



Consulta N° 5.161

Con fecha 29/03/2007, tres personas (entre ellas dos de los consultantes) adquirieron en común, proindiviso y por partes iguales un terreno.

Posteriormente, el 01/11/2007, los comuneros otorgaron partición extrajudicial a efectos de cesar el condominio de origen contractual, habiéndosele adjudicado a cada uno un padrón individual resultante del fraccionamiento realizado.

En el año 2008, uno de los adjudicatarios pretende enajenar su terreno a una tercera persona.

Básicamente solicitan se resuelva modificar lo resuelto en la Consulta N° 4.906 (Bol. 416), estableciendo como criterio que, el costo fiscal, a efectos de determinar la renta computable en la enajenación de un bien adquirido como consecuencia de una partición, debe ser el precio que abonó el adjudicatario en el negocio jurídico que precedió a la misma, y por el cual el bien ingresó al patrimonio del enajenante, actualizado a la fecha de la futura enajenación.

Siguiendo el mismo razonamiento, en la medida que el bien ingresó al patrimonio del adjudicatario con anterioridad al 01/07/2007, se podrá determinar la renta por el criterio ficto.

En definitiva, entienden que el adjudicatario de un bien inmueble como consecuencia de una partición extrajudicial o judicial, que a posteriori enajena el bien adjudicado, no debería considerar la partición a efectos del cálculo del IRPF como una adquisición sin precio, lo cual implica en el caso de inmuebles tomar como precio de adquisición el valor real fijado por la Dirección General de Catastro (art. 73º Dto. N° 150/007 de 26.04.007).

II.- Respuesta.

Si la operación se realiza durante 2008 se considera adecuado mantener el criterio sostenido en ocasión de responder las Consultas N° 4.906 (Bol. 416), N° 4.987 (Bol. 427) y N° 5.012 (Bol. 428), donde se expresa que en el caso de bienes adquiridos como consecuencia de la cesación de condominios que no tuvieran origen sucesorio, deberá considerarse que los mismos han ingresado en el patrimonio de la persona que luego los enajena en la fecha de la partición.

Por lo tanto, si la operación se realiza durante 2008, en función de lo dispuesto por el artículo 32º Dto. N° 148/007 de 26.04.007, a efectos del Impuesto a las Rentas de las Personas Físicas, los bienes se evaluarán según lo establecido por el artículo



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

73º Dto. N° 150/007 de 26.04.007 y en cuanto a la posibilidad de aplicar el criterio ficto de determinación de la renta computable, la mencionada Consulta N° 4.987 (Bol. 427) entendió que cuando la partición hubiera sido otorgada con posterioridad a la vigencia de la Ley N° 18.083 de 27 de diciembre de 2006, no se podrá optar por el régimen especial del inciso final del artículo 20º Título 7 TO 96.

Por otro lado, si la operación se realiza en 2009 se deberá tener en cuenta la modificación introducida por el Decreto N° 551/009 de 07.12.009 publicado el 17.12.009 en el Diario Oficial N° 27.880. Dicho decreto agregó el artículo 26º bis al Decreto N° 148/007 y modificó el criterio plasmado en las Consultas N° 4.906, N° 4.987 y N° 5.012. 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.

Si el contribuyente hubiera realizado el acto gravado por incrementos patrimoniales durante 2009, y hubiera sido objeto de retención, podrá realizar la liquidación al 31/12/2009 ya que el hecho generador del impuesto es anual (Artículo 4º del Título 7 TO 96). Para ello podrá presentar la correspondiente declaración jurada tomando en cuenta la modificación introducida a través del artículo 26º 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).

12/02/010 - El Director General de Rentas.