***GUÍA PRÁCTICA PARA CÁLCULO IRPF POR INCREMENTOS PATRIMONIALES***

**Identificación del hecho generador. Art 26 T7 TO**

**Hecho que determina la renta**: Art. 26 T7 TO

1. ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

PROMESAS DE ENAJENACIÓN

CESIONES DE PROMESA (DOMINIO PLENO O DESMEMBRADO)

1. CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS

CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS

1. SENTENCIA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

***Renta computable o monto imponible:***

1. Si es **enajenación, promesa o cesión de promesa de inmuebles**: Se aplica el Art. 29 T7 TO

***2 CRITERIOS PARA DETERMINACION DE LA RENTA INMUEBLES URBANOS Y SUBURBANOS***:

CRITERIO REAL- ART. 29 t7 TO Y ART. 26 DEC 148/07

**Criterio Real y Criterio Ficto**

**Criterio Ficto:** Para urbanos y suburbanos de todo el país.

**Se calcula el 15% del precio o el valor real, y se toma el que sea mayor. A eso le aplicamos la tasa del 12%.**

**Criterio Real:**

Titulo antecedente anterior al 1°/7/2007, debemos calcular el Criterio Real y el Ficto y aplicar el menor.

Titulo antecedente posterior al 1/7/2007, debemos calcular solo el Criterio Real.

**FORMULA CRITERIO REAL**

Precio o Valor real **–** (costo fiscal actualizado + ITP enajenante + mejoras) **=** Renta

(El mayor)

Si la **Renta** da negativa, hay pérdida patrimonial y no se paga I.R.P.F. Si da positivo, a la renta

le aplicamos el **12%.**

**Cómo se calcula el costo histórico actualizado**

Costo fiscal (solo) = **precio del título anterior**. Ahí tenemos que ver cambios monetarios.

Si está en moneda nacional: variación de la moneda operada el 1°/7/75 y 1°/3/93

Si el título antecedente es anterior al 1°/7/75, el costo histórico se divide entre 1.000.000

Si el titulo antecedente es posterior al 1°/7/75 pero anterior al 1°/3/93, el costo histórico se divide entre 1.000

Si está en dólares, hay que pasarlo a pesos. El dólar que se usa es el ***interbancario* *del día hábil anterior a la fecha del antecedente*.**

Ej.: Si el titulo antecedente es del 10/06/2001 – El dólar que utilizo es el interbancario del 9/06/2001.

Costo fiscal actualizado = Luego de tener el costo fiscal en pesos, hay dos formulas, depende de la fecha:

Antes del 1°/6/2002 = IPC

Después del 1/6/2002 = UI

**Título antecedente anterior al 1°/6/2002**

Costo histórico **x** UI del último día del mes anterior a hoy (31/05/2025)

Al resultado lo multiplico por **142,30** que es una variable fija que se usa siempre.

Al resultado lo divido por el **IPC del mes del título antecedente**

**AHORA QUE TENEMOS EL COSTO HISTÓRICO ACTUALIZADO, HAY QUE IR A LA FÓRMULA DEL PRINCIPIO**.-

Valor hoy **–** (costo fiscal actualizado + ITP enajenante + mejoras) **=** Renta

Precio o valor real

2% [eventual]

(El mayor)

**A la renta le hallamos el 12%**

**Título antecedente posterior al 1°/6/2002**

Costo histórico actualizado **=** Costo histórico **x** UI del último día del mes anterior a hoy (31/05/2024)

A eso lo divido por la **UI del primer día del mes siguiente a la fecha del título antecedente**

Ej.: Si compro el 2/9/2004, la UI del 1°/10/2004.

**Ahora que tenemos el costo histórico actualizado, hay que ir a la fórmula del principio**.-

Valor hoy **–** (costo fiscal actualizado + ITP enajenante + mejoras) **=** Renta

Precio o valor real

2% [eventual]

(El mayor)

A la renta le hallamos el 12%

**INCREMENTOS PATRIMONIALES ORIGINADOS EN OTRAS TRASMISIONES PATRIMONIALES (NO INCLUYE INMUEBLES)**

Son los originados en la trasmisión patrimonial de bienes corporales (ejemplo: vehículo automotor) e incorporales (ejemplo: derechos), por cualquier negocio jurídico que importe título hábil para trasmitir el dominio y sus desmembramientos (ejemplo: compraventa, donación, dación en pago, etc) y en general todos los negocios por los cuales se le atribuya o confirme derechos a terceros, no calificadas por la ley como rentas de rendimiento.

Por ejemplo: estará gravada por el IRPF por incrementos patrimoniales la renta que se genere por la venta de un vehículo automotor, cesión de cuotas sociales de una SRL, venta de acciones de una SA, cesión de derechos hereditarios, cesión de derechos posesorios, entre otras, que realice una persona física residente.

1. Si es **cesión de derechos hereditarios o cesión de derechos posesorios**: Art 32 T7 TO solo un criterio real del 20% sobre precio o estimación.

El Escribano será AGENTE DE PERCEPCIÓN del impuesto que derive de la cesión de derechos posesorios sobre bienes inmuebles y cesión de derechos hereditarios. Deberá percibir el impuesto, verterlo y presentar la declaración jurada correspondiente

1. **Sentencia declarativa de prescripción adquisitiva** Resolución 662 n° 24.

Monto imponible: Todo el valor real que surge de la cédula catastral.

El Escribano NO ES AGENTE DE PERCEPCION del impuesto.

Cuando no existe agente de percepción, el contribuyente es el obligado a realizar la liquidación del impuesto, el anticipo y la declaración jurada correspondiente.

.

***OTRAS TRASMISIONES PATRIMONIALES***

Art. 32 T 7 TO – RENTA FICTA= 20% del VALOR

EXCEPCIONES- art. 29 dec. 148/07

El impuesto se determina aplicando latasa del 12%al valor de la renta computable.

**1. Criterio Ficto:**

Precio de venta x 20% = Renta computable

**2. Criterio Real:**

Precio de venta – costo de adquisición actualizado (1) = Renta computable.

**EXCEPCIONES:**

***Normativa:***

**Decreto 148/007 Artículo 29**

El contribuyente podrá optar por determinar la renta de forma real sólo en la trasmisión patrimonial de:

* vehículos automotores cuya adquisición se haya inscripto en registro correspondiente,
* vehículos automotores cuya adquisición esté respaldada por facturas, emitidas por empresas importadoras o concesionarias de automóviles,
* cuotas sociales adquiridas previamente, siempre que la cesión correspondiente a dicha adquisición se haya inscripto en el Registro Nacional de Comercio dentro de los 30 días de realizada,
* valores públicos y privados que coticen en bolsas  de valores uruguayos, siempre que pueda probarse fehacientemente su valor fiscal,
* valores públicos y privados enajenados por empresas administradoras de fondos de inversión abiertos por cuenta de sus cuotapartistas.

 (1) El costo fiscal actualizado se determinará aplicando al valor de adquisición la variación en el valor de la Unidad Indexada (UI) entre el momento de la compra y de la venta. Para las adquisiciones anteriores al primero de junio de 2002 se actualizarán por Índice de Precios al Consumo (IPC) hasta esa fecha.

***INMUEBLES RURALES – TAMBIEN 2 CRITERIOS***

RENTA REAL- IDEM URBANOS

RENTA FICTA

FORMULA:

**15% X Valor Plaza 1/7/07 + (precio venta – valor en plaza al 1°/07/2007 actualizado )**

1. VALOR EN PLAZA AL 1°/7/07 =VALOR HOY

IMIPVIR

\* Para hallar el VALOR EN PLAZA AL 1° DE JULIO DE 2007, debemos dividir el VALOR HOY (comparamos el PRECIO con el VALOR REAL VIGENTE y tomamos el MAYOR) por el coeficiente de IMIPVIR, que fija valor del Índice Medio del Incremento de Precios de Venta de los Inmuebles Rurales desde el 30 de junio de 2007. Se actualiza por Decreto del Poder Ejecutivo cada 3 meses.

VALOR IMIPVIR ACTUAL = $ 6,1300

2) VALOR EN PLAZA AL 1° DE JULIO DEL 2007 ACTUALIZADO

\*  Para hallar el VALOR EN PLAZA AL 1° DE JULIO DE 2007 ACTUALIZADO, debemos multiplicar dicho monto por el valor de la UI del último día del mes anterior a HOY y luego dividirlo por una constante: 1,6867 que corresponde al valor de la UI al 1° de julio del 2007.

3) HALLAMOS EL 15% DEL VALOR EN PLAZA AL 1° DE JULIO DEL 2007 (FICTO)

4) RESTAMOS AL VALOR HOY EL MONTO DEL VALOR EN PLAZA AL 1° DE JULIO DE 200 ACTUALIZADO

5) SUMAMOS AL FICTO LA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR HOY Y EL MONTO DEL VALOR EN PLAZA AL 1° DE JULIO DE 2007 ACTUALIZADO.

6) A ESE MONTO IMPONIBLE LE APLICAMOS LA TASA DEL 12%

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

• PROMESA de enajenación.

• ENAJENACION con saldo de precio con garantía hipotecaria

**Normas aplicables: Titulo 7 T.O. 96 arts. 31 (enajenaciones a plazo) art. 19 (diferencia de cambio y reajuste se computan en el momento del cobro) art. 27 lits.G y H (excepción a exoneración de diferencias de cambio y reajuste)**

**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.