

SITUACION sobre Ganancias Cedulares

En el día de la fecha se publicó en el Boletín Oficial el texto de la ley n° 27802 conocida como “de Modernización Laboral”, de la que surge entre otros la modificación del Impuesto a las Ganancias cedulares ampliando la exención que antes existía sobre la venta de vivienda y haciendo extensiva a todas las ventas de inmuebles.

Desde una mirada pragmática queda *derogado* el Impuesto Cédular tanto para la venta de inmuebles como para la transferencia de derechos sobre inmuebles incorporados a partir del 01-01-2018, para las operaciones realizadas a partir del 01-01-2026 (obviamente realizadas por personas humanas no habitualistas ni sujeto empresa). Esta retroactividad de la norma se justifica en que es a favor del contribuyente.

Desde una mirada analítica destacamos que la técnica legislativa deficiente dispone entonces que en el artículo 99 de la LIG se grave la transferencia de inmuebles y derechos sobre inmuebles incorporados onerosamente a partir del 01-01-2018; y luego en el mismo cuerpo normativo (artículo 26 inciso n) se dispone la exención sujeta a la Reglamentación (que a la fecha desconocemos).

Cabe destacar que sigue vigente el Impuesto Cédular para los otros hechos imposables previstos (a partir del artículo 95 LIG) como ser: cesión de acciones y cuotas, dividendos, algunas inversiones, etc.

Se transcriben para su apreciación las normas citadas:

LEY modernización laboral

ARTÍCULO 192.- Sustitúyese el inciso n) del artículo 26 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, por el siguiente:

“n) [...]

Asimismo, también se encuentra exento el resultado derivado de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, alcanzados por las disposiciones del artículo 99 de esta ley, que se enajenen o transfieran a partir del 1° de enero de 2026, en los términos que al respecto establezca la Reglamentación.”

Ley Impuesto a las Ganancias

ARTÍCULO 99.- Enajenación y transferencia de derechos sobre inmuebles. La ganancia de las personas humanas y de las sucesiones indivisas derivada de la enajenación de o de la transferencia de derechos sobre, inmuebles situados en la REPÚBLICA ARGENTINA, tributará a la alícuota del QUINCE POR CIENTO (15 %).

Esc. Pablo Julian Gonzalez Mantelli