \$ 841.300

Detalle	Columna I	Columna II
Monto consumido	841.300,00	
Otros conceptos que no justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales		
Resultado Impositivo del Período		830.000,00
Ganancias y/o ingresos exentos o no gravados		862.000,00
Bienes recibidos por herencia, legado o donación		
Gastos que no implican erogaciones de fondos correspondientes a cada categoría		
Otros conceptos que justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales		
Patrimonio neto al Cierre	850.700,00	
Patrimonio neto al Inicio		0,00
Totales Columna I y II	1.692.000,00	1.692.000,00

Justificación de variaciones patrimoniales - Casos prácticos



EJEMPLO 3:

Patrimonio al inicio (dinero depositado en caja ahorro) : \$ 336.000

Gastos de alimentación, vestimenta y educación hijos: \$ 784.000

Rentas gravadas netas antes amortizaciones: \$ 1.049.000

Amortizaciones: \$ 49.000

Valor locativo - arrendamiento presunto inmueble cedido: \$ 120.000

Ingreso por ganar concurso literario: \$ 35.000

Ingreso por Préstamo bancario acreditado en cuenta: \$ 250.000

Patrimonio al cierre (dinero depositado en caja ahorro \$ 766.000 - Deuda bancaria \$250.000):
\$516.000

Detalle	Columna I	Columna II
Monto consumido	784.000,00	
Otros conceptos que no justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales	120.000,00	
Resultado Impositivo del Período		1.000.000,00
Ganancias y/o ingresos exentos o no gravados		35.000,00
Bienes recibidos por herencia, legado o donación		
Gastos que no implican erogaciones de fondos correspondientes a cada categoría		
Otros conceptos que justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales		49.000,00
Patrimonio neto al Cierre	516.000,00	
Patrimonio neto al Inicio		336.000,00
Totales Columna I y II	1.420.000,00	1.420.000,00

Justificación de variaciones patrimoniales - Casos prácticos



EJEMPLO4:			
Patrimonio al inicio (U\$\$ 7.800 * \$ 17,55):		\$ 136.890	
Gastos de alimentación, turismo y esparcimiento:		\$ 1.119.100	
Rentas gravadas netas:		\$ 660.000	
Patrimonio al cierre (dinero en efectivo):		\$5.000	
Los U\$\$ se vendieron en 2019 a una cotización de \$ 59,50.			
	Detalle	Columna I	Columna II
Monto consumido		1.119.100,00	
Otros conceptos que no justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales			
Resultado Impositivo del Período			660.000,00
Ganancias y/o ingresos exentos o no gravados			327.210,00
Bienes recibidos por herencia, legado o donación			
Gastos que no implican erogaciones de fondos correspondientes a cada categoría			
Otros conceptos que justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales			
Patrimonio neto al Cierre		5.000,00	
Patrimonio neto al Inicio			136.890,00
Totales Columna I y II		1.124.100,00	1.124.100,00
U\$\$ 7.800 * 59,50	464.100,00		
U\$\$ 7.800 * 17,55	136.890,00		
Diferencia de cambio (U\$\$ 7.800 * 41,95)	327.210,00		

Justificación de variaciones patrimoniales - Casos prácticos



EJEMPLO 5			
Patrimonio al inicio (acciones argentinas con cotización CNV) : \$ 68.760			
Patrimonio al cierre : \$ 0			
Rentas gravadas netas : \$ 400.000			
Gastos de alimentación, vestimenta y educación hijos: \$ 325.000			
Patrimonio al cierre (Compra de un bote \$ 170.000 + Efectivo \$ 13.354) : \$183.354			
Las acciones argentinas se vendieron a través de una cuenta en el exterior en 11/2019 por \$ 108.354			
	Detalle	Columna I	Columna II
	Monto consumido	325.000,00	
	Otros conceptos que no justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales		
	Resultado Impositivo del Período		400.000,00
	Ganancias y/o ingresos exentos o no gravados		
	Bienes recibidos por herencia, legado o donación		
	Gastos que no implican erogaciones de fondos correspondientes a cada categoría		
	Otros conceptos que justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales		39.594,00
	Patrimonio neto al Cierre	183.354,00	
	Patrimonio neto al Inicio		68.760,00
	Totales Columna I y II	508.354,00	508.354,00

Justificación de variaciones patrimoniales - Casos prácticos



Valor de venta acciones con cotización en CNV a través de cuenta del exterior		108.354,00
Costo de adquisición	68.760,00	
Actualización IPC	<u>1,39</u>	
Costo de adquisición actualizado	95.576,40	<u>-95.576,40</u>
Resultado venta acciones		12.777,60
Alicuota - art. 98 c)		<u>15%</u>
Impuesto determinado		1.916,64
Actualización del valor de costo de acciones: \$ 26.816,40 (Columna II)		
(\$ 35.576,40 - \$ 68.760)		
Apertura de "Otros conceptos que justifican erogaciones y/o aumentos patrimoniales"		
Actualización Valor de Costo Acciones	26.816,40	
Resultado Venta Acciones	<u>12.777,60</u>	
Total	39.594,00	

Casa habitación - ¿Mínimo no imponible o mínimo exento?



Ley 27.480 (21/12/2018) sustituyó art. 24 LIBP, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 24.- No estarán alcanzados por el impuesto los bienes gravados -excepto los comprendidos en el artículo sin número incorporado a continuación del artículo 25 de esta ley- pertenecientes a los sujetos indicados en el inciso a) del artículo 17, cuando su valor en conjunto determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a dos millones de pesos (\$ 2.000.000).

De tratarse de inmuebles destinados a cas-habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, no estarán alcanzados por el impuesto cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a dieciocho millones de pesos (\$ 18.000.000) ” (el destacado es propio).

La mencionada sustitución, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5° de la norma legal mencionada en el primer párrafo de este apartado, resulta de aplicación “...para los ejercicios fiscales 2019 y siguientes”.

Casa habitación - ¿Mínimo no imponible o mínimo exento?



DICTAMEN Dirección Nacional de Impuestos - 03/06/2020

Si esa valuación resultare inferior a \$ 18.000.000, el valor a consignar en la declaración jurada será equivalente a “0 (cero)”, con motivo de no superarse el mínimo no imponible particular. La diferencia entre la valuación y ese mínimo (el remanente) no podrá ser utilizada para ningún otro inmueble alcanzado por el impuesto, porque únicamente puede computarse contra aquél que revistió la naturaleza de casa-habitación.

Si la valuación resultare superior a \$ 18.000.000, se informará en la declaración jurada el monto excedente, debiendo sumarse al resto de los bienes gravados e incidiendo en la determinación del valor presunto de los bienes del hogar.

Asimismo, ese excedente formará parte del conjunto de bienes gravados respecto del cual procede el cómputo del mínimo no imponible de dos millones de pesos (\$ 2.000.000), previsto en el primer párrafo del artículo 24 de la ley de rito.

Aplicativo

- Casa habitación con más de una partida inmobiliaria

Casa habitación - ¿Mínimo no imponible o mínimo exento? - Caso Práctico



Datos:					
El Sr. López adquirió un inmueble con destino a casa habitación el 10/03/2015.					
Valor de adquisición:	\$ 23.000.000	100%			
Titularidad					
Valuación fiscal del inmueble al 31/12/2017: \$ 850.000 (terreno 80%, edificio 20%)					
Es el único bien de propiedad del Sr. López.					
Se solicita determinar el impuesto sobre los bienes personales por el período fiscal 2019					

Solución:						
		Val. Adquisición		Trim	Amortiz. Ac.	Val. Resid.
Edificio	80%	18.400.000		20	1.840.000	16.560.000,00
Terreno	20%	4.600.000				4.600.000,00
		23.000.000				21.160.000,00
Valuación fiscal 2017 actualizada por IPC						
\$ 850.000 * 2,2713 =						1.930.605,00
Mayor de los dos valores - Valor residual						21.160.000,00
Mínimo no imponible - LIBP art. 24, 2do. párrafo						18.000.000,00
Valuación impositiva del bien						3.160.000,00
Bienes del hogar - 5%						158.000,00
Total de bienes gravados						3.318.000,00
Mínimo no imponible - LIBP art. 24, 1er. Párrafo						2.000.000,00
Total de bienes sujetos a impuesto						1.318.000,00
Alicuota (LIBP, art. 25)						0,50%
Impuesto determinado						6.590,00

Bienes Personales - Anticipos



- **5 anticipos**
- Base de cálculo: Impuesto determinado período fiscal inmediato anterior x 20%
- **No corresponde su ingreso cuando el importe de cada anticipo resulte inferior a \$ 1.000**
- Bienes en el exterior – Pago a cuenta - RG AFIP N° 4673
- **¿Base de cálculo de anticipos período fiscal 2020?**
- Sujeto que no efectuó repatriación de bienes por período fiscal 2019: el impuesto determinado ya contiene alícuota diferencial por bienes en el exterior
- **¿Anticipos + pago a cuenta por período fiscal 2020?**

Bienes Personales - Anticipos - Ejemplo



<u>CÁLCULO DEL IMPUESTO - SIN REPATRIACIÓN DE FONDOS</u>	
<u>Impuesto sobre los Bienes en el País</u>	
Total de bienes en el país	3.170.682,42
Mínimo no imponible	2.000.000,00
Total bienes gravados	1.170.682,42
Alícuota (art. 25 LBP)	0,50%
Total de impuesto por bienes en el país	5.853,41
<u>Impuesto sobre los Bienes en el Exterior</u>	
Total de bienes en el país	3.170.682,42
Total de bienes en el exterior	3.331.907,60
Total de bienes en el país y en el exterior	6.502.590,02
Total de bienes en el exterior	3.331.907,60
Mínimo no imponible no absorbido contra total de bienes en el país	0
Total de bienes en el exterior gravados	3.331.907,60
Alícuota (art. 9 Decreto 99/2019, tercer tramo)	1,80%
Total de impuesto por bienes en el exterior	59.974,34
Total de impuesto sobre los bienes personales	
Total de impuesto por bienes en el país	5.853,41
Total de impuesto por bienes en el exterior	59.974,34
Total de impuesto sobre los bienes personales determinado	65.827,75

Determinación de anticipos:
 Impuesto determinado / 5 = Valor anticipo
 $\$ 65.827,75 / 5 = \$ 13.165,55$

Muchas gracias

