

Consulta Tributaria N° 6555

ENAJENACIÓN DE UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL - IRPF - COSTO FISCAL, DETERMINACIÓN.

Fuente del Texto: DGI

[Ver Original](#)

Un escribano consulta sobre cómo calcular el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por incremento patrimonial en la venta de una unidad de propiedad horizontal (PH).

La situación descrita por el consultante es la siguiente:

- Año 2011: AA compró un terreno baldío donde construyó dos unidades de PH, unidad 001 y 002. El precio de dicho terreno fue de U\$S 16.000 (dólares estadounidenses dieciséis mil).
- Año 2013: AA promete en venta la unidad 001 con fecha 01/11/2013 y el 10/09/2014 se otorga la compraventa definitiva.
- Año 2014: AA promete en venta la unidad 002 el día 01/02/2014, otorgándose la compraventa definitiva ese mismo año con fecha 22/11/2014.
- Año 2014: el día 26/06/2014 se otorga el Reglamento de copropiedad por AA, en el cual el otorgante del mismo (y propietario del Padrón matriz), se reserva el derecho a construir otra unidad de iguales características a las existentes en el terreno señalado como Jardín E.
- Año 2019: AA construye la unidad 003, haciendo uso de la reserva mencionada anteriormente.
- Año 2022: se otorga modificación al Reglamento de copropiedad incluyendo la unidad 003.
- Actualmente se decide enajenar la unidad 003.

Se consulta si a efectos de determinar el costo de venta de la unidad 003 es correcto determinar el valor proporcional del terreno considerando los valores reales al día de hoy, del total de las unidades.

Esta Comisión de Consultas se expidió en Consulta N° 5.340 de 19.08.010 (Bol. N° 447), considerando que: "(...) para determinar el porcentaje del valor del terreno que corresponde a cada unidad de propiedad horizontal, se deberán utilizar criterios técnicamente aceptables y pasibles de comprobación por parte de esta Oficina. Por ejemplo, para el presente caso, y referido a la enajenación de una unidad de propiedad horizontal determinada, podría partirse del total de los valores reales consignados para cada unidad en el Reglamento de Copropiedad, determinar la proporción del valor real de la unidad en dicho total y aplicar la misma proporción al costo fiscal del terreno".

Si el costo total del terreno no hubiera sido considerado en las anteriores ventas (001 y 002), esta Comisión de Consultas entiende que podrían utilizarse los valores reales de las tres unidades para determinar el valor proporcional del terreno a considerar como costo de la unidad 003, comparándose los mismos a la fecha de la modificación del Reglamento de copropiedad (año 2022).

Ahora bien, atento a que la unidad 003 no tenía valor real a la fecha de venta de las unidades 001 y 002 (en tanto no existía como tal a las fechas de las respectivas enajenaciones), si el 100% del valor del terreno hubiera sido descontado como costo al momento de la venta de las mismas (habiéndose prorratedo en función de los valores reales existentes a dicha fecha), no correspondería descontarlo nuevamente.

En mérito a ello, ésta Comisión de Consultas considera que, de haberse oportunamente descontado la totalidad del valor del terreno con la enajenación de las unidades 001 y 002, en la compraventa de la unidad 003, no puede volver a considerarse como costo de adquisición una parte del terreno, en tanto el mismo enajenante, estaría considerando dos veces como costo de adquisición y en dos momentos temporales diferentes, una misma parte del valor total del terreno. En definitiva, en este caso el enajenante deberá considerar como costo fiscal del bien únicamente el monto de las mejoras debidamente documentadas, conforme a lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto N° 148/007 de 26.04.007.

13.07.023 - La Directora General de Rentas, acorde.

Fecha de publicación Web: 15 de agosto de 2023.

Ayuda