



## **Consulta N° 5.098**

Se consulta sobre la aplicabilidad de las normas del Impuesto a las Rentas de las Personas Físicas (IRPF), o al impuesto a la Renta de los No Residentes (IRNR), en lo referente a la determinación del costo fiscal en el caso en que exista una cesación de condominio como antecedente. A su vez, se consulta además si debe diferenciarse según el tipo de condominio.

En el entendido que el enajenante sea una persona física, la renta obtenida por la enajenación del bien inmueble estará alcanzada por el IRPF, en la medida que se cumple con lo establecido en el Artículo 17° Título 7 del TO 1996. El resultado de dicha transacción se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 20° del mismo Título.

En las cesaciones de condominio, al igual que en las particiones, se pone fin a un estado de indivisión de los bienes mediante la adjudicación en exclusividad a cada uno de los condóminos de una parte de esos bienes. Las mismas consideraciones realizadas para las particiones deberán extenderse para las cesaciones de condominio, ya que no importa la forma en que se caratula el acto, lo relevante es el contenido del documento.

El Decreto N° 551/009 de 07.12.009 publicado el 17.12.009 en el Diario Oficial N° 27.880 agregó el artículo 26° bis al Decreto N° 148/007 de 26.04.007 y modificó el criterio plasmado en las Consultas N° 4.906 (Bol. 416), N° 4.987 (Bol. 427) y N° 5.012 (Bol. 428). Por lo tanto, para los actos realizados hasta la fecha de publicación del Decreto N° 551/009, los escribanos que intervengan aplicarán los criterios establecidos en las mencionadas consultas, y para los actos posteriores a la publicación se remitirán a la modificación introducida por el Decreto N° 551/009.

Aquellos contribuyentes que hubieran realizado actos gravados por incrementos patrimoniales durante 2009, y hubieran sido objeto de retención, podrán realizar la liquidación al 31.12.009 ya que el hecho generador del impuesto es anual (Artículo 4° Título 7 del TO 1996). Para ello podrán presentar la correspondiente declaración jurada tomando en cuenta la modificación introducida a través del artículo 26° bis del Decreto N° 148/007. En caso que correspondiere, se le devolverá la retención efectuada en exceso por parte del escribano, conforme a lo establecido en la Consulta N° 4.912 (Bol. 423).

Lo anterior también es de aplicación al Impuesto a la Renta de los No Residentes (IRNR). El Artículo 2° Título 8 del TO 1996 establece que en lo no dispuesto expresamente por la reglamentación del IRNR se aplicarán con carácter general las



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

normas del IRPF.

12.02.010 - El Director General de Rentas.

Estudio Notarial Machado