



## **Consulta N° 5.294**

### **I.- La Consulta.**

Comparecen dos herederos, los cuales con fecha 27 de agosto de 2009 enajenaron un bien inmueble adquirido por el modo sucesión.

Dicho bien lo hubo la causante quien falleciera con posterioridad a la entrada en vigencia de la reforma tributaria (con fecha 7 de diciembre de 2008), siendo de estado civil soltera, por título compraventa y modo tradición, según escritura de fecha 27 de agosto de 1938.

Se agravian en el entendido que, en la referida enajenación se tomó el valor de compra del terreno pagado en el año 1938, no así, la construcción que explicitan realizada en el año 1949; de la cual no se conserva documentación que acredite el gasto correspondiente a su ejecución conforme al tiempo transcurrido.

Concluyen que, al momento de enajenar dicho inmueble, debió considerarse para la aplicación del criterio real la construcción de la vivienda comentada.

### **II.- La Respuesta.**

No se comparte la opinión de los consultantes, en el entendido que, a efectos de determinar la renta computable en la enajenación de un inmueble adquirido por modo sucesión, no encontrándose debidamente documentado el costo de las mejoras alegadas, no podrán adicionarse las mismas al costo de adquisición del causante, tal como fuera sosteniendo entre otras, en Consultas N° 4.843 (Bol. 422) de 22.07.008 y N° 5.053 (Bol. 428) de 13.01.009.

No obstante lo expuesto, corresponde a esta Comisión de Consultas destacar el dictado de un reciente Decreto, con una solución más beneficiosa para los contribuyentes, tanto en aquellos casos de bienes adjudicados por partición como para los de origen sucesorio. En efecto, el Decreto N° 551/009 de 07.12.009 amplió lo dispuesto por el art. 26° del Decreto N° 148/007 de 26.04.007 con un art. 26° bis.

En la actualidad atento al párrafo tercero del art. 26° bis comentado y conforme la referencia efectuada por el párrafo cuarto, frente a la enajenación de un inmueble adquirido por el modo sucesión o adjudicado que fuera por partición de un condominio sucesorio, se estará a la fecha de adquisición de los bienes por el causante para posibilitar la aplicación del régimen ficto. Esto es, en el caso consultado, habiendo adquirido la causante el terreno en el año 1938, ello posibilita a sus herederos a determinar la renta originada en tal incremento patrimonial, por el ficto del 15 % sobre el precio de la venta efectuada en el año



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

2009.

Ahora bien, en lo que hace a la determinación sobre base real, conforme al párrafo primero del artículo de referencia, a efectos de determinar la renta computable, el costo fiscal estará constituido por el costo de adquisición del causante actualizado, más el costo actualizado de las mejoras que se le hubieran realizado debidamente documentado; misma solución otorgada hasta el momento en aplicación del num. 25 de la Resolución DGI N° 662/007 de 29.06.007.

Con respecto a este punto, la novedad de la nueva disposición, es que conforme al párrafo segundo, en el caso de inmuebles adquiridos sin precio, - tal como acontece en la hipótesis en consulta en el cual la adquisición operó por el modo sucesión -, para determinar el valor de adquisición de los mismos habilita a acudir al valor de catastro.

En definitiva, en este tipo de casos a efectos de determinar el costo fiscal de un inmueble adquirido por el modo sucesión y ponderando las dificultades que en la práctica se suscitan, la norma posibilita acudir o bien al costo de adquisición actualizado del causante, o bien al valor de catastro.

En mérito a lo expuesto, conforme a la nueva normativa comentada, los comparecientes podrán presentar la correspondiente declaración jurada del ejercicio 2009 y solicitar el crédito pertinente de corresponder.

*12/02/010 - El Director General de Rentas, acorde.*