

## PROVINCIA DE RÍO NEGRO - IMPUESTO DE SELLOS Modificación de la ley del tributo N° 2407 y Ley Tarifaria 2017

A través de la ley N° 5175, sancionada el 30/11/16 y publicada el 22/12/16, se introdujeron varias modificaciones a la ley del tributo, N° 2407. Asimismo, mediante la ley 5174, sancionada y publicada en las mismas fechas, se estableció el esquema de impuestos y tasas para el ejercicio fiscal 2017.

### Modificación de la ley N° 2407

#### Exención sobre actos relacionados con la vivienda única, familiar y de ocupación permanente

Se reformula la condición establecida en el acápite a) del inciso 7. del art. 55, en relación con el valor máximo que habilita la aplicación de la exención. El texto comparativo del inciso mencionado se muestra seguidamente.

<i>ahora</i>	<i>antes</i>
<p>7. Los contratos de compraventa, mutuo, preanotaciones hipotecarias e hipotecas derivados de la adquisición de dominio, construcción, ampliación, refacción o terminación de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:</p> <p>a) Que la Valuación Fiscal para el Impuesto Inmobiliario no supere el que establezca la ley impositiva.</p> <p>b) Que los instrumentos que formalicen sean otorgados por instituciones oficiales o con personería jurídica de derecho público, entidades regidas por las normas de la ley nacional de entidades financieras, asociaciones civiles o gremiales sin fines de lucro, obras sociales, mutuales, cooperativas reconocidas por autoridad competente. Se incluyen además las entidades intermedias que accedan a las operatorias establecidas por el Banco Hipotecario Nacional y/u otras instituciones oficiales.</p> <p>La exención corresponderá siempre y cuando se cumplan todas las condiciones establecidas en los apartados a) y b), considerando en forma independiente cada uno de los actos o contratos.</p>	<p>7. Los contratos de compraventa, mutuo, preanotaciones hipotecarias e hipotecas derivados de la adquisición de dominio, construcción, ampliación, refacción o terminación de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:</p> <p>a) Que el monto de los contratos o en su defecto la valuación fiscal no supere el que establezca la ley impositiva.</p> <p>b) Que los instrumentos que formalicen sean otorgados por instituciones oficiales o con personería jurídica de derecho público, entidades regidas por las normas de la ley nacional de entidades financieras, asociaciones civiles o gremiales sin fines de lucro, obras sociales, mutuales, cooperativas reconocidas por autoridad competente. Se incluyen además las entidades intermedias que accedan a las operatorias establecidas por el Banco Hipotecario Nacional y/u otras instituciones oficiales.</p> <p>La exención corresponderá siempre y cuando se cumplan todas las condiciones establecidas en los apartados a) y b), considerando en forma independiente cada uno de los actos o contratos.</p>

### Ley Tarifaria 2017

Las novedades observadas se refieren mayoritariamente al valor de los impuestos mínimos y fijos, además de otras actualizaciones de valores.

# Oswaldo H. Soler y Asociados

Impuestos - Auditoría - Legales

## Nuevos valores de impuestos mínimos o fijos

### Impuestos mínimos - rescisión de contratos

En caso de que en el instrumento no se establezca el valor del acto de rescisión, el impuesto se debe calcular sobre el valor establecido en el contrato original, con los siguientes impuestos mínimos:

<i>hecho imponible</i>	<i>mínimo actual</i>	<i>mínimo anterior</i>
Locación de inmuebles	\$ 600	\$ 450
Locación de obras y servicios	\$ 1.200	\$ 900
Boletos de compraventa de inmuebles	\$ 2.025	\$ 1.500

### Impuestos fijos

Los nuevos valores son los que se detallan en el cuadro siguiente.

<i>hecho imponible</i>	<i>impuesto fijo actual \$</i>	<i>impuesto fijo anterior \$</i>
Contratos de sociedades, cuando en ellos no se fije el monto del capital social y no sea posible efectuar la estimación a que se refiere el artículo 36 de la ley del impuesto:	2.025	1.500
Contradocumentos referentes a bienes muebles e inmuebles, sobre actos no gravados.	190	140
Instrumentación pública o privada de actos gravados con un impuesto proporcional, cuando su valor sea indeterminable y no sea posible efectuar la estimación dispuesta por el artículo 36 de la ley del tributo.	945	700
Opciones que se conceden para la adquisición o venta de bienes o derechos de cualquier naturaleza, o para la realización ulterior de cualquier contrato, sin perjuicio del impuesto que corresponda al instrumento en que se formalice el acto o al que se refiere la opción.	180	130
Mandatos o poderes, sus renovaciones, sustituciones o revocatorias,.	180	130
Divisiones de condominio de inmuebles.	125	90
Reglamentos de propiedad horizontal y sus modificaciones, por cada unidad funcional.	50	30
Actos de unificación, subdivisión y redistribución predial.	80	60
Escrituras de prehorizontalidad, ley nacional N° 19.724.	80	60
Actos de aclaratoria, confirmación o ratificación y los de simple modificación parcial de las cláusulas pactadas en actos o contratos preexistentes, cuando: 1) No se aumente su valor, no se cambie su naturaleza o las partes intervinientes. 2) No se modifique la situación de terceros. 3) No se prorrogue o amplíe el plazo convenido. Cuando la modificación consista exclusivamente en un aumento o ampliación del valor establecido en los actos o contratos preexistentes, cumpliéndose las demás condiciones de los apartados 1, 2 y 3 precedentes, se abonará el impuesto sobre el monto del aumento o ampliación del valor únicamente.	180	130
Contratos de tarjetas de crédito y sus renovaciones, por cada una.	35	25
Escrituras de protesto.	80	60
Instrumentos formalizados con anterioridad al 1° de abril de 1991.	180	130

## Vehículos automotores

Se reformuló íntegramente este punto (inciso i. del art. 16 de la ley), con la incorporación de una alícuota preferencial para determinados vehículos comerciales.

ahora	antes
a) La compraventa de vehículos nuevos (0 km) celebrada con concesionarias oficiales radicadas en la Provincia de Río Negro, tributará el veinte por mil (20%).	a) La compraventa de vehículos nuevos (0 km) celebradas con concesionarias oficiales radicadas en la Provincia de Río Negro, tributarán el veinte por mil (20%).
b) Cuando las operaciones de compraventa de vehículos nuevos (0 km) no sean realizadas por concesionarias oficiales radicadas en la Provincia de Río Negro, tributarán el treinta por mil (30%).	b) Cuando las operaciones de compraventa de vehículos nuevos (0 km) no reúnan las condiciones estipuladas en el inciso anterior, tributarán el treinta por mil (30%).
c) La compraventa de vehículos nuevos (0 km) incluidos en los grupos "B-1" a los identificados bajo el código 41 (camiones) y 47 (semirremolques); "B-2" (transporte de pasajeros); "B-3" (acoplados) y para los vehículos del grupo "A-1" utilizados para el transporte de pasajeros, identificados bajo el código 12 (utilitarios) y 4 (rural) del artículo 5º de la ley I n° 1284 de Impuesto a los Automotores, tributarán en todos los casos el quince por mil (15%), siempre que los compradores se encuentren inscriptos como contribuyentes del impuesto sobre los ingresos brutos en la Provincia de Río Negro.	c) La compraventa de vehículos usados tributarán el veinte por mil (20%), siempre que se cumplan con las siguientes condiciones: 1) Que el bien se encuentre previamente registrado a nombre de la concesionaria. 2) Que opere la inmediata transferencia ante el Registro de la Propiedad Automotor.
d) La compraventa de vehículos usados tributará el veinte por mil (20%).	

## Actos relacionados con la vivienda única, familiar y de ocupación permanente

En el art. 16 de la Ley Tarifaria 2017 se incorporaron dos nuevos incisos que contienen beneficios para aquellos actos relacionados con la vivienda única, familiar y de ocupación permanente que no puedan resultar exentos conforme a lo establecido en el inciso 7. del art. 55 de la Ley N° 2407 del Impuesto de Sellos. Los textos pertinentes son:

inciso j) En las compraventas de inmuebles que se destinen exclusivamente a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, y no se encuadren en la exención prevista en el inciso 7 del artículo 55 de la ley I n° 2407, se aplicará únicamente la alícuota que corresponda conforme la escala establecida en el artículo 14, inciso b) para las transferencias de dominio, no tributando por todas las restantes causas de tributación que concurran a la celebración del acto (mutuo, preanotaciones hipotecarias, hipotecas, derivados de la adquisición de dominio).

inciso k) En los créditos hipotecarios otorgados para construcción, ampliación, refacción o terminación de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, que no se encuadren en la exención prevista en el inciso 7 del artículo 55 de la ley I n° 2407, se aplicará únicamente la alícuota correspondiente a la constitución de hipotecas, quedando satisfechas con dicho pago todas las restantes causas de tributación que concurran a la celebración del acto.

## Adquisición de dominio de inmuebles

Las transferencias de dominio de inmuebles, que tributaban al 25 por mil, ahora tributarán según una escala de 5 por mil a 15 por mil (inciso b) del art. 14 de la Ley Tarifaria 2017):

# Oswaldo H. Soler y Asociados

Impuestos - Auditoría - Legales

Las transferencias de dominio de inmuebles por:

- I. Compraventa o de cualquier otro contrato por el que se transfiera el dominio de inmuebles, excepto los que tengan previsto un trámite especial,
- II. Aportes de capital a sociedades,
- III. Transferencias de establecimientos llave en mano, transferencias de fondo de comercio,
- IV. Disolución de sociedades y adjudicación a los socios,
- V. Transferencia de dominio fiduciario,

tributarán el Impuesto de Sellos correspondiente conforme la siguiente escala:

Valuación Fiscal del inmueble	Alícuota
de \$ 1 a \$ 115.500	5 por mil
de \$115.501 a \$ 830.000	10 por mil
de \$ 830.001 en adelante	15 por mil

## Mínimos no imposables

Se fijó en \$ 1.350 (antes \$ 1.000) el valor máximo de los actos, contratos y operaciones sujetos al tributo por los que no deberá ingresarse el impuesto, conforme a lo establecido en el inciso 2. del art. 55.

Asimismo, se estableció en \$ 270 (antes \$ 200) el valor de las operaciones monetarias beneficiadas por el mismo concepto (inciso 3. del art. 55).

## Valor de referencia

Se redujo a \$ 115.000 (antes \$ 380.000) el valor máximo de los contratos de compraventa, mutuo, preanotaciones hipotecarias e hipotecas derivados de la adquisición de dominio, construcción, ampliación, refacción o terminación de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, para que resulte aplicable la exención establecida en el inciso 7. del art. 55 de la ley del impuesto.

## Impuesto fijo por transferencias interbancarias

Se elevó a \$ 200 (antes \$ 150) el impuesto fijo por transferencias entre entidades bancarias que devenguen interés y que superen la suma de \$ 100.000.

## Vigencia

Ambas leyes rigen desde el 1/1/2017.

Buenos Aires, 17 de enero de 2017.

**Enrique Snider**