



## **Ventas de inmuebles rurales comprados antes del 1º de julio de 2007, aplicando el criterio de la renta ficta, no importa la extensión, pagarán más IRPF a partir del 01/01/2012.**

**Por Cr. Ricardo D. Yelpo**

Cuando se vendan los inmuebles rurales comprados antes del 1º de julio de 2007, no importando la extensión de los mismos, pagará más IRPF a partir del 1º de enero de 2012.

Con el régimen vigente hasta el 31 de diciembre de 2011, antes de la vigencia de la ley 18.876 que creó el Impuesto a la Concentración de Inmuebles Rurales (ICIR), el propietario de un inmueble rural, cuando lo vendía, si el mismo lo había adquirido antes del 1º de julio de 2007, podía optar por abonar por concepto de IRPF el 1,8 % del precio de venta, aplicando el criterio de la Renta Ficta.

Con la aprobación de la ley 18.876, el artículo 13 de la misma establece que a los efectos de la Renta Ficta del IRPF, a partir del 1º de enero de 2012, la misma se debe calcular de una forma diferente a lo que se venía realizando hasta la fecha.

En dicho cálculo el legislador estableció que se debe deflactar el precio de venta al 1º de julio de 2007 con un nuevo indicador o índice que se llama "Índice Medio de Incremento de los Precios de Venta de los Inmuebles Rurales" (IMIPVIR), cuyo valor el Ministerio de Economía y Finanzas irá ajustando trimestralmente y que en la resolución 4.515/011 fijó para enero en 1,67. En definitiva el MEF estableció que los inmuebles rurales se valorizaron desde el 1º de julio de 2007 al 1º de enero de 2012 en un 67 %.

El artículo 13 de la ley 18.876 estableció que se debe deflactar el precio de venta por el IMIPVIR y así obtener el valor de plaza al 1º de julio de 2007, aplicar a ese monto el 15 % como parte de la renta. Luego actualizar el valor de plaza por el incremento de la UI, este resultado restarlo del precio de venta y si esa operación da positiva sumarla al 15 % que se había hallado sobre el valor de plaza al 1º de julio de 2007. A ese resultado final se le calcula el IRPF del 12 %.

Un ejemplo:

- 1).- Un inmueble rural se vende en \$ 1.000.000.
- 2).- Al deflactar ese monto por el IMIPVIR del 1,67 se obtiene un valor de plaza al 1º de julio de 2007 de \$ 598.802.
- 3).- Se calcula el 15 % sobre los \$ 598.802; dando como resultado \$ 89.820.



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

4).- A posteriori se debe actualizar los \$ 598.802 por el incremento de la UI desde el 1° de julio de 2007 y hasta enero de 2012, eso da como resultado \$ 822.603.

5).- A continuación se toma el precio de venta de \$ 1.000.000 y se restan los \$ 822.603, eso da como resultado \$ 177.397.

6).- Luego se suma \$ 177.397 del punto 5) más \$ 89.820 del punto 3) y el resultado de la renta final es de \$ 267.217.

7).- El IRPF es el 12 % sobre \$ 267.217 y el resultado final es de \$ 32.066.

O sea que el IRPF por el criterio ficto para todo el mes de enero de 2012 para cualquier venta de cualquier inmueble rural no importando la superficie significa un 3,2066 % en lugar del anterior 1,80 %.

Eso significa un incremento real del IRPF del 78,14 %.

Tener presente que si cambia el IMIPVIR (actual 1,67) y la U.I., en los meses posteriores, los resultados evidentemente serán diferentes.