**CASO: PROMESA COMPRAVENTA DE INMUEBLE RURAL**

Marlene Soca promete vender a Julio Machado un inmueble rural sito en el Departamento de Rio Negro por el precio de U$S 200.000.

Valor Real vigente $ 4.900.000. Dicha fracción de campo fue adquirida por Marlene Soca el 21 de abril de 1992, por el precio de N$ 8.220.000.

IPC abril 1992 = 19,3167

U.I al 1/7/2007 = 1,6867.

Cotización del dólar interbancario día hábil anterior= $ 38,354

UI 31/05/2024 = $ 6,0312

Coeficiente actualización ITP mayo 2024: 1,0284

Hecho generador: Promesa Cv inmueble rural Art 26 T7 TO

**CRITERIO REAL (SE CALCULA IGUAL QUE EL INMUEBLE URBANO)**

PRECIO HOY: U$S 200.000 \* 38,354 = $ 7.670.800

$ 7.670.800 > valor real vigente

FECHA ÚLTIMA ADQUISICIÓN = 21/04/1999

***Costo histórico*** = N$ 8.220.000

Cambio de moneda: N$ 8.220.000 / 1.000 = $ 8.220

Valor UI 31/05/2024 = $ 6,0312

Valor IPC abril 1999 = $ 121,47

***Costo histórico actualizado* =** $ 8.220 \* 142,30 \* 6,0312 / 19,3167= $ 365.214

ITP ENAJENANTE= $ 4.900.000 \* 1,0284= $ 5.039.160

$ 5.039.160 \* 2% = 100.783

**RENTA:** $ 7.670.800– ($ 365.214+ $ 100.783) =$ 7.204.803

**LIQUIDACION: $ 7.204.803 \* 12% = $ 864.576**

**IRPF CRITERIO REAL= $ 864.576**

**CRITERIO FICTO (SE CALCULA APLICANDO LA SIGUIENTE FORMULA)**

(15% \* Valor Plaza 1/7/2007) + (Precio de Venta – Valor Plaza actualizado 1/7/2007) >0

1. PARA OBTENER EL VALOR EN PLAZA AL 1°/07/2007 SE DEBE DIVIDIR EL VALOR HOY ENTRE EL COEFICIENTE DE IMIPVIR

**Índices Medios del Incremento de los Precios de Venta de los Inmuebles Rurales (IMIPVIR)**

I**NDICE IMIPVIR = 5,1100**

**VALOR HOY = $ 7.670.800**

VALOR PLAZA AL 1/07/2007 = $ 7.670.800/ 5,1100 = $ 1.504.135

1. PARA ACTUALIZAR EL VALOR PLAZA AL 1°/07/2007 SE MULTIPICA POR EL VALOR DE LA UNIDAD INDEXADA DEL ÚLTIMO DÍA DEL MES ANTERIOR A HOY (31/10/2023) Y LUEGO SE DIVIDE POR UNA CONSTANTE (1,6867) QUE CORRESPONDE AL VALOR DE LA UI AL 1°/07/2007

VALOR PLAZA ACTUALIZADO 1/07/2007 =VALOR DE PLAZA AL 1°/07/2007 \* VALOR UI 31/05/2024

VALOR UI 1°/07/2007

$ 1.504.135 \* 6,0312 /1,6867 = $ 5.378.395

1. HALLAMOS EL 15% DEL VALOR EN PLAZA AL 1°/07/2007

$ 1.504.135 \* 15% = $ 225.620

1. LUEGO HALLAMOS LA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR HOY Y EL VALOR EN PLAZA AL 1°/07/2007 ACTUALIZADO:

$ 7.670.800 - $ 5.378.395 = $ 2.292.405

1. LUEGO APLICAMOS LA FÓRMULA:

AL 15% DEL VALOR EN PLAZA AL 1°/07/2007 LE SUMAMOS LA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR HOY Y EL VALOR EN PLAZA LA 1°/07/2007 ACTUALIZADO

$ 225.620 + $ 2.292.405 = $ 2.518.025

**RENTA: $ 2.518.025**

LIQUIDACION: $ 2.518.025 \* 12% = $ 302.163

**IRPF = $ 302.163**