

EL NOTARIO, SUS DEBERES Y OBLIGACIONES TRIBUTARIOS.

SU EXPRESIÓN ESCRITURARIA*

Por **Nelly A. Taiana de Brandi**

A los fines de facilitar al notario el control del cumplimiento de sus deberes y obligaciones en la materia tributaria, sugerimos que en “Atestaciones Notariales”, como último ítem, se incluya el siguiente desarrollo:

CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y OBLIGACIONES TRIBUTARIOS: A su respecto: 1) **Identificación Tributaria:** Los contratantes me exhiben sus constancias de inscripción ante Dirección General Impositiva y Administración Nacional de Seguridad Social, ambas dependientes de la Administración Federal de Ingresos Públicos, y me hacen entrega de una fotocopia que firman en mi presencia:... Cuit... Cuil...- 2) **Cruzamiento Informático de Transacciones Importantes –CITI–:** Corresponde su información en razón de su precio.- (Corresponde su información en razón de la operación celebrada). 3) **Certificado de Bienes Registrables:** Dada la valuación fiscal del inmueble no corresponde la exhibición ni la presentación del certificado del rubro –formulario 381–, previsto por el artículo 103 de la ley 11683 t. o. 1998 y resoluciones pertinentes.- (Dada la valuación fiscal del inmueble no corresponde la exhibición del formulario del rubro –formulario 381–, previsto por el artículo 103 de la ley 11683 t. o. 1998 y resoluciones pertinentes). (Dada la valuación fiscal del inmueble a la fecha de adquisición y lo declarado por el escribano autorizante, no corresponde la exhibición del certificado del rubro –formulario 381–, prevista por el artículo 103 de la ley 11683 t. o. 1998 y resolu-

*Especial para *Revista del Notariado*.

ciones pertinentes.- Corresponde su presentación al adquirente, diligencia para la que dispone de treinta días a partir de hoy).- 4) **Impuesto a la Transferencia de Inmuebles:** Retengo al transmitente la suma de... Pesos (\$) para el pago del rubro.- (**Impuesto a las Ganancias:** Retengo a la vendedora la suma de... Pesos (\$) para el pago del rubro).- 5) **Impuesto de Sellos:** No corresponde retención.- (**Impuesto de Sellos:** Por la transmisión del dominio de 1/3 avas parte indivisa retengo la suma de... (\$) para el pago del rubro.- Por las restantes 2/3 avas partes indivisas no corresponde retención en razón del destino declarado). (**Impuesto de Sellos en Provincia de Buenos Aires:** No corresponde retención en cabeza del comprador.- Restado el timbrado del boleto de compra y venta corresponde retener... (\$) en cabeza del vendedor).- 6) **Aporte Notarial:** Abonaré la suma de... Pesos (\$) para realizar el pago a la Caja de Seguridad Social para Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Esta previsión no exime al notario de **consignar en la parte estipulatoria de la escritura las declaraciones que deben realizar los contratantes; en ningún caso el autorizante por ellos:**

- a) el transmitente, por el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles a título oneroso
- b) ambos contratantes, respecto del Impuesto de Sellos, y
- c) el adquirente, respecto de este último impuesto, o de la concreción del reemplazo de vivienda.

Proponemos, a modo de hipótesis de trabajo, el siguiente texto:

Menciones de los contratantes:

Declara el transmitente:

1.- Que esta operación está alcanzada por el Impuesto a la Transmisión de Inmuebles a título oneroso que regula la ley 23905... o

2.- Que esta operación no está alcanzada por el Impuesto a la Transmisión de Inmuebles a título oneroso que regula la ley 23905, por cuanto ejerce la opción de reemplazo prevista en el artículo 14 de la mencionada normativa... o

3.- Que esta operación está gravada por el Impuesto a las Ganancias, cuyo pago regula la Resolución de la Dirección General Impositiva N° 3026/89 (grava a sociedades y a empresas unipersonales)... o

4.- Que en razón de que el inmueble se encuentra inexplorado / arrendado / locado, esta operación está alcanzada por el Impuesto a la Transmisión de Inmuebles a título oneroso que regula la ley 23905 (cuando se trata de empresas unipersonales solamente porque cuando son sociedades corresponde siempre Impuesto a las Ganancias) o...

5.- Que esta operación no está alcanzada por el Impuesto a las Ganancias en virtud de tratarse de la transferencia de un inmueble incorporado como bien de uso en el patrimonio de la vendedora con una antigüedad de... años y destinará el precio a su reemplazo.

Agregan los contratantes:

1.- Que de conformidad a la ley 874 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la instrumentación de esta operación está gravada por el Impuesto de Sellos... o

2.- Que de conformidad a la ley 874 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la instrumentación de esta operación está excluida del pago del Impuesto de Sellos en virtud de tratarse de compraventa de inmueble destinado a vivienda, agregando ambos que conocen la sanción establecida para el supuesto de falsedad y la compradora que lo destinará a tal fin...

A cargo del comprador:

1.- Manifiesta el adquirente que con esta operación concreta el reemplazo de vivienda por el que optó con fecha.../.../... en oportunidad de la venta del inmueble Matrícula F. R.../..., celebrada en escritura N°... otorgada ante el Escribano... a fojas... de su Registro con sede en esta Ciudad... (respecto de ITI).

2.- En provincia de Buenos Aires: Manifiesta el adquirente que destinará el inmueble a vivienda única, familiar y de ocupación permanente.