

DIPUTADOS ARGENTINA

2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

PROYECTO DE LEY

"Impuesto a las Ganancias. Derogación de la imposición cedular que grava la venta de inmuebles"

Artículo 1°: Derógase el apartado 5) del artículo N° 2 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones.

Artículo 2°: Modifícase el artículo N° 3 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

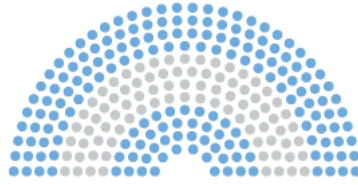
Artículo N° 3: A los fines indicados en esta ley se entenderá por enajenación la venta, permuta, cambio, expropiación, aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso.

Artículo 3°: Derógase el artículo N° 99 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones.

Artículo 4°: De forma.

Artículo 5°: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Martín Tetaz



DIPUTADOS ARGENTINA

2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

Para entender el planteo de este proyecto, es necesario recordar que la gravabilidad del resultado derivado de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre los mismos, establecida en el apartado 5) del artículo N° 2 de la ley de impuesto a las ganancias, surgió a raíz de la reforma tributaria establecida por la ley N° 27.430 en diciembre del año 2017. De esa manera, con la incorporación del apartado 5) al artículo 2 de la ley de ganancias, se creó un nuevo hecho imponible, el cual se aplica para la venta de inmuebles o derechos sobre los mismos cuando dicho bien hubiera sido adquirido a partir del 01/01/2018. Mientras que, se aplicaba el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, I.T.I. a los resultados obtenidos por la venta de inmuebles que fueron adquiridos hasta el 31/12/2017.

Además, en materia de derecho tributario existen principios constitucionales que deben respetarse y ser observados en las normas y leyes que crean tributos, como el principio de legalidad y el principio de igualdad.

Con la aprobación de la ley bases de Medidas fiscales paliativas y relevantes N° 27.743, se derogó el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI), entrando en vigencia el 08/07/2024.

Entonces, hasta el 07/07/2024, podemos decir, que el escenario del tratamiento impositivo de la enajenación de inmuebles en cabeza de personas humanas y sucesiones indivisas, estaba dado por la fecha de adquisición del inmueble. Si se trataba de enajenación de inmuebles adquiridos a partir del 01/01/2018, esa venta quedaba gravada con el impuesto a las ganancias a través de la mecánica de imposición cedular. Ahora bien, si en cambio la enajenación del inmueble se trataba de un bien adquirido con anterioridad a la fecha citada, es decir adquirido hasta el 31/12/2017, esa venta quedaba alcanzada con el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, ITI.

Habiéndose derogado el ITI con vigencia desde el 08 de julio de 2024, nos preguntamos, ¿Qué tratamiento impositivo se aplica a la enajenación de inmuebles adquiridos hasta el 31/12/2017? Como se expuso anteriormente, para las ventas de inmuebles adquiridos hasta el 31/12/2017 se aplicaba el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas (ITI), incluyendo el caso de que dichos sujetos que fueran residentes del exterior. Al derogarse este gravamen y no habiéndose modificado el alcance de la imposición cedular del impuesto a las ganancias introducida por la ley 27.430 respecto a la enajenación de inmuebles, nos encontramos con que la enajenación de inmuebles en cabeza de personas humanas y sucesiones indivisas, adquiridos a partir del 01/01/2018, está alcanzada con el impuesto a las ganancias, de mecánica de determinación cedular.

Vemos que se produce una situación de "desigualdad tributaria" ya que si en la actualidad, marzo 2025 se obtiene un resultado por la venta de un inmueble, y dicho bien fue adquirido hasta el 31/12/2017, no abonará impuesto alguno a nivel nacional, mientras que si el inmueble vendido fue adquirido a partir del 01/01/2018, abonará impuesto a las ganancias de mecánica de imposición cedular por dicha venta.

Nuestra Constitución Nacional prevé como garantía la igualdad, en su artículo N°16, siendo esta norma base de los impuestos y cargas públicas. La igualdad, como derecho natural, fue entendida en sentido objetivo: igual riqueza, idéntico impuesto. La igualdad opera como barrera al poder fiscal, y al control de constitucionalidad de las normas, siendo objeto de elaboración jurisprudencial para precisar su sentido. Existe numerosa jurisprudencia emanada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, que determina la inconstitucionalidad de leyes que atentan o vulneran el principio de igualdad.

Es por ello que consideramos que es necesario modificar la gravabilidad del resultado obtenido en la venta de inmuebles que consagra la ley de impuesto a las ganancias, para dar cumplimiento al principio constitucional de igualdad que debe respetarse en materia tributaria.

Por todo lo expuesto solicitamos a nuestros pares la aprobación del presente proyecto de ley.

Martín Tetaz

Gerardo Cipolini – Francisco Monti.