



OBJETO

Procedimiento. Negociación, oferta y transferencia de bienes inmuebles. Régimen de información. Resolución General N° 2371/2007, sus modificatorias y complementarias. Su modificación.

ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS
Resolución General N° 3101/2011(1)

Buenos Aires, 9 de mayo de 2011.

VISTO la Actuación SIGEA N° 10056-1305-2010 del Registro de esta Administración Federal, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Resolución General N° 2371(2), sus modificatorias y complementarias, se implementó un régimen de información respecto de la negociación, oferta o transferencia a título oneroso de bienes inmuebles o de derechos sobre bienes inmuebles a construir, cualquiera sea su forma de instrumentación, ubicados en el país.

Que razones operativas hacen necesario precisar determinados aspectos, así como elevar el monto a partir del cual los sujetos incluidos se encuentran obligados a obtener el "Código de oferta de transferencia de inmuebles" (COTI).

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación, las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos, de Fiscalización, de Servicios al Contribuyente y, de Sistemas y Telecomunicaciones, y la Dirección General Impositiva.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el Artículo 103 de la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, y por el Artículo 7° del Decreto N° 618 del 10 de julio de 1997, sus modificatorios y sus complementarios.

Por ello, **el Administrador Federal de la Administración Federal de Ingresos Públicos**

RESUELVE:

Artículo 1° - Modifícase la Resolución General N° 2371, sus modificatorias y complementarias, en la forma que se indica a continuación:

1. Sustitúyese el Artículo 3°, por el siguiente:

"ARTÍCULO 3°.- Los sujetos incluidos en el Artículo 1°, en adelante 'titular o condómino de bienes inmuebles', se encuentran obligados a obtener el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI), cuyo modelo se consigna en el Anexo II de la presente, con carácter previo a la ocurrencia de alguno de los siguientes actos, el primero que suceda: negociación, oferta o transferencia de bienes inmuebles o de derechos sobre bienes inmuebles a construir, sea cual fuera su forma de instrumentación, cuando el precio consignado en alguno de los actos aludidos o la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos

similares y/o del impuesto de sellos que graven la transmisión del mismo o el valor fiscal vigente del inmueble de que se trate -cualquiera de dichos valores-, resulte igual o superior a SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000.-) (3.1.).

Tratándose de la negociación, oferta o transferencia de la parte indivisa de un bien inmueble, la obligación de obtener el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) se configurará cuando el precio consignado en cualquiera de dichos actos o los valores proporcionales correspondientes a la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares y/o del impuesto de sellos que graven la transmisión del mismo o el valor proporcional correspondiente al valor fiscal vigente del bien inmueble, resulten igual o superior a la suma indicada en el párrafo precedente.

La solicitud del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) se efectuará individualmente por cada bien inmueble o por uno de ellos (3.2.), a cuyos fines deberán suministrarse los datos que se detallan en el Anexo III.

En los actos de negociación, oferta o transferencia de bienes inmuebles que se realicen en conjunto -vgr. bienes inmuebles rurales, bienes inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal o de prehorizontalidad que incluyan unidades complementarias (3.3.), bienes inmuebles que se transfieran conjuntamente con acciones o cualquier otro título representativo de superficies comunes (3.4.), transferencia de un conjunto de inmuebles rurales o urbanos que resulten contiguos o no-, la obligación establecida en el primer párrafo queda configurada cuando el precio consignado o la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares y/o del impuesto de sellos que graven su transmisión o el valor fiscal vigente del bien inmueble, considerado en su conjunto, resulte igual o superior al monto indicado en el mismo (3.5.).

En caso de tratarse de operaciones de 'leasing' inmobiliario, el valor de oferta, negociación o transferencia a considerar, a los efectos previstos en el primer párrafo, resultará de la sumatoria de los cánones correspondientes al plazo total del contrato y del precio fijado para el ejercicio de la opción de compra, debiendo solicitarse el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) al momento de efectuarse la transferencia.”.

2. Sustitúyese el Artículo 6°, por el siguiente:

“ARTÍCULO 6°.- A los efectos de solicitar el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI), el 'titular o condómino de bienes inmuebles' deberá comunicar, a esta Administración Federal, los datos consignados en los incisos a), b), c), d) y e) del Anexo III, de acuerdo con los siguientes procedimientos:

a) A través de 'Internet', mediante transferencia electrónica de datos, ingresando con la 'Clave Fiscal' al sitio 'web' de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>), conforme al procedimiento dispuesto por las Resoluciones Generales N° 1345 y N° 2239(3) y sus respectivas modificatorias y complementarias, en la opción 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) del servicio 'Transferencia de inmuebles'.

El sistema informático emitirá como constancia el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI), el que podrá imprimirse utilizando la opción respectiva disponible en el mencionado sitio 'web'.

Cuando en los actos detallados en el Artículo 3° intervenga un sujeto empadronado -de acuerdo con lo establecido por la Resolución General N° 2820 y su modificación-, como inmobiliaria (6.1.), en adelante 'inmobiliaria', el 'titular o condómino de bienes inmuebles' podrá autorizarlo para la obtención del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) en su representación.

A tal efecto el 'titular o condómino de bienes inmuebles' deberá documentar por escrito dicha autorización en la que constarán, de corresponder, los datos previstos en los incisos a), b), c) y d) del Anexo III de la presente.

La tramitación del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) efectuada en estas condiciones implicará para:

1. El 'titular o condómino de bienes inmuebles': la excepción de dar cumplimiento a la obligación prevista por el Artículo 3°, constituyendo el ejemplar impreso del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) entregado por la 'inmobiliaria', comprobante justificativo de tal situación.

2. La 'inmobiliaria': la confirmación de su participación en el acto de negociación, oferta o transferencia del bien incluido en dicho 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI).

b) Unicamente en caso de inoperatividad del sistema indicado en el inciso anterior, mediante comunicación con el Centro de Información Telefónica (0800-999-2347) de esta Administración Federal, quien brindará la asistencia correspondiente, previa autenticación de los datos del solicitante. De no detectarse inconsistencias en los datos suministrados, este Organismo informará la identificación del 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) al solicitante, quien podrá imprimirlo ingresando con la 'Clave Fiscal' al sitio 'web' de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>). Asimismo, 'el titular o condómino de bienes inmuebles', que hubiera solicitado el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI), podrá, a través de este medio, efectuar la modificación de los datos a los que se refieren los incisos c) y e) del Anexo III y, de corresponder, comunicar el desistimiento al que alude el Artículo 12 de la presente.

Tratándose de representantes legales de sujetos residentes en el exterior, el 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) sólo podrá solicitarse a través del procedimiento indicado en el inciso a) precedente.'

3. Sustitúyese en el Artículo 7° la expresión '...establecido por la Resolución General N° 2168(4) y su modificación-...', por la expresión '...establecido por la Resolución General N° 2820 y su modificación-...'

4. Incorpórase como inciso f) en la nota (1.2.) del Anexo I de NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES, el siguiente:

'f) Las transferencias de bienes inmuebles o derechos sobre bienes inmuebles a construir efectuadas a título de fiducia y aquellas resultantes de acciones declarativas, subdivisiones y similares.'

5. Sustitúyese la nota (3.5.) del Anexo I de NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES, por la siguiente:

'(3.5.) Tratándose de la negociación, oferta o transferencia en conjunto de bienes que posean identificación catastral individual, deberá obtenerse un 'Código de oferta de transferencia de inmuebles' (COTI) por uno de ellos, con prescindencia que alguno supere los parámetros fijados en el primer párrafo del Artículo 3°.

En estos casos, se informarán los datos previstos en los incisos c), f) y h) del Anexo III, como la resultante de la sumatoria del precio consignado en los actos de negociación, oferta o transferencia, superficie, o las bases imponibles fijadas a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares y/o del impuesto de sellos que graven su transmisión o los valores fiscales, respectivamente.

Para el caso de:

a) Bienes inmuebles rurales -incluidos subrurales-: se informará en relación con los datos enumerados en los incisos g) e i) del Anexo III, el correspondiente al de mayor superficie. En caso de superficies iguales, se deberá informar uno de ellos.

b) Resto de bienes inmuebles o derechos sobre bienes inmuebles a construir: en lo concerniente a los datos enunciados en los incisos g) e i) del citado anexo, se informarán los datos correspondientes al bien inmueble principal.'.

6. Sustitúyense las notas (6.1.) y (7.1.) del Anexo I de NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES, por las siguientes:

'(6.1.) (7.1.) Sujetos comprendidos en el Artículo 1° de la Resolución General N° 2820 y su modificación, que efectúan las operaciones indicadas en el inciso a) del Artículo 2° de la citada resolución general, que hayan cumplido con la obligación de empadronamiento.'".

7. Elimínase el Anexo VI.

Art. 2° - Las disposiciones establecidas en la presente entrarán en vigencia a partir del primer día del mes inmediato posterior al de su publicación en el Boletín Oficial, inclusive.

Art. 3° - Regístrese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. - *Ricardo Echegaray*.

(1) Un comentario detallado respecto a los puntos más relevantes de esta Resolución General puede encontrarse en el Cabezal 15, N° 3, SOIN. 2011.

(2) Cabezal 8, N° 2, SOIN. 2008.

(3) Cabezal 8, N° 8, SOIN. 2007.

(4) Cabezal 8, N° 8, SOIN. 2006.

B.O. 13-05-2011.