**INCREMENTOS PATRIMONIALES**

**ENAJENACIONES A PLAZO**

**SALDOS DE PRECIO MAYORES DE UN AÑO (art 31 T.O)**

• PROMESA de enajenación.

• ENAJENACION con saldo de precio con garantía hipotecaria

**Normativa aplicable: Titulo 7 T.O. 2023 art. 31 (enajenaciones a plazo)**

**OPCION:**

**1) Computar la renta íntegramente en el ejercicio** en que se opere la transmisión, por lo que en este caso el Escribano retiene sobre la toda la renta**.**

**2) Prorratear la renta en función de las cuotas contratadas y las vencidas.** En este caso la retención que efectuará el Escribano se aplica sobre la cuota parte de la renta que corresponda al ejercicio de la enajenación (art. 42 inc final Dec 148-07) VER CONSULTA 4853

**CONTROL DE PAGO AL ESCRITURAR: Art. 27 Res DGI 662-07.** El escribano actuante no puede autorizar la escritura si el vendedor no acredita el pago del impuesto correspondiente a la totalidad de la operación. O sea que el escribano no puede limitarse a calcular el monto a retener pues deberá saber cuánto corresponde pagar en los restantes ejercicios para poder controlar el pago total.

**CASO PRÁCTICO:**

Marta López Correa **promete vender** a “Alaux SRL” el inmueble urbano empadronado con el Nº 2.362 sito en el Departamento de Maldonado, Punta del Este, por el precio de U$S 350.000, pagaderos en 20 cuotas mensuales y consecutivas, venciendo la primera cuota el 10 de junio próximo, y las siguientes, el décimo día de cada mes. El promitente vendedor opta por prorratear la renta. Marta López Correa adquirió el bien por compraventa el 13 de febrero de 1988, por N$ 900.000.

Valor Real vigente: $ 4.850.000.

IPC febrero 1988: 1,47262

UI 31/05/2024 = 6,0312

Cotización dólar interbancario = 38,744

***Hecho generador:*** Promesa de enajenación de inmuebles a plazo.

Art. 31 T7 TO

**Determinación de la renta:** Art. 29, Art. 31 T7 TO

 Valor hoy: U$S 350.000 \* 38,744= $ 13.560.400

$ 13.560.400 > valor real vigente

***Costo histórico:*** N$ 900.000 / 1.000 = $ 900

***Costo histórico actualizado***: $ 900 \* 142,30 \* 6,0312/ 1,47262 = $ 524.518

***ITP ENAJENANTE:*** 4.850.000 \* 1,0284= 4.987.740

$ 4.987.740 \* 2% = $ 99.755

 $13.560.400– ($ 524.518 + $ 99.755) =$ 12.936.127

 ***RENTA REAL*** = $ 12.936.127

 **RENTA FICTA:** $ 13.560.400 \* 15% = $2.034.060

CONVIENE OPTAR POR CRITERIO FICTO PORQUE ES MENOR

 RENTA GRAVADA: $ 2.034.060

 ***PRORRATEO:***

 TOTAL DE CUOTAS = 20

 CUOTAS VENCIDAS EN EL 2024 = 7

 $ 2.034.060 --------------20

 X-----------------------------7

 $ 2.129.873 \* 7 = $ 711.921

 20

 ***IRPF A PAGAR 2024*** = $ 711.921 \* 12% = $85.430 => ES EL MONTO QUE DEBE RETENER Y PAGAR EL ESCRIBANO HACIENDO EL BOLETO CON SU NUMERO DE RUT.

EL RESTO DE LAS CUOTAS LAS PAGA EL VENDEDOR A SU NOMBRE HACIENDO LOS BOLETOS CON SU CEDULA DE IDENTIDAD