

2) El 30/09/2021 vende un inmueble en \$ 1000000, cobrando el 40 % al contado y el resto en cuatro cuotas mensuales e iguales sin interés. Tasa nominal anual para descuentos de documentos comerciales, del Banco Nación a la fecha de la transferencia: 18,75 %. Resolver considerando las siguientes situaciones:

- El inmueble fue adquirido por el contribuyente el 15/01/1998 por \$ 60000.
- El inmueble es la casa habitación del contribuyente.
- El inmueble fue adquirido por el contribuyente el 15/01/2021 en \$ 600000. No se afectó a actividad gravada.

RESOLUCION CASO C

Art 24

b) Las demás ganancias se imputarán al año fiscal en que hubiesen sido percibidas, excepto las correspondientes a la primera categoría que se imputarán por el método de lo devengado.

Las ganancias a que se refieren los artículos 95, 98 y 99 se imputarán al año fiscal en que hubiesen sido percibidas. En el caso de las comprendidas en los artículos 98 y 99, cuando las operaciones sean pagaderas en cuotas con vencimiento en más de un año fiscal, las ganancias se imputarán en cada año en la proporción de las cuotas percibidas en este.⁽⁶⁾

Enajenación y transferencia de derechos sobre inmuebles

Art. 99 - 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%).

La ganancia bruta se determinará en base a las siguientes pautas:

a) Deduciendo del precio de enajenación o transferencia el costo de adquisición, actualizado mediante la aplicación del índice mencionado en el segundo párrafo del artículo 93, desde la fecha de adquisición hasta la fecha de enajenación o transferencia. En caso de que el inmueble hubiera estado afectado a la obtención de resultados alcanzados por el impuesto, al monto obtenido de acuerdo a lo establecido precedentemente, se le restará el importe de las amortizaciones admitidas que oportunamente se hubieran computado y las que resulten procedentes hasta el trimestre inmediato anterior a aquel en que proceda su enajenación.

b) En los casos de operaciones a plazo, la ganancia generada con motivo del diferimiento y/o financiación tendrá el tratamiento respectivo conforme las disposiciones aplicables de esta ley.

Podrán computarse los gastos (comisiones, honorarios, impuestos, tasas, etcétera) directa o indirectamente relacionados con las operaciones a que se refiere el presente artículo.

DR: 157

Valor compra \$ 600.000,00
IPC 1,32
Costo Venta \$ 789.769,55

FLUJO DE FONDOS	TOTAL	INTERES PRESUNTO	PRECIO VENTA	%	COSTO	PRECIO NETO	
30/09/2021	\$ 400.000,00	\$ -	\$ 400.000,00	40,91%	\$323.087,41	\$ 76.912,59	
30/10/2021	\$ 150.000,00	\$ 2.289,51	\$ 147.710,49	15,11%	\$119.308,50	\$ 28.401,99	
30/11/2021	\$ 150.000,00	\$ 4.510,18	\$ 145.489,82	14,88%	\$117.514,82	\$ 27.974,99	
30/12/2021	\$ 150.000,00	\$ 6.665,07	\$ 143.334,93	14,66%	\$115.774,28	\$ 27.560,65	
SUBTOTAL 2021	\$ 850.000,00	\$13.464,77	\$ 836.535,23	85,55%	\$675.685,01	\$ 160.850,22	Art 99 - 2021
30/01/2021	\$ 150.000,00	\$ 8.757,06	\$ 141.242,94	14,45%	\$114.084,54	\$ 27.158,40	
SUBTOTAL 2022	\$ 150.000,00	\$ 8.757,06	\$ 141.242,94	14,45%	\$114.084,54	\$ 27.158,40	Art 99 - 2022
TOTAL	\$1.000.000,00	\$22.221,83	\$ 977.778,17	100,00%	\$789.769,55	\$ 188.008,62	

2021 \$ 160.850,22 GANANCIA ENAJENACIÓN INM. ADQ. EN EJ INICIADO 01/01/2018 o POSTERIOR
\$ 24.127,53 IMPUESTO CEDULAR 15 %

2021 \$ 13.464,77 RENTA DE SEGUNDA PERCIBIDA POR INTERES PRESUNTO (ART 52)

RESOLUCION CASO A

INTERES PRESUNTO GRAVADO - IDEM CASO C
ENAJENACION - NO ALCANZADA - ART 86 a) Ley 27.430.

RESOLUCION CASO B

INTERES PRESUNTO GRAVADO - IDEM CASO C y A
ENAJENACION - EXENTA ART 26 n)