

## INFORMACIÓN A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE ADQUIRIR UNA PROPIEDAD

ADQUIRIENDO UNA PROPIEDAD

- Al momento de decidir la compra de una propiedad consulte siempre con su escribano de confianza.
- NO entregue dinero a un particular sin que su abogado o escribano de confianza esté al tanto de la operatoria y tenga a la vista la documentación pertinente.

### La compra de un inmueble generalmente se realiza en tres pasos

- 1 **Reserva de la propiedad:** este paso suele realizarse cuando es una inmobiliaria la que comercializa la propiedad. Es ésta quien ha solicitado la documentación al dueño del bien, es responsable por la comercialización y toma una suma de dinero en concepto de reserva cuando el comprador realiza una oferta. Estas sumas pueden ir desde los pesos mil (\$1.000) hasta los dólares mil (US\$1.000) dependiendo del valor de la propiedad. **SIEMPRE** visite previamente la propiedad en compañía de la inmobiliaria. **NO** debe realizar refuerzos de seña sin ver los informes de dominio e inhabilitación, a los que se hace referencia mas adelante



- 2 **Boleto de Compraventa:** Si interviene una inmobiliaria es ésta quien prepara el boleto de compraventa y pide informes de dominio (se refieren a la propiedad) e inhabilitación (se refieren al titular de la propiedad). **Esta documentación debe ser revisada por su escribano o abogado de confianza PREVIO a la firma.** Al momento de la firma del boleto de compraventa todos deben concurrir con su documento nacional de identidad y exhibirlo. El comprador le abona al vendedor el treinta por ciento (30%) del precio del bien, el saldo se abona al momento de la escritura traslativa de dominio. Si no hay inmobiliaria es el escribano o abogado del comprador quien prepara el boleto de compraventa y solicita los informes



- 3 **Escritura traslativa de dominio:** La confecciona el escribano. En este momento se abona el saldo de precio y el comprador recibe la posesión del bien



El boleto de compraventa no es imprescindible, siendo posible hacer, luego de reservar la propiedad, la escritura traslativa de dominio

- Es **CONVENIENTE** que las condiciones especiales que existan en la operación, como por ejemplo que la operación esté condicionada al otorgamiento de un crédito o a la venta de una propiedad o a fechas determinadas, figuren ya en la reserva
- Y es **IMPRESINDIBLE** que estas condiciones especiales figuren en el boleto de compraventa, para dejar salvaguardados los derechos de cada una de las partes

## ¿QUIÉN DESIGNA AL ESCRIBANO?

- El escribano lo designa el comprador, excepto en los casos de primera venta, en que el escribano lo designa la parte vendedora. Primera venta no es equiparable a un departamento reciclado que se vende "a estrenar".
- En los casos de créditos hipotecarios el escribano lo designa el acreedor hipotecario.
- En el caso de Loteos se asemeja a una primera venta y el escribano lo designa quien realiza el loteo.

## GASTOS DE ESCRITURACIÓN

- Los gastos de escrituración se abonan del siguiente modo: El vendedor abona todos los gastos hasta el momento de la escritura (certificados, diligenciamiento, estudio de títulos, etc.) y el comprador abona los gastos que se generan desde la firma en adelante (las fojas notariales, la inscripción, los honorarios del escribano, etc.). Por acuerdo de partes, o en la negociación del precio se puede establecer que el comprador asuma los gastos de la parte vendedora.



## IMPUESTOS QUE GRAVAN LA OPERACIÓN

Los impuestos que gravan la operación son de dos tipos diferentes:

- **Nacionales:** Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (1,5% del monto del precio) o Impuesto a las Ganancias (3% del precio), que son excluyentes entre sí y la aplicación de uno u otro depende de quien sea el vendedor. Este impuesto corresponde exclusivamente a la parte vendedora, ya que es personal. Existe un trámite para eximirse de este Impuesto, que debe realizarlo el vendedor en la agencia AFIP correspondiente
- **Provinciales:** Impuesto de Sellos. Este es un Impuesto que grava la operación, por lo que se abona en partes iguales entre vendedor y comprador. En algunos casos, y dependiendo nuevamente de la negociación entre las partes, el comprador puede asumir la totalidad del Impuesto de sellos
  - **En la Ciudad de Buenos Aires** este Impuesto es del 2,5% del monto de la operación. Todas las operaciones están gravadas excepto que el comprador este adquiriendo la propiedad para destinarla a vivienda única, familiar y de ocupación permanente y sea su única vivienda en la jurisdicción de la ciudad de Buenos Aires. La eximición de única vivienda es hasta la suma de \$ 360.000. Lo que está por encima de dicho monto tributa el 2,5%.
  - **En la Provincia de Buenos Aires** es del 3%. Para eximirse de este Impuesto, además del destino de vivienda única, familiar y de ocupación permanente hay que tener en cuenta el monto de la operación (o la Valuación Fiscal lo que sea mayor), produciéndose una reducción escalonada desde los \$60.000 hasta \$90.000
- **COTI (Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles):** Es un trámite que se realiza ante AFIP, donde se denuncia que se ha puesto a la venta el inmueble (con los datos de éste) y quién es el vendedor. Si hay inmobiliaria es ésta quien debe hacerlo. El COTI debe ser entregado al escribano por el vendedor o la inmobiliaria. Este código debe ser tramitado cuando el valor en el que se ofrece el bien es mayor a \$600.000. Es indistinta la jurisdicción del bien (dónde se encuentra ubicado). No se abona nada, es un mero trámite. Cuando se realiza la escritura el escribano la informa en AFIP y obtiene para el comprador el certificado de bienes registrables.