



Sección II – Artículos 13 y 14 del Proyecto de Ley del Impuesto a la Concentración de Inmuebles Rurales (ICIR)

Por el Contador Ricardo Yelpo

El presente artículo tiene la sustancia de nuestro verdadero compromiso con la responsabilidad de los Profesionales Escribanos frente a situaciones como la que se ha planteado.

Todo indica que se está a las vísperas de la entrada en vigencia de la ley que crea el “**Impuesto a la Concentración de Inmuebles Rurales (ICIR)**”.

Pero dicho proyecto también contempla una Sección II donde se establece un sistema del cálculo diferente, al que se venía aplicando hasta el momento, para las rentas por enajenación de inmuebles rurales adquiridos con anterioridad al año 2007, ya sean por personas físicas (IRPF) o por empresas (IRAE).

Respecto a los inmuebles que no sean rurales y que hayan sido adquiridos antes del 1º de julio del 2007, se mantiene el criterio anterior, donde el contribuyente puede optar por calcular la renta como el 15% del precio de venta o del valor en plaza, según corresponda.

A partir de la vigencia de este proyecto de ley, que todo indica que sería a partir del 01/01/2012, en el caso de los inmuebles rurales, en el mismo se prevé que el contribuyente podrá optar por



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

determinar la renta computable, aplicando al valor en plaza del inmueble al 01/07/2007, el 15%, más la diferencia entre el precio de la transacción del inmueble y el valor del inmueble al 01/07/2007, siempre que dicha diferencia sea positiva. En ningún caso el valor considerado para la aplicación del referido porcentaje podrá ser inferior al valor real vigente fijado por la Dirección Nacional de Catastro.

Por lo antes dicho el artículo 13 del proyecto de ley, que aún se está tratando en el Poder Legislativo, va a influir y mucho en el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por sus transacciones inmobiliarias respecto a los bienes inmuebles rurales y también el artículo 14 va a influir, pero en el Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE), ante las mismas transacciones.

Ante consultas realizadas de Profesionales Escribanos, mal se puede sugerir que la transacción se haga en diciembre de 2011 o en enero de 2012, según sea lo más conveniente para el contribuyente, cuando aún no está ni definido un índice cuya “solemne” denominación es: “Índice Medio del Incremento de los Precios de Venta de los Inmuebles Rurales” (IMIPVIR)... .. que es casi imposible de recordar.

Si se analiza el texto legal, aún no está aprobado por el Poder Legislativo, existe una gran incertidumbre, ya que el mismo le da la discrecionalidad al Poder Ejecutivo para que éste establezca en la reglamentación de la ley diciendo “...en las condiciones que determine el Poder Ejecutivo...”.

Para estimar el valor en plaza a julio del año 2007 se proyecta que el precio de la transacción se debe deflactar por ese índice IMIPVIR



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

(Índice Medio del Incremento de los Precios de Venta de los Inmuebles Rurales... ..reitero que es casi imposible de recordar).

A su vez el proyecto aún no aprobado establece que el IMIPVIR debe ser publicado al último día de cada mes "...en las condiciones que establezca el Poder Ejecutivo...".

El actual proyecto de ley está poniendo a los Profesionales Escribanos en una tremenda incertidumbre.

A menos de un mes de la aplicación no se sabe ni cómo va a ser dicho índice, ni que es lo que lo va a componer y lo peor es que ni se sabe cómo se van a hacer los cálculos.

A la luz de la información actual no se puede dictaminar si la aplicación del proyecto de ley va a ser más conveniente o menos conveniente para el contribuyente.

Por experiencia y antecedentes se puede decir que el contribuyente vendedor o empata o pierde si hace la transacción a partir de la vigencia del proyecto de ley.

(Extraído de Consultores Profesionales Asociados, Sistema de Cálculo Automático del ITP e IRPF en las Transmisiones Patrimoniales)

ARTICULOS PROYECTADOS

SECCIÓN II

Artículo 13. (Rentas por enajenación de inmuebles rurales para contribuyentes del Impuesto a las Rentas de las Personas Físicas). Sustitúyese el último inciso del literal B) del artículo 20 del Título 7 del Texto Ordenado 1996, por los siguientes:

"Para los inmuebles no rurales adquiridos con anterioridad al 1º de julio de 2007, el contribuyente podrá optar por determinar la renta computable, aplicando al precio de venta o al valor en plaza, según corresponda, el 15% (quince por ciento). En ningún caso el valor considerado para la



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

aplicación del referido porcentaje podrá ser inferior al valor real vigente fijado por la Dirección Nacional de Catastro.

Para los inmuebles rurales adquiridos con anterioridad al 1º de julio de 2007, el contribuyente podrá optar por determinar la renta computable, aplicando al valor en plaza del inmueble al 1º de julio de 2007, el 15% (quince por ciento), más la diferencia entre el precio de la transacción del inmueble y el valor en plaza del inmueble al 1º de julio de 2007, siempre que esta diferencia sea positiva. En ningún caso el valor considerado para la aplicación del referido porcentaje podrá ser inferior al valor real vigente fijado por la Dirección Nacional de Catastro. Lo dispuesto en el presente inciso regirá para enajenaciones de inmuebles realizadas a partir del 1º de enero de 2012.

Para la determinación del valor en plaza del inmueble al 1º de julio de 2007, se deflactará el precio de la transacción aplicando el Índice Medio del Incremento de los Precios de Venta de los Inmuebles Rurales (IMIPVIR), publicado al último día del mes inmediato a la enajenación, en las condiciones que determine el Poder Ejecutivo. A los efectos de determinar la diferencia a que refiere el inciso anterior, dicho resultado se ajustará por el incremento del valor de la unidad indexada entre el 1º de julio de 2007 y el último día del mes del índice utilizado (IMIPVIR).

En el caso de transmisión de inmuebles originadas en donaciones o enajenaciones a título gratuito, se reputará valor de adquisición al valor real vigente fijado por la Dirección Nacional de Catastro.

Lo recaudado en virtud de la enajenación de inmuebles rurales a que refiere el presente artículo realizadas a partir del 1º de enero de 2012, será afectado a políticas de desarrollo del Instituto Nacional de Colonización".

Artículo 14. (Rentas por enajenación de inmuebles rurales para contribuyentes del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas). Sustituyese el inciso segundo del artículo 47 del Título 4 del Texto Ordenado 1996, por los siguientes:

"Cuando las rentas derivadas de la enajenación de bienes inmuebles afectados a actividades agropecuarias se encuentren alcanzadas por este impuesto, los contribuyentes podrán optar por determinar la renta neta de acuerdo al régimen general o por considerar como tal el 6% (seis por ciento) del valor en plaza del inmueble al 1º de julio de 2007, más la diferencia entre el precio de la transacción del inmueble y el valor en plaza del inmueble al 1º de julio de 2007, siempre que esta diferencia sea positiva. Esta opción se aplicará con relación a los inmuebles que hubieran sido adquiridos con anterioridad al 1º de julio de 2007, y en ningún caso el valor considerado para la aplicación del referido porcentaje podrá ser inferior al valor real vigente fijado por la Dirección Nacional de Catastro.

Para la determinación del valor en plaza del inmueble al 1º de julio de 2007, se deflactará el precio de la transacción aplicando el Índice Medio del Incremento de los Precios de Venta de los Inmuebles Rurales (IMIPVIR), publicado al último día del mes inmediato a la enajenación, en las condiciones que determine el Poder Ejecutivo. A los efectos de determinar la diferencia a que refiere el inciso anterior, dicho resultado se ajustará por el incremento del valor de la unidad indexada entre el 1º de julio de 2007 y el último día del mes del índice utilizado (IMIPVIR).

Lo dispuesto en el presente inciso regirá para enajenaciones de inmuebles realizadas a partir del 1º de enero de 2012, y lo recaudado por tal concepto será afectado a políticas de desarrollo del Instituto Nacional de Colonización.

En el caso de transmisión de inmuebles originadas en donaciones o enajenaciones a título gratuito, se reputará valor de adquisición al valor real vigente fijado por la Dirección Nacional de Catastro".