



## **LA A.F.I.P. ESCLARECIO LOS ALCANCES DE LA RESOLUCION 2371**

El en una reunión mantenida por este Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires, con la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en la persona del Subdirector de Fiscalización Cdr. Marcelo Costas, quien nos explicó los alcances de las nuevas normas, en la compra venta de inmuebles.

El mencionado funcionario, confirmó que el ente recaudador busca: “darle mayor transparencia al mercado, generar una lógica de mercado entre los montos de ventas y escrituración y reducir de esa forma, la subvaluación inmobiliaria”. Buscando con ello, un paralelo ente el valor de venta y el efectivamente escriturado.

Asimismo y en igual sentido a lo expresado la resolución apuesta a que de antemano el vendedor y el comprador sepan que la AFIP contará con la facultad de ejercer el control de constatación entre el precio de venta y el de escrituración”.

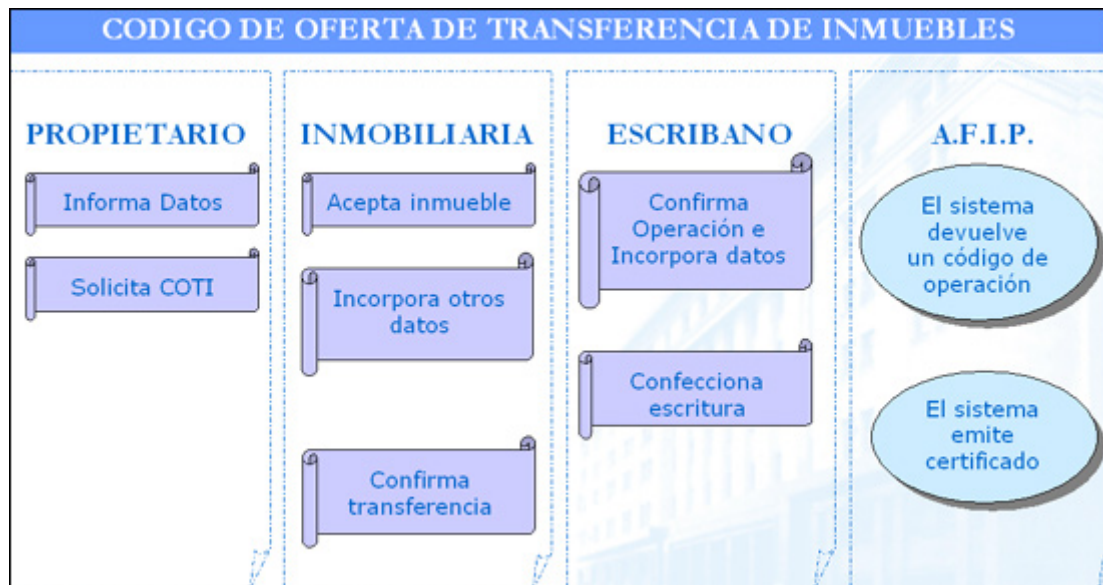
Prueba de ello fue el alza en las escrituraciones durante febrero, operaciones que trataron de quedar fuera de la implementación de los controles que generaron un fuerte impacto.

### **Qué debe hacer cada una de las partes a partir del COTI**

La A.F.I.P. además ratifico que la resolución general 2.371, obliga a los propietarios a declarar el valor de venta de inmuebles que sean iguales o superiores a Pesos Trescientos Mil (\$ 300.000,00).

El COTI tiene la particularidad de considerar como primer informante al propietario del inmueble, por esa razón, las inmobiliarias serán las encargadas de llevar adelante la tarea de explicar los alcances y fundamentos de las medidas.

Así, en relación con la participación de las distintas partes intervinientes en la compraventa de un inmueble, la AFIP informó que:

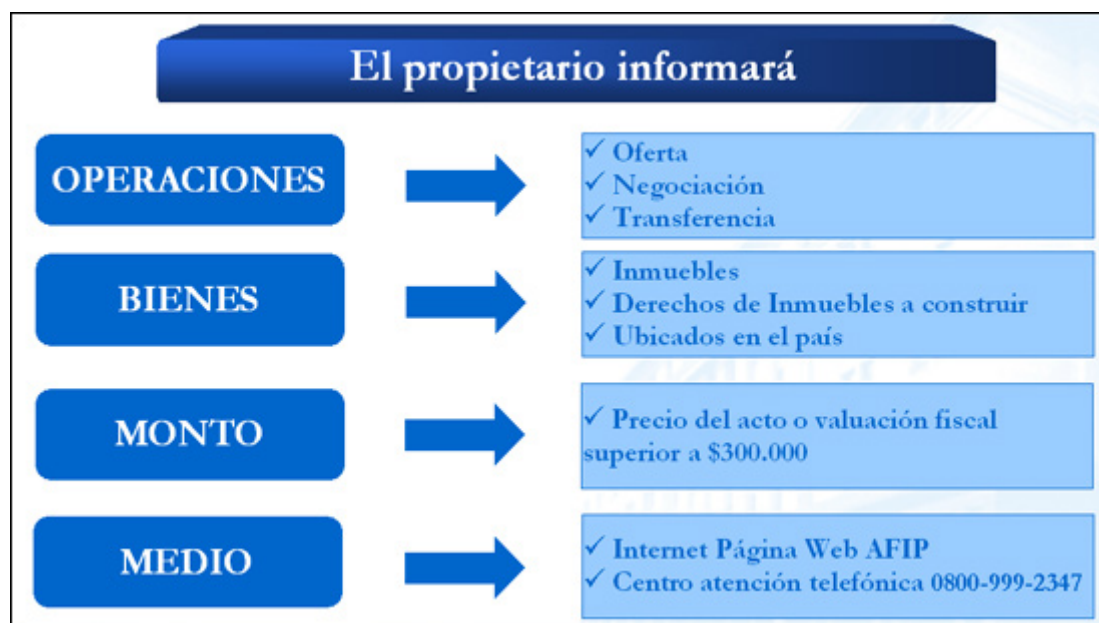


Tal como surge del cuadro precedente, quedan establecidas las funciones que cada una de las partes deberá desarrollar en una cadena que, tal como aseguró el Cdr. Costas: "tiene demasiados participantes, por lo tanto se trata de una tarea compleja".

En cuanto a los propietarios, la información que deben brindar consiste en:

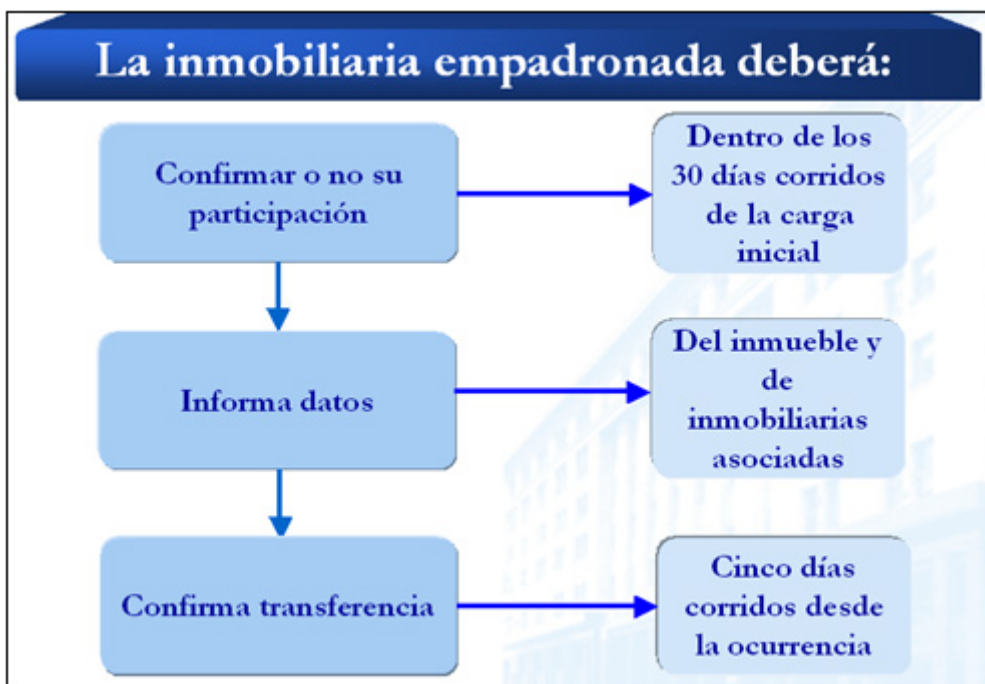
- Nombre del propietario
- Ubicación del inmueble
- Tipo de inmueble
- Precio en que se pone a venta
- CUIT de la inmobiliaria (todas las que use)

Tal como lo aclara la AFIP, será fundamental que antes de realizar la operación, los dueños de los inmuebles tengan en claro cuestiones referidas a las operaciones, los montos, y los medios a los que debe ajustarse:



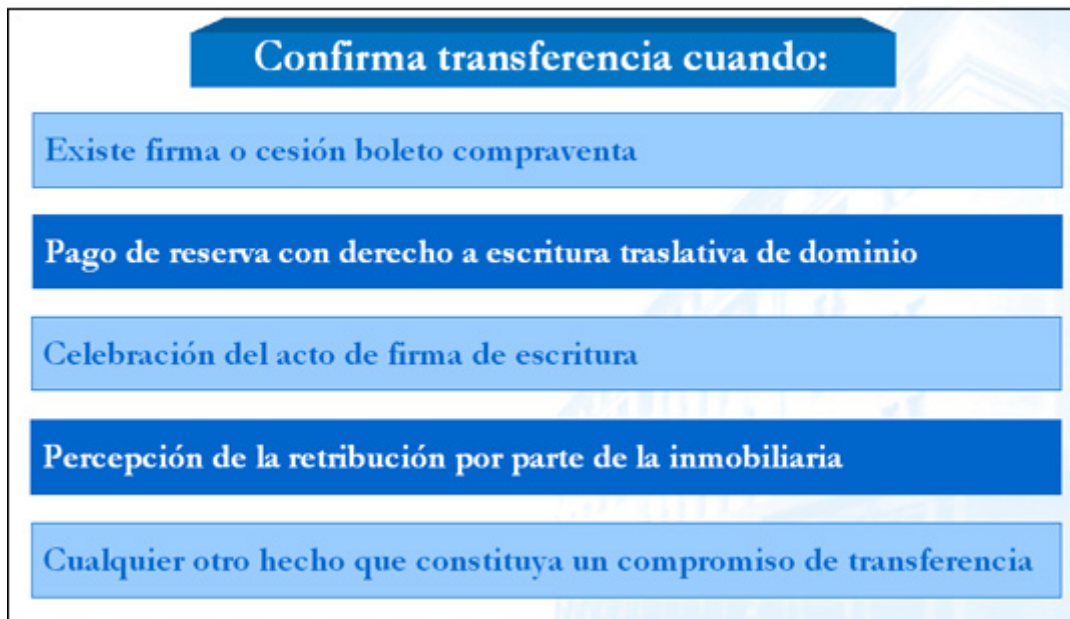
Sobre estos datos se pueden agregar inmobiliarias y modificar el precio de venta pero no está permitido cambiar la ubicación. Además, el profesional debe estar empadronado en la AFIP para poder llevar adelante la operación.

Por otra parte, el segundo eslabón de la cadena: los profesionales empadronados también deben brindar información que servirá para complementar los datos aportados por los propietarios, tales como la superficie del inmueble. Además, deben cumplir con los plazos que son indicados a continuación.



Los escribanos, en tanto deberán verificar que el COTI exista y esté vigente, es decir, dentro de los 24 meses de efectuada la operación. También les corresponde confirmar los condominios, superficie, año de construcción, valuación, nomenclatura catastral. Deben sumarse los datos de los nuevos adquirentes, fecha de escritura y monto que puede no coincidir con la venta.

Con este seguimiento paso por paso, la AFIP explicó cuándo queda confirmada la transferencia.



### **Los reclamos de los profesionales**

Específicamente, los plazos para los profesionales que intervengan en la operación inmobiliaria no parecen ser los mismos que para el resto de las partes involucradas en la venta de un inmueble.

En este sentido, no se hizo esperar el reclamo sobre el aplicativo que estaría disponible para las inmobiliarias a principios de febrero pero que llegó un poco retrasado, a pesar de que desde este Colegio de la Provinciala, se lo solicito en forma reiterada.

En la mencionada reunión, le manifestamos la preocupación del sector, por el impacto que la nueva medida tendrá en el mercado, para el que prevén una caída de escrituraciones a partir de la entrada en vigencia del COTI.

Uno de los planteos que se hicieron desde el mismo, es que la herramienta informática no parecía contemplar todos los casos que pueden presentarse en la práctica, en cuanto a la descripción de los inmuebles y su puesta en venta.

Como ejemplo, se planteó la posibilidad de que una parte de un condominio sea vendido, y desde la AFIP respondieron que en el caso de esas propiedades, el valor de venta debe ser proporcional a la parte del inmueble que desea ser vendido.

De esa forma, las nuevas reglas del juego quedaron planteadas y todos los sectores que participan de las operaciones deberán, día a día, ir familiarizándose con las medidas que, según la AFIP, llegaron para quedarse.

Sin embargo, nos comunicó, que en caso de que el vendedor no cumpla con la obligación de informar, la escritura se podrá hacer igual, pero el escribano tendrá que consignar estas salvedades en la documentación a firmar.

Ello así puesto que no se puede impedir que se concrete la operación, ya que sólo se estaría violando un régimen informativo.

Asimismo, se nos informó que el incumplimiento de dichas medidas, harán pasible de multas a los VENDEDORES, las que oscilan entre Pesos Tres Mil (\$ 3.000,00) y Pesos Cuarenta y Cinco Mil (\$ 45.000,00), según el valor del inmueble objeto de la operación.

A su vez, el Cdor. Costa, expreso que próximamente se podrá informar a la AFIP, los pasos ut-supra referenciados, a través de celulares, procedimiento que se llevará a cabo de la siguiente forma:

a) Habrá que enviar un mensaje de texto al número 2347.

b) Hay que escribir la palabra COTI y dejar un espacio en blanco. Luego irán los once números de la CUIT, CUIL o CDI de quien solicita el código.

c) Se deja otro espacio en blanco, se detalla el valor en Pesos, sin detallar el tipo de moneda, sin puntos ni decimales.

d) Otro espacio y hay que escribir la dirección exacta del inmueble.

El sistema de la AFIP generará una respuesta automática, confirmando el inicio del trámite. Luego, un operador de la AFIP, se comunicará con quien hizo el pedido para identificar su identidad y ratificarlo.

El propietario pagará el mensaje que envía, a precio normal. La respuesta irá por cuenta del ente recaudador.

Tras éste primer paso que debe dar el propietario, los datos deben ser complementados con información que aportará la inmobiliaria. La cual tendrá que confirmar su participación, tal como fuera explicitado.

Es dable poner de manifiesto que, ante un pedido realizado por este Colegio de la Provincia, sobre la posibilidad de que las operaciones que se encontraban en curso, y que cuenten con boleto de compra venta, al 29 de Febrero del corriente año, no sean alcanzadas por la nueva normativa.

Ante dicha requisitoria, se comprometió a estudiar lo solicitado y comunicarlo a la brevedad. De ser factible se dictaría, una resolución general al respecto.