

Cesión onerosa de boleto de compraventa con entrega de posesión. Impuesto de sellos, su exención sobre la base de una consulta *

Por **Julián González Mantelli**

I. Cuestiones tributarias previas

a) **Hecho imponible** según el Código Fiscal de la CABA: “Está sujeta al Impuesto de Sellos la formalización de escrituras públicas o cualquier otro instrumento, de cualquier naturaleza u origen, por las que se transfiere el dominio o se otorgue la posesión de inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en virtud de cualquier contrato a título oneroso”.

b) **Exención:** quedarán exentas del gravamen “Las escrituras públicas traslativas del dominio de inmuebles situados en la CABA destinados a vivienda y que constituyen la única propiedad en cabeza de cada uno de los adquirentes, extremo este último que también se hará constar en la escritura con carácter de declaración jurada del interesado, referenciando el certificado registral que lo acredite respecto de esta jurisdicción”.

c) La exención planteada normativamente apunta a un único tipo de documento, la “escritura pública traslativas de dominio”, con lo que quedarían fuera de este beneficio los instrumentos privados y las escrituras públicas NO traslativas de dominio. Esto se contrapone con la ampliación que tuvo el hecho imponible (antes sólo “formalización de escrituras...” y ahora “... cualquier contrato a título oneroso”).

* Especial para *Revista del Notariado*.

d) El espíritu de la exención, la teleología de la norma, fue (según antecedentes legislativos) favorecer a los ciudadanos que acceden a su primera vivienda y en la medida de su unicidad. Si nos atenemos a la limitación de la norma de exención, se daría la siguiente paradójica situación: la escritura de venta de vivienda única del comprador estaría exenta; en tanto el boleto de compraventa de esa misma propiedad a ese mismo comprador con la entrega de la posesión **NO** gozaría de la exención. Esta situación sería injusta y no es lo querido por la Ley tributaria, sobre todo cuando la inmensa mayoría de las operaciones inmobiliarias reconocen como antecedente de la escritura la figura del boleto de compraventa.

II. El caso

El 20 de octubre de 2006, por escritura pasada ante mí, una persona física titular de una unidad funcional por boleto de compraventa, lo CEDE en forma onerosa a favor de otra persona física, a quien le entrega la posesión. En el cuerpo de la escritura se consigna: “Que el inmueble objeto de la presente lo destina a su vivienda familiar y única propiedad en esta jurisdicción, lo que queda verificado por el formulario n° 3 expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 11 de octubre de 2006 n°..., que se agrega a la presente”.

III. La consulta

Considero que se trataría de un caso en el que debería hacerse valer la exención por destino, puesto que esta cesión es causa de la posterior escritura de transmisión del dominio de la vivienda y única propiedad de quien ahora es cesionario. Por ello, siguiendo la normativa en vigor, se otorgó la escritura, se pagó el impuesto y se elevó en consulta a la Dirección de Técnica Tributaria del GCBA.

IV. El dictamen emitido en contestación a la consulta

Por informe técnico n° 727 del 20/12/2006, el órgano administrador dispuso la exención, compartiendo los argumentos del consultante; sus partes esenciales son las siguientes: “... surgen claramente que se debe dar cumplimiento a dos requisitos fundamentales para que se haga lugar al libramiento de la obligación fiscal, ellos son, que el destino del inmueble sea para vivienda y que además la misma constituya en esta Ciudad la única propiedad en cabeza de cada uno de los adquirentes. Según consta en los actuados estos requisitos se encuentran correctamente acreditados por la parte cesionaria. De estos dos requisitos resulta evidente que la intención del legislador está dirigida a que todos los habitantes de esta Ciudad puedan tener acceso a una vivienda. Es por ello que mediante la exención del impuesto pretende facilitar la adquisición de inmuebles para vivienda a personas con menores recursos, motivo por el cual quien pretenda la exención no podrá tener a su nombre ninguna otra propiedad en esta jurisdicción. Destacada la voluntad del legislador, entendemos que

la misma no puede ser obstáculo alguno para rechazar la liberalidad del impuesto a favor de los cesionarios que mediante escritura pública adquieren la posesión del inmueble a título de dueño, juntamente con todos los derechos, acciones y obligaciones derivados del Boleto de Compraventa [...] Asimismo también podemos decir que del acto escriturario celebrado entre las partes surge de hecho una transferencia de dominio que no se encuentra formalizada [...] En virtud de lo expuesto precedentemente concluimos que no resulta ajeno a la voluntad del legislador, ni al espíritu de la misma ley la liberalidad del pago del impuesto de sellos a la parte cesionaria del acto escriturario que nos ocupa. Por último, no podemos considerar que estaba en el ánimo del legislador pecar de irrazonable al gravar con el impuesto de sellos los actos escriturarios de transferencia de dominio u otorgamiento de la posesión de inmuebles a título oneroso, y luego liberar de dicho impuesto solamente a las transferencias de dominio, más allá de que en ambos casos se cumpla con los requisitos esenciales para el beneficio. Tal razonamiento iría en contra de la misma norma que contempla la exención, toda vez que perdería su sentido de aplicación si previamente a la transferencia de dominio la misma persona que adquirió la posesión del bien debiera abonar el Impuesto de Sellos habiendo cumplido con los requisitos formales señalados. Firmado: Dra. Susana Nora Moauro”.