



IRPF - Permuta de inmuebles - Consulta DGI 6.161

Consulta DGI Nº 6.161

PERMUTAS DE INMUEBLES - VALOR DE ADQUISICIÓN - IRPF - LIQUIDACIÓN.

I) La consulta planteada: Se realiza la presente consulta vinculante, expresando que:

a) Con fecha 22 de abril de 2018 se realizó una permuta de inmuebles, habiendo la consultante transmitido inmuebles por un valor equivalente a U\$S 330.000 y la otra parte inmuebles por un valor equivalente a U\$S 300.000 más la suma de U\$S 30.000.

b) Por dicha permuta la consultante no tributó IRPF por cuanto el valor real a considerar, era inferior en más de un 50% al valor de adquisición.

c) Actualmente la peticionante tiene la posibilidad de vender el inmueble que recibió en permuta por la suma de U\$S 330.000.

La compareciente consulta, cuál es el valor que corresponde tomar como valor de adquisición del inmueble adquirido por permuta a los efectos del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Y adelanta opinión señalando que deberá tomarse como valor de adquisición en la liquidación de dicho impuesto, el monto de U\$S 300.000 como surge de las tasaciones de la escritura de permuta y de las dos tasaciones presentadas, y no el valor catastral del mismo.

Como fundamento cita al artículo 73 del Decreto Nº 150/007 de 26.04.007 debido a que "...el valor real del inmueble que se pretende transferir no es un monto adecuado para tomar en cuenta..." y "La tributación en base al valor real del negocio lo convertiría en un negocio ruinoso e inejecutable que además no respeta el valor del mercado verdadero al que se adquirió".

II) La respuesta

No se comparte la opinión del consultante.

En virtud de lo dispuesto en la normativa vigente que se expondrá, a los efectos de la liquidación del IRPF deberá considerarse el valor real vigente a la fecha de operación del bien recibido en permuta y que se pretende enajenar.

El artículo 20º del Título 7 del Texto Ordenado 1996 referido al resultado de enajenaciones de inmuebles, establece en su inciso tercero que "En el caso de que dicho inmueble hubiera sido adquirido sin precio, se aplicarán las normas del artículo 25 de este Título."

Por su parte, el artículo 25 del Título referido, dispone que el Poder Ejecutivo establecerá los criterios de valuación para los bienes y servicios recibidos en pago, por permuta y, en general para la determinación de las rentas en especie.

El artículo 32º del Decreto Nº 148/007 de 26.04.007 relativo a Rentas en especie, establece que: "A los fines de avaluar los bienes y servicios recibidos en pago o por permuta, así como para determinar las rentas en especie correspondientes a la



Categoría I del impuesto que se reglamenta, serán de aplicación los criterios de valuación establecidos para el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas”.

En este sentido, el artículo 73 del Decreto N° 150/007 señala que: “A los fines de avaluar los bienes y servicios recibidos en pago o por permuta, así como para determinar las rentas en especie, se aplicarán las siguientes normas:

(...)

b) Los inmuebles se tomarán por el valor real vigente a la fecha de la operación. Si no existiera valor real o se demostrara que corresponde tomar otro importe, su valor será determinado por peritos, el que podrá ser rechazado por la Dirección General Impositiva”.

En aplicación de la citada normativa, cuando el contribuyente realizó la permuta en 04/2018 consideró como precio de venta el valor real del inmueble y no el valor de tasación, no tributando IRPF por ser dicho valor real menor al valor de adquisición. No obstante, para la posible venta del inmueble que adquirió en la referida permuta pretende adoptar el criterio contrario, considerando como costo de adquisición el valor de tasación, en lugar del valor real.

El término del literal b) del artículo 73 del Decreto N° 150/007: “o se demostrara que corresponde tomar otro importe”, no refiere a que al contribuyente le convenga o no económicamente utilizar como base el valor real u otro.

Es decir, no se trata de un tema de conveniencia al momento de la venta desde el punto de vista económico, sino que se refiere a que después de adquirido el bien hayan surgido circunstancias probadas y relevantes de que impliquen tomar un valor distinto al valor real (valor de adquisición) como, por ejemplo, que se hayan realizado mejoras en el mismo. En tal caso, la normativa permite (inciso cuarto del artículo 20° Título 7 TO 1996) incorporar al valor fiscal (costo de adquisición actualizado) el costo de las mejoras debidamente documentadas al momento de la factura respectiva (también actualizadas). En dicho caso, podría sumar al valor real el costo de dichas mejoras y, por eso, se trataría de una situación en que quedaría demostrado que “corresponde tomar otro importe”.

En definitiva, siendo la previsión normativa aplicable ajena al ámbito de la conveniencia económica y, no existiendo en el caso planteado circunstancias posteriores al momento de la adquisición que ameriten tomar otro importe, se deberá tomar como valor de adquisición el valor real del inmueble.

11/09/018 – El Sub Director General de la DGI, acorde.