**CONTRALORES NOTARIALES FISCALES**

***EL ESCRIBANO COMO AGENTE DE CONTRALOR TRIBUTARIO:***

La responsabilidad del Escribano ante las obligaciones tributarias tiene una doble naturaleza. Según la normativa vigente, el Estado va a requerir que el profesional preste su nivel de colaboración en materia tributaria en un rol de agente de contralor o en un rol de agente de percepción. La labor como agente de contralor consiste en que el Escribano, ante ciertos negocios jurídicos en los cuales interviene, debe controlar el efectivo pago de ciertos tributos. En su carácter de colaborador del Fisco deberá fiscalizar el cumplimiento tributario de los involucrados en los actos y contratos donde le corresponda actuar profesionalmente, constatando que se hayan abonado los tributos que la normativa vigente exige; para ello deberá obtener informaciones directamente de los posibles sujetos pasivos de la tributación o de los organismos públicos, mediante la solicitud de certificados o constancias que serán de uso imprescindible al momento de autorizar determinados actos y contratos o de actuar en función notarial.

# **CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA**

MARCO NORMATIVO

* Constitución de la República - Artículos 297 a 299
* Código Tributario Arts. 1, 8, 11, 15 y 38.
* Decreto Ley Nº 1.421 de 30/12/878 - Artículo 65
* Ley Nº 9.189 de 4/1/934 – Ley Creación del Impuesto
* Ley Nº 9.328 de 24/3/934
* Ley Nº 13.637 de 21/12/967 - Artículos 236 a 241
* Ley Nº 14.189 de 30/04/974 – Artículo 562
* Ley Nº 14.416 de 28/08/975 – Artículo 390
* Ley Nº 15.534 de 29/03/984 – Artículo 1º
* Ley Nº 16.871 de 28/09/997 – Artículo 79
* Resolución de Dirección General de Registros Nº 132/001 de 22/05/001
* Resolución de Dirección General de Registros Nº 251/008 de 21/07/008
* Decreto Junta Departamental de Montevideo Nº 22.488 de 18/11/985
* Decreto Junta Departamental de Montevideo Nº 26.836 de 07/09/995
* Decreto Junta Departamental de Montevideo Nº 29.434 de 03/04/001

NATURALEZA JURIDICA Y CARACTERES DEL TRIBUTO

Este tributo fue creado por la Ley Nº 9.189 de 4 de enero de 1934 y tiene las siguientes características:

* **Impuesto:** su presupuesto de hecho es independiente de toda actividad estatal relativa al contribuyente.
* **Directo:** la capacidad contributiva se manifiesta en forma directa mediante la posesión del inmueble a cualquier título.
* **Real:** grava manifestaciones aisladas de capacidad contributiva, sin tener en cuenta la situación personal patrimonial global del contribuyente.
* **Grava el capital inmobiliario:** (derecho de propiedad, derechos posesorios, derechos de promitente comprador, derechos de mejor postor en remate).
* **Anual:** abarca el ejercicio 1º de enero al 31 de diciembre, sin perjuicio que los Gobiernos Departamentales hayan dispuesto su pago al contado o en cuotas.
* **Hecho generador permanente:** se considerará ocurrido al comienzo de cada año civil.
* **Determinación por el sujeto activo:** La determinación del impuesto lo realiza el sujeto activo que es múltiple (Impuesto Nacional de Contribución Inmobiliaria Rural es un régimen único para todo el país y el Impuesto Departamental de Contribución Inmobiliaria urbana y suburbana, régimen variable según la reglamentación vigente de cada departamento).
* **Carácter Departamental:** Es un recurso económico exclusivo de los Gobiernos Departamentales, originario y que no puede ser delegado en otros organismos.
* **Personal:** No grava con derecho real al inmueble (no persigue al inmueble con un derecho preferencial; la deuda debe ser ejecutada judicialmente, teniendo en consideración que las cuentas formuladas por las Intendencias son título ejecutivo, por lo que puede irse contra el bien o contra otros bienes del deudor. Establece la solidaridad del adquirente con el enajenante**.**

**Administración y recaudación:** Gobiernos Departamentales

HECHO GENERADOR

**Aspecto Objetivo o Material -** posesión a cualquier título de bienes inmuebles.

**Aspecto Espacial**- principio de territorialidad (todo el territorio nacional)

**Aspecto Temporal -** el hecho generador se configura el 1º de enero de cada año (impuesto permanente). ***Art. 8 del Código Tributario: Las normas tributarias materiales se aplicarán a los hechos generadores ocurridos durante su vigencia. El hecho generador para cuya configuración se requiere el transcurso de un período se considerará ocurrido a la finalización del mismo; cuando sea de carácter permanente, se considerará ocurrido al comienzo de cada año civil.*** El impuesto tiene un hecho generador permanente que consiste en situaciones o estados de permanecer en el tiempo y su continuidad, y grava una situación que permanece. No requiere de un período de tiempo para su formación, sino que permanezca la calidad (ya sea de propietario, poseedor, etc.). Dicha calidad tiene una vocación de continuidad.

**Aspecto Subjetivo**

* El **sujeto activo** de la potestad tributaria es el que crea el tributo y por lo tanto en el caso de la Contribución Inmobiliaria rural es el Gobierno Nacional a través del Poder Legislativo y en la urbana y suburbana son los Gobiernos Departamentales. El sujeto activo de la relación jurídica tributaria en ambos casos es el Gobierno Departamental (El destino de lo recaudado es la Intendencia). ***Artículo 297 de la Constitución: “Serán fuentes de recursos de los gobiernos departamentales, decretados y administrados por estos: 1º) Los impuestos sobre la propiedad inmueble, urbana y suburbana, situada dentro de los límites de su jurisdicción, con excepción, en todos los casos, de los adicionales nacionales establecidos o que se establecieren…”***
* El **sujeto pasivo** son los propietarios o poseedores a cualquier título, los promitentes compradores con promesa inscripta y mejores postores en remate judicialmente aprobado de bienes inmuebles.

configuracion del hecho generador

* La obligación tributaria se configura el 1º de enero de cada año (CT art. 8) por ser de carácter permanente. A partir de ese momento, el sujeto pasivo es deudor de la totalidad del impuesto. Es como si se tomara una fotografía de la situación ese día, solo atendemos a quien es el propietario o poseedor a la fecha, ya que es ese día el que se configura el hecho generador, el cual es permanente.
* El nacimiento de la obligación tributaria no es coincidente con su exigibilidad, ya que será exigible a partir de la fecha que cada Gobierno Departamental determine, pudiendo ser exigido el pago en una sola partida o en cuotas, lo que significa que al deudor se le ha concedido plazo para el pago; lo mismo sucede cuando se otorga un convenio de pago.

MONTO IMPONIBLE

* Para la propiedad rural el monto imponible es el valor real vigente al 1º de enero de cada año.
* Para la propiedad urbana y suburbana lo fija cada Gobierno Departamental, pudiendo tomar como base el valor real.

TASAS O ALICUOTAS

* Para inmuebles rurales - tasa proporcional - 2% sobre el valor imponible
* Para inmuebles urbanos y suburbanos - tasa progresiva (a mayor valor, mayor tasa) - porcentajes surgen de tablas aprobadas por los Gobiernos Departamentales.

LUGAR Y PLAZO PARA EL PAGO.

* Lo establece cada Intendencia. El pago es anual pero se puede establecer el pago en cuotas y la determinación de su número depende de cada Intendencia.

EXONERACIONES

* **Genéricas -** artículo 5 y 69 de la Constitución de la República que refieren a los templos de los cultos religiosos y a los institutos de enseñanza privada y los culturales.
* **Específicas -** Cada Departamento tiene exoneraciones dictadas por decreto departamental con fuerza de ley, sólo aplicables a los inmuebles urbanos y suburbanos. Los órganos que detentan la potestad tributaria originaria pueden crear tributos y estructurarlos en todos sus aspectos incluyendo los modos de extinción.

PRESCRIPCIÓN

* Para bienes rurales - se aplica el Código Tributario - 5 años
* Para bienes urbanos y suburbanos - 10 años (artículo 22 Ley Nº 9.189 de 4/1/934), pero varios Gobiernos Departamentales aceptaron regirse por el Código Tributario, por lo tanto la prescripción será a los 5 años a contar de la finalización del año civil (Art. 38 del Código Tributario)

En Montevideo según Decreto Nº 26.836 de 1995 la prescripción es a los 20 años.

CONTRALOR

* ***Decreto Ley Nº 1.421, artículo 65***: *queda prohibido autorizar escrituras de enajenación de bienes raíces*; **Ley Nº 9.328**: los escribanos “no podrán autorizar acto alguno que afecte el dominio de bienes raíces sin que se les acredite previamente con el boleto de pago o de exoneración y el respectivo certificado de empadronamiento cuando procediere, estar abonado o exonerado el impuesto del ejercicio en curso, siempre que esté vencido el plazo para la expedición de los boletos. No estándolo, se hará constar esa circunstancia en la escritura y se exigirá la exhibición de los documentos que acrediten el pago o la exoneración por el ejercicio anterior, debiendo en todos los casos hacer constar el número de empadronamiento consignado en dichos recaudos.”
* **Ley N° 9.328:** “Ninguna oficina pública, del Estado, Municipios o Entes Autónomos, dará curso, trámite o entrada a escrito, petición o solicitud que tenga relación con bienes inmuebles, si previamente no se acredita el pago de la contribución inmobiliaria del año en curso acompañando el boleto respectivo, salvo el caso de que la gestión que se realice traiga como consecuencia el pago de la contribución.”

casos eximidos de CONTRALOR

* inscripción de promesas de compraventa a solicitud del promitente comprador;
* cesiones de promesas de compraventa y de enajenación que tuvieran como antecedente una promesa u otra cesión en las cuales la inscripción originaria se realizó exclusivamente a solicitud del promitente comprador;
* donaciones modales a favor del Estado están exoneradas de tributos nacionales; los Escribanos que autoricen estos actos, no exigirán certificado sobre tributos nacionales y los Registros deberán inscribir los respectivos documentos aun cuando no conste en los mismos el pago de los tributos indicados;
* inscripción de los Reglamentos de Copropiedad de los edificios del departamento de Montevideo, habilitados conforme al régimen de la Ley Nº10.751, otorgados por los propietarios de las unidades con promesa de compraventa inscripta,
* reinscripción de las hipotecas recíprocas de los reglamentos de copropiedad;
* inscripción de Reglamentos de Copropiedad que suponen la incorporación al estado de propiedad horizontal, cuyo otorgamiento haya sido demandado judicialmente o se trate de Reglamentos de Copropiedad o Modificaciones de éstos, cuando sean edificios ya incorporados a propiedad horizontal, acordados por la mayoría calificada establecida en la ley 14.560;
* inscripción de segunda copia de escritura de compraventa ante la negativa del propietario ejecutado a proporcionar el título de propiedad de un inmueble;
* expropiaciones.

constancias notariales de CONTRALOR

* **Cuando se abonó el impuesto del ejercicio en que estamos actuando:** Tuve a la vista el recibo de pago de la Contribución Inmobiliaria expedida por la Intendencia del Departamento de \_\_\_, correspondiente al padrón Nº \_\_\_ que acredita que se está al día con el referido tributo.
* **Cuando se abonó alguna cuota del impuesto del ejercicio en que estamos actuando:** Tuve a la vista el recibo de pago de la Contribución Inmobiliaria expedida por la Intendencia del Departamento de \_\_\_, correspondiente al padrón Nº \_\_\_ que acredita que se abonó la \_\_\_ cuota por el presente ejercicio, estándose en plazo para pagar las restantes.
* **Cuando existe exoneración del impuesto del ejercicio en que estamos actuando:** Este acto se encuentra exonerado del contralor del Impuesto de Contribución Inmobiliaria de acuerdo a lo dispuesto en el Art\_\_\_\_\_\_ de la Ley N° \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* **Cuando no corresponde el contralor por declaración legal:** No corresponde el contralor del Impuesto de Contribución Inmobiliaria por tratarse de una reinscripción de Reglamento de Copropiedad, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 79 de la ley Nº 16.871 de 28/09/997.
* **Convenio de Pago:** En caso de existir Convenio de pago por adeudos anteriores, deberá efectuarse el control del pago del ejercicio en curso, dejando constancia además que se está al día en el pago de las cuotas del Convenio de Pago suscrito con fecha \_\_\_

SANCION POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRALOR

La sanción para los Escribanos por no hacer el contralor de este impuesto es una multa equivalente al 20% del impuesto adeudado. En caso del Registrador existen sanciones administrativas.

IMPUESTO DE ENSEÑANZA PRIMARIA

MARCO NORMATIVO

* Ley Nº 15.809 de 08/04/986 – Artículos 636 a 645
* Ley Nº 15.851 de 24/12/986 - Artículo 204
* Ley Nº 15.903 de 10/11/987 - Artículo 367, 369, 370
* Ley Nº 16.002 de 25/11/988 - Artículo 157
* Ley Nº 16.226 de 29/10/991 - Artículo 396
* Ley Nº 16.320 de 01/11/992 - Artículo 420 y 421
* Ley Nº 16.736 de 05/01/996 - Artículo 687
* Ley N° 17.296 de 21/02/001 – Artículo 448
* Ley Nº 17.930 de 19/12/005 - Artículo 430 a 433
* Ley Nº 17.845 de 21/10/004 - Artículo 7
* Ley Nº 18.083 de 27/12/006 - Artículo 1
* Ley Nº 19.333 de 31/07/015 - Artículo 1 a 8
* Ley Nº 19.535 de 25/09/017 - Artículos 2, 75, 77
* Decreto Nº 395/992 de 18/08/992
* Decreto N° 229/015 de 31/08/015
* Decreto Nº 296/015 de 3/11/015
* Decreto Nº 3/018 de 08/01/018
* Resolución DGI Nº 3.536/2015 de 05/09/015
* Resolución DGI Nº 4.392/2015 de 11/11/015
* Resolución DGI Nº 815/2016 de 23/02/016
* Resolución DGI Nº 639/2017 de 07/02/017
* Resolución DGI Nº 9495/2017 de 12/12/017
* Resolución DGI Nº 10003/2017 de 26/12/017
* Resolución DGI Nº 10258/2017 de 29/12/017
* Resolución DGI Nº 001/2018 de 02/01/018
* Resolución DGI Nº 2453/2018 de 10/04/018
* Resolución DGI Nº 5294/2018 de 20/06/018
* Resolución DGI Nº 6096/2018 de 03/07/018
* Consejo de Educación Primaria – Resolución Nº 61/992

**NATURALEZA JURIDICA Y CARACTERES DEL TRIBUTO**

 Fue creado por la Ley número 15.809, Articulo 636 de 8 de abril de 1986, sustituido por el Articulo 687 de la Ley 19.333 de 2015: "ARTICULO 636: “Establécese un impuesto anual de enseñanza primaria que gravará a las propiedades inmuebles urbanas y suburbanas. El Poder Ejecutivo transferirá de la recaudación del IMEBA e IRA, al Consejo de Educación Primaria igual importe a valores constantes al recaudado en 1994 por los inmuebles rurales".

El Poder Ejecutivo promulgó la Ley 19.333 que establece ajustes al impuesto anual de la Administración Nacional de la Enseñanza Primaria y restablece el cobro a los inmuebles rurales mayores de 300 hectáreas con índice productivo Coneat 100.

 En cuanto a los caracteres del impuesto son los siguientes:

* **Impuesto:** su presupuesto de hecho es independiente de toda actividad estatal relativa al contribuyente.
* **Directo:** la capacidad contributiva se manifiesta en forma directa mediante la posesión del inmueble a cualquier título.
* **Real:** grava manifestaciones aisladas de capacidad contributiva, sin tener en cuenta la situación personal patrimonial global del contribuyente.
* **Grava el capital inmobiliario:** (derecho de propiedad y sus desmembramientos, derechos posesorios, derechos de promitente comprador, derechos de mejor postor en remate).
* **Anual:** abarca el ejercicio 1º de enero al 31 de diciembre, sin perjuicio que pueda realizarse su pago al contado o en cuotas.
* **Ad-valorem** (en latín "de acuerdo al valor"):son aquellos en los que hay que cuantificar la materia gravada a través de la base de cálculo, surgiendo el monto imponible aplicándole la tasa correspondiente.
* **Hecho generador permanente:** se considerará ocurrido al comienzo de cada año civil.
* **Tasas múltiples progresivas por clase:** de acuerdo al valor de la riqueza gravada.
* **Determinación del impuesto:** La determinación del impuesto y su liquidación la realiza el sujeto activo para los inmuebles urbanos, suburbanos y rurales sin explotación. En los inmuebles rurales con explotación la liquidación se efectúa mediante la presentación de una declaración jurada por el contribuyente (Formulario 3980 disponible en aplicación Sigma).
* **Personal:** No grava con derecho real al inmueble (no persigue al inmueble con un derecho preferencial; la deuda debe ser ejecutada judicialmente, teniendo en consideración que las cuentas formuladas son título ejecutivo, por lo que puede irse contra el bien o contra otros bienes del deudor).
* **Destinatario de la recaudación:** Administración Nacional de Educación Pública (ANEP).
* **Administración, recaudación y fiscalización:** a cargo de la Dirección General Impositiva.

HECHO GENERADOR

**Aspecto objetivo o material -** posesión a cualquier título de bienes inmuebles

A**specto espacial -** principio de territorialidad

**Aspecto temporal** -hecho generador de carácter permanente - se configura el 1° de enero de cada año.

A**specto subjetivo**

* **sujeto activo (**de la potestad tributaria es el Estado) (de la relación jurídica tributaria es la ANEP- Consejo de Educación Primaria)
* **sujetos pasivos** en calidad de contribuyentes - propietarios, poseedores, promitente compradores con o sin promesa inscripta y los usufructuarios
* **responsables solidarios**- Los escribanos no podrán autorizar ninguna escritura de enajenación de bienes inmuebles sin que se le justifique el pago de la totalidad del Impuesto Anual de Enseñanza Primaria, incluyendo el ejercicio en curso o su exoneración. La única justificación aceptada por la ley en la actualidad es la constancia expedida por la Dirección General Impositiva que acreditará el pago total del ejercicio o la exoneración. La omisión por parte de los Escribanos de cumplir con esta obligación aparejará su responsabilidad solidaria respecto del impuesto que pudiera adeudarse. Asimismo los Escribanos cuando autorizan escrituras de hipotecas para garantizar préstamos o renovaciones de los mismos otorgadas por entidades de intermediación financiera, deben cumplir con los requisitos expuestos en el párrafo anterior, y en caso de omisión aparejará responsabilidad solidaria conjuntamente con la entidad de intermediación financiera por el importe adeudado. La omisión de parte de las entidades de intermediación financiera que otorguen o renueven préstamos garantizados con bienes inmuebles sin que se les justifique el encontrarse al día en el pago del Impuesto de Enseñanza Primaria, o su exoneración a través de la constancia expedida por la Dirección General Impositiva, aparejará la responsabilidad solidaria por el importe del impuesto que se adeudara.

configuracion del hecho generador

 Por tratarse de un impuesto de carácter permanente, de acuerdo al Código Tributario se configura el 1º de enero de cada año; a partir de ese momento, el sujeto pasivo es deudor de la totalidad del impuesto sin perjuicio que no le es exigible hasta que el organismo recaudador fije las fechas de pago, ya sea de la totalidad del impuesto o de las cuotas. El nacimiento de dicha obligación tributaria no es coincidente con su exigibilidad. Sin perjuicio de lo expresado, en caso de enajenación del inmueble o hipoteca con entidad de intermediación financiera *se debe pagar la totalidad del impuesto incluyendo el ejercicio en curso.*

MONTO IMPONIBLE

 El monto imponible para efectuar el cálculo del impuesto es el Valor Real fijado por la Dirección Nacional de Catastro.

TASAS O ALICUOTAS

Las tasas son múltiples al tratarse de un sistema progresivo por clase basado en una tabla de valores reales establecido en la ley; tiene cuatro franjas y a cada aumento de la base imponible le corresponde un aumento de la alícuota. Las tasas para cada franja son de 1,5 por mil, 2 por mil, 2,5 por mil y 3 por mil.

 Los valores que se indican en la ley para cada franja se actualizan mediante la determinación que fije el Poder Ejecutivo respecto de dichos valores reales.

 Existe un mínimo no imponible para los inmuebles que tengan un Valor Real inferior a un monto fijado por la ley de creación, el cual se ajusta anualmente al igual que los valores de la tabla para fijar las alícuotas.

PLAZO, LUGAR Y FORMA DE PAGO.

 El procedimiento es diferente si se trata de padrones urbanos, suburbanos y rurales sin explotación agropecuaria o de padrones rurales con explotación agropecuaria.

**Padrones urbanos, suburbanos y rurales sin explotación agropecuaria -** un solo pago o en tres cuotas en las redes de cobranza Abitab y Redpagos de todo el país o a través de débito automático.

**Padrones rurales con explotación agropecuaria.** El impuesto a pagar en el caso de los padrones rurales con explotación agropecuaria se determina mediante la presentación del Formulario 3980 disponible en aplicación Sigma. Los contribuyentes, independientemente del grupo al que pertenezcan, deberán realizar el pago en el Boleto 2908. El impuesto podrá abonarse en un sólo pago o en tres cuotas de acuerdo a los vencimientos que determina la DGI.

Los contribuyentes del impuesto anual de enseñanza primaria a los inmuebles rurales, siempre que dichos inmuebles se encuentren afectados directa o indirectamente a explotaciones agropecuarias; deberán presentar una declaración jurada incluyendo la totalidad de los padrones propios o de terceros, explotados a cualquier título, incluso cuando corresponda aplicar exoneraciones diferentes a las establecidas por el artículo 638 de la Ley Nº 15.809 de 8 de abril de 1986. Esa declaración solamente deberá presentarse cuando existan inmuebles cuyo valor real sea igual o superior al mínimo no imponible. En tal caso, deberán incluirse también los padrones rurales cuyo valor real sea inferior al monto referido. Cuando alguno de los padrones por los que se adquiere la calidad de contribuyente, goce de una exoneración objetiva parcial, se deberá discriminar el área comprendida en la misma.

En el caso de los contribuyentes que exploten padrones que en su conjunto no excedan de 200 hectáreas índice CONEAT 100 será suficiente con acreditar la presentación de la declaración jurada ante los Gobiernos Departamentales correspondientes, cuando la misma les sea requerida por la Dirección General Impositiva.

EXONERACIONES

 En casi todos los tributos existen exoneraciones genéricas y específicas, en el caso del Impuesto de Enseñanza Primaria, existen las siguientes:

* **Genéricas -** artículos 5 y 69 de la Constitución de la República, referidas a templos de los cultos religiosos y los institutos de enseñanza privada y los culturales.
* **Específicos –** inmuebles: a) con valores reales inferiores al mínimo no imponible, b) de propiedad de gobiernos extranjeros y destinados a sedes de legaciones diplomáticas, organismos internacionales o consulares; c) del Estado y los Gobiernos Departamentales; d) las propiedades de las mutualistas; e) a las cooperativas de vivienda; f) bosques protectores y montes citrícolas, monumentos históricos, entre otros; g) los sujetos pasivos del Impuesto de Enseñanza Primaria cuyos inmuebles sean dados bajo régimen de comodato al Estado, a los Gobiernos Departamentales y a las personas jurídicas comprendidas por los artículos 5º y 69 de la Constitución de la República, mientras se mantenga vigente el correspondiente contrato y siempre y cuando el bien sea destinado a los objetivos institucionales del comodatario y los propietarios de padrones rurales que exploten a cualquier título padrones que en su conjunto no excedan de 300 hectáreas índice CONEAT 100 (declaración dentro de los 120 días del ejercicio que desee exonerar y la presentación fuera del plazo establecido no dará derecho a la exoneración).

INMUNIDAD

 El Estado, los organismos comprendido en el artículo 220 de la Constitución y los Gobiernos Departamentales, gozan de inmunidad impositiva, tanto nacional como departamental, por sus bienes y actividades no comerciales ni industriales. Quedan fuera de esta norma los entes autónomos y servicios descentralizados.

PRESCRIPCIÓN

 Para el Impuesto de Enseñanza Primaria se aplica el Código Tributario por lo que el plazo de prescripción es de 5 años para los inmuebles urbanos, suburbanos y los rurales sin explotación agropecuaria y de 10 años para los rurales con explotación si no se presentó la declaración jurada correspondiente. En caso de haberse presentado la declaración jurada y no haberse pagado el plazo será de 5 años.

CONTRALOR

El contralor respecto al pago de este impuesto se realiza en:

* Actos de enajenación de bienes inmuebles.
* Hipotecas en garantía de préstamo otorgado por una entidad de intermediación financiera,
* La inscripción de certificados de resultancias de autos sucesorios donde existan bienes raíces.

 Los responsables del contralor son los Escribanos, las entidades de intermediación financiera y los Registros Públicos.

 La ley de creación del impuesto establece que los escribanos no podrán autorizar ninguna enajenación de bienes raíces sin que se les justifique el pago del impuesto de enseñanza primaria o su exoneración. A su vez dispone que las entidades de intermediación financiera no otorgarán ni renovarán préstamos garantizados por bienes raíces, sin la constancia que dichos bienes se encuentren al día en el pago del impuesto de Enseñanza Primaria o de su exoneración.

 Cuando la ley refiere a enajenación de bienes raíces lo hace sin limitación alguna, por lo cual quedan comprendidos todos los tipos de enajenación, sin importar que sea dominio pleno o desmembrado.

No están comprendidos los actos preliminares, como por ejemplo las promesas de enajenación o su cesión.

Tampoco están comprendidos en el contralor los actos o contratos declarativos, como por ejemplo las particiones o cesaciones de condominio de cualquier naturaleza.

 La justificación de estar al día en el pago del impuesto, se aplica de forma diferente para los actos sujetos a contralor:

* para la enajenación de bienes inmuebles – constancia de estar al día de DGI (Constancia N° 6917) - pago ejercicio en curso o exoneración6y0’ppp
* para el resto de los casos –constancia de DGI con diferentes posibilidades, de acuerdo a la situación de que se trate, incluyendo exoneraciones, incluyendo cuando el Valor Real del bien no supera el mínimo no imponible.
* en todos los casos deberá dejarse constancia en el documento correspondiente.

 La omisión del contralor en la forma indicada por la normativa vigente apareja la responsabilidad solidaria de las entidades omisas y del escribano que autorizara la escritura de hipoteca o enajenación en su caso, por el importe del impuesto que se adeudara.

El Registro de la Propiedad no inscribirá documentos que debiendo tener la constancia del pago o de la causal de exoneración, no la tuvieran.

## **PROPUESTAS DE REDACCION**

1.- Cuando se abonó el impuesto del ejercicio en que estamos actuando: Tuve a la vista la Constancia de estar al día expedida por DGI número……………………el día… por el padrón Nº… del Departamento de…, que acredita que nada se adeuda por el presente ejercicio respecto al Impuesto de Enseñanza Primaria.

2.- Cuando existe exoneración del impuesto del ejercicio en que estamos actuando: Tuve a la vista la constancia de exoneración expedida por DGI número……………..el día…, correspondiente al padrón Nº… del Departamento… que acredita que nada se adeuda por el presente ejercicio por estar exonerado.

3.- Cuando el Valor Real vigente es inferior al mínimo no imponible: Tuve a la vista la Constancia de estar al día expedida por DGI número…………….el día…, correspondiente al padrón Nº… del Departamento… que acredita que estar exonerado en virtud de que el Valor Real vigente del inmueble es inferior al mínimo no imponible según cotejo que he realizado con la Cédula Catastral expedida por la Dirección Nacional de Catastro.

sanciones por no pago

 Las sanciones por no pago o por pago fuera de fecha son las establecidas en el Código Tributario; sin perjuicio de ello la Dirección General Impositiva está autorizada a suspender la vigencia de los certificados anuales que hubiera expedido.

CERTIFICADO UNICO DEPARTAMENTAL (CUD)

MARCO NORMATIVO

* Ley N° 17.930 de 19/12/005 - Artículo 487.
* Decreto N° 502/007 de 20/12/007
* Decreto N° 329/008 de 07/07/008
* Resolución DGR N° 115/08 (Control registral)
* Resolución DGR N° 144/08 (Criterios de calificación)

El Certificado Único Departamental fue creado por el artículo 487 de la ley 17930 y reglamentado por el Decreto 502/07 del 20 de diciembre de 2007, para fortalecer la capacidad de recaudación de los Gobiernos Departamentales.

Lo deben solicitar las personas físicas o jurídicas que sean sujetos pasivos contribuyentes del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE) y/o el Impuesto a la Enajenación de Bienes Agropecuarios (IMEBA) y que además sean sujetos pasivos de Contribución Inmobiliaria y/o Patente de Rodados.

Con relación a los sujetos pasivos del Impuesto de Contribución Inmobiliaria, se encuentran los propietarios, poseedores a cualquier título, promitentes compradores con promesa inscripta y mejores postores en remate judicialmente aprobado.

Respecto a la Patente de Rodados se encuentran comprendidos los propietarios, poseedor a cualquier título, promitentes compradores con compromiso de compraventa con firmas certificadas ante Escribano, los usuarios de automotor con contrato de crédito de uso (leasing), mejor postor en remate judicial o realizado por Organismos Públicos y los titulares registrales en Registro de Vehículos de la Intendencia.

quienes están obligados a exigir y controlar el cud

 Las Instituciones Financieras, los Escribanos y los Registros Públicos intervinientes en determinados actos y contratos.

ACTOS CON CONTRALOR OBLIGATORIO DEL CUD

* otorgamiento y renovación de préstamos mayores a 20.000 Unidades Indexadas.
* bienes inmuebles (compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte a sociedades comerciales, fideicomisos, hipotecas y Promesas. En este caso se realiza un doble control, por los contribuyentes y por los bienes.
* vehículos automotores con aptitud registral (compraventa, permuta, donación, dación en pago, aportes a sociedades comerciales, fideicomisos y prendas. En los casos de compraventa de vehículos automotores otorgadas en cumplimiento voluntario de contratos de créditos de uso (leasing), el Certificado Único Departamental será exigible al usuario del leasing. Se entiende por vehículo automotor con aptitud registral, aquel que tiene como función principal la carga y transporte de cosas y/o transporte de personas en forma permanente, que se mueve por sí mismo y está destinado a transitar por vía terrestre.

casos en los cuales no se exige el control del cud

* 1. Bienes de propiedad o administrados directamente por el Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda, así como por los bienes comprendidos en los fideicomisos que éstos administren.
	2. Ejecuciones llevadas a cabo por expropiación, por ejecución forzada judicial, extrajudicial, o "judicial simplificada" (artículo 35 y siguientes de la Ley Nº 18.125 de 27 de abril de 2007) o por cumplimiento forzado de la Ley Nº 8.733, de 17 de junio de 1931 y concordantes. Asimismo, se prescindirá del referido certificado en las adjudicaciones a favor del Banco Hipotecario del Uruguay posteriores a remates frustrados, y en el caso del artículo 50 de la Ley Nº 18.125 de 27 de abril de 2007.
	3. Adquisición de bienes inmuebles por la Comisión Honoraria pro Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre (MEVIR), no mayores a quince hectáreas, destinados a la construcción de viviendas o servicios anexos.
	4. Compraventa y prendas de automotores cero kilómetro.
	5. Compraventa en cumplimiento de promesas inscriptas en las que se haya entregado la ocupación del bien inmueble.
	6. En las hipotecas y prendas, cuando se adquieren simultáneamente los inmuebles o automotores objeto de la garantía.
	7. Adquisiciones de dominio por el modo sucesión o prescripción.
	8. No corresponderá el contralor del certificado en todos los casos en que se efectúe la declaración de no ser contribuyente del Impuesto a la Renta (IRAE) o del Impuesto a la Enajenación de Bienes Agropecuarios (IMEBA).
	9. En las enajenaciones a favor de las instituciones aseguradoras que indemnicen por destrucción total o desaparición de un vehículo automotor y las comunicaciones de esas circunstancias, realizadas por dichas entidades al Registro Nacional de Automotores.

Donde SE SOLICITA EL CUD

 El certificado se solicita ante las Intendencia u oficinas habilitadas al efecto, del lugar donde están empadronados los bienes (inmueble o automotor) objeto de la operación a realizar.

 En los casos en que solicite un préstamo ante una institución financiera y a tales efectos se presente un estado patrimonial que incluya bienes inmuebles o automotores empadronados en diferentes Departamentos, el certificado deberá solicitarse en cada uno de ellos.

COMO SE SOLICITA EL CUD

* declaración jurada, cuyo formularios lo proporciona cada Intendencia, que identificará al contribuyente a través del número del Registro Único Tributario (R.U.T.) de la DGI, detallando los padrones de bienes inmuebles y las matrículas de los vehículos automotores de los cuales es titular en el Departamento. En la Declaración Jurada no corresponde incluir los bienes inmuebles ni automotores de los cuales el solicitante sea titular de derechos de mejor postor en remate o cesionario de tales derechos.
* fotocopia de la cédula de identidad del contribuyente si es persona física y del o los representantes si se trata de una persona jurídica;
* para el caso de actuarse mediante apoderado se requerirá fotocopia de su cédula de identidad y un testimonio notarial del poder habilitante con constancia de vigencia;
* para el caso de tratarse de sociedades comerciales, se deberá acreditar, mediante Certificado Notarial, vigencia y representación de la sociedad y haber cumplido con lo dispuesto por la Ley Nº 17.904;
* Seguro Obligatorio de Automotor (SOA);
* valorado de “Reposición de Valores” y un timbre profesional.

 El solicitante deberá proporcionar los siguientes datos: nombres completos de la persona física o jurídica y del firmante, Nº de RUT de la DGI, Nº de inscripción en BPS, Domicilio constituido, Teléfono, Dirección de correo electrónico; e indicación de los números de padrones de todos los inmuebles y automotores.

 La Intendencia podrá requerir información complementaria sobre aquellos aspectos que entienda necesarios referidos a la documentación aportada, o la información proporcionada, en casos de dudas o que los datos no concuerden con lo que surge de los registros municipales.

VIGENCIA DEL CUD

 Los certificados tendrán una vigencia de un año a partir de la expedición.

QUE ACREDITA EL CUD

 El Certificado acredita que el solicitante:

* no tiene adeudos pendientes por concepto de contribución inmobiliaria y patente de rodados,
* no tiene adeudos pendientes por sanciones fiscales relativas a los tributos pre mencionados, sobre los padrones y vehículos declarados de su propiedad,
* que dispone de plazo para realizar el pago mediante un convenio.

 Si existieran deudas por otro bien diferente sobre el cual se va a realizar la operación las Intendencias en estos casos actúan en forma diferente; en algunos casos se expide el certificado informando de dicha deuda y en otros no se expide. Sea a través de un mecanismo u otro el Escribano no puede autorizar el negocio dado que se requiere para ello que no existan deudas por los conceptos antes mencionados.

CONTRALOR DEL CUD

 El contralor de estar al día en el pago del Impuesto de Contribución Inmobiliaria o de Patente de Rodados, o existir convenio de pago vigente, será realizado por las instituciones financieras, Escribanos y los Registros de la Propiedad, según el tipo de acto de que se trate:

 Las instituciones de intermediación financiera dejarán constancia en la documentación de operaciones de obtención o renovación de créditos, de haber verificado la existencia de los Certificados vigentes, anotando el número y fecha de vencimiento de los mismos.

 Con respecto al control que deben efectuar los Escribanos respecto al CUD, ni la ley ni la reglamentación establecen como se debe efectuar, lo cual es solucionado, en parte, por la Dirección General de Registros, para los casos en los cuales quién debería presentar el Certificado Único Departamental es no contribuyente ni de IRAE ni de IMEBA que dispone que se admitirá que dicha circunstancia sea acreditada por declaración establecida en el propio documento.

 En los casos en que debe tenerse a la vista el certificado el Escribano dejará constancia en el documento notarial que autorice, en forma similar que lo efectúa para el control del Impuesto de Contribución Inmobiliaria, en las escrituras públicas, actas de protocolización o certificaciones.

 **PROPUESTAS DE REDACCION DEL CONTRALOR:**

 Cuando no corresponde el control del certificado por no ser contribuyentes de IRAE ni IMEBA habrá una declaración simple del enajenante o gravante y una constancia del Escribano haciendo mención a dicha declaración:

 *Declaración: XX declara no ser contribuyente del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas ni del Impuesto a la Enajenación de Bienes Agropecuarios y en consecuencia, no corresponde obtener el Certificado Único Departamental.*

 *Declaración: XX declara no estar comprendido en las disposiciones del artículo 487 de la Ley número 17.930 de 19 de diciembre de 2005 y su decreto número 502/007 de 20 de diciembre de 2007 y en consecuencia, no corresponde obtener el Certificado Único Departamental.-*

 *Constancia: No corresponde el control del Certificado Único Departamental en virtud de lo declarado por XX (podría de creerse conveniente transcribir lo declarado).*

 Cuando corresponde el control del certificado puede haber una declaración del contribuyente y una constancia del Escribano que tuvo a la vista el certificado o solamente incluirse la constancia:

 *Declaración: XX declara estar comprendido en las disposiciones del artículo 487 de la Ley Nº 17.930 de 19 de diciembre de 2005 y su decreto número 502/007 de 20 de diciembre de 2007, y estar vigente el Certificado Único Departamental N° \_\_\_ expedido a mi nombre, el \_\_\_ por la Intendencia de \_\_\_\_\_\_\_\_*

 *Constancia: Tuve la vista el Certificado Único Departamental Nº \_\_\_ expedido por la Intendencia de \_\_\_\_\_\_ a nombre de XX que acredita que no registra adeudos por concepto de Contribución Inmobiliaria y/o Patente de rodados por los inmuebles y automotores declarados.*

IMPUESTO AL PATRIMONIO

MARCO NORMATIVO

* Ley Nº 13.241 de 31/01/964
* Ley Nº 13.637 de 21/12/67
* Ley Nº 19.088 de 14/06/013
* Título 14 - T.O. DGI 1996
* Decreto Nº 600/988 de 18/10/988
* Decreto Nº 408/996 de 18/10/996
* Decreto Nº 208/007 de 18/06/007
* Decreto 30/2015
* Resolución Nº 3020/2013

**CARACTERÍSTICAS DEL TRIBUTO:**

* **Impuesto:** su presupuesto de hecho es independiente de toda actividad estatal relativa al contribuyente.
* **Nacional:** grava los bienes ubicados o utilizados económicamente en el territorio nacional.
* **Ordinario o permanente:** su permanencia no está sujeta a plazo o condición.
* **Anual:** abarca un ejercicio fiscal, sin perjuicio que se hacen pagos anticipados.

NATURALEZA JURIDICA Y CARACTERES

* **Directo:** la capacidad contributiva se manifiesta en forma directa mediante la posesión de los bienes a cualquier título. Recae directamente sobre los poseedores de un patrimonio.
* **Personal:** no grava una manifestación aislada de riqueza, sino que se toma en cuenta la situación patrimonial del sujeto pasivo en forma global.
* **Grava el patrimonio neto**: el monto imponible es la diferencia entre el activo y el pasivo admitido, ajustados fiscalmente.
* **Ad-valorem (en latín "de acuerdo al valor"):** son aquellos en los que hay que cuantificar la materia gravada a través de la base de cálculo, surgiendo el monto imponible aplicándole la alícuota correspondiente.
* **De hecho generador periódico:** se considera ocurrido a una determinada fecha dependiendo del tipo de sujeto pasivo.
* **De sujetos pasivos múltiples**.
* **Estático:** no se determina por el transcurso de un período de tiempo sino en determinado momento (31 de diciembre de cada año).
* **De autodeterminación por el contribuyente**.
* **De monto imponible variable** según el tipo de sujeto pasivo y la actividad que realiza.
* De tasas múltiples: progresivas y proporcionales, con mínimo no imponible múltiple.
* Administración y recaudación: DIRECCIÓN GENERAL IMPOSITIVA.

SIN DESTINO ESPECÍFICO: SU PRODUCIDO SE VIERTE A RENTAS GENERALES

HECHO GENERADOR

* **aspecto objetivo o material** se grava un patrimonio neto (diferencia entre el activo y el pasivo ajustados desde el punto de vista fiscal)
* **aspecto espacial -** principio de territorialidad - incluye los bienes situados, colocados o utilizados económicamente en el territorio nacional, con independencia del lugar de celebración o de las partes intervinientes.
* **aspecto temporal** por tratarse de un impuesto de carácter periódico, el hecho generador se configura el 31 de diciembre de cada año para las personas físicas, núcleos familiares, sucesiones indivisas y personas jurídicas sin contabilidad suficiente y al cierre de ejercicio económico para las personas jurídicas con contabilidad suficiente.
* **aspecto subjetivo -** el **sujeto activo** es el Estado y el ente recaudador la DGI. Son s**ujetos pasivos en calidad de contribuyentes:**

a) Las personas físicas, los núcleos familiares y las sucesiones indivisas, siempre que su patrimonio fiscal exceda del mínimo no imponible. Podrán constituir núcleo familiar los cónyuges que vivan conjuntamente, quienes responderán solidariamente del pago del impuesto; cuando no se opte por el núcleo familiar declarará cada cónyuge sus bienes propios y la mitad de los gananciales. La posibilidad de liquidar como núcleo se mantiene aun cuando exista separación de bienes, siempre que los cónyuges vivan conjuntamente. La opción de tributar como núcleo familiar sólo es factible si los cónyuges viven conjuntamente al 31 de diciembre de cada año, aunque esa cohabitación sufra intermitencias. Si existe una separación de hecho antes del 31 de diciembre, queda descartada la opción y el núcleo familiar se disuelve. En el patrimonio del núcleo familiar no se computan los bienes de los hijos menores de edad, éstos deben liquidar su impuesto en forma individual y autónoma, a través de su representante legal. Las sucesiones indivisas serán sujetos pasivos siempre que no exista declaratoria de herederos al 31 de diciembre de cada año.

b) Las sociedades anónimas y las sociedades en comandita por acciones, las restantes sociedades comerciales reguladas por la Ley Nº 16.060, las asociaciones agrarias, las sociedades agrarias y las sociedades civiles con objeto agrario; los establecimientos permanentes de entidades no residentes en la República; los fondos de inversión cerrados de crédito; los fideicomisos, con excepción de los de garantía; las sociedades de hecho y las sociedades civiles, salvo las sociedades integradas exclusivamente por personas físicas residentes y las sociedades que perciban únicamente rentas puras de capital, integradas exclusivamente por personas físicas residentes y por entidades no residentes; las personas jurídicas y otras entidades, constituidas de acuerdo con las leyes nacionales que hayan dejado de ser residentes en territorio nacional, cuando carezcan de cualquier clase de domicilio en el país y hayan culminado la totalidad de los trámites legales y reglamentarios correspondientes a la transferencia del domicilio al extranjero.

c) Los sujetos que obtengan rentas por actividades lucrativas industriales, comerciales y de servicios, realizadas por empresas, con excepción de las pequeñas empresas cuyos ingresos en el ejercicio no superen las 305.000 Unidades Indexadas, de las asociaciones y fundaciones culturales y religiosas y de los incluidos en los regímenes del Monotributo. Este literal también comprende a las personas físicas, núcleos familiares y sucesiones indivisas que posean patrimonio afectado indirectamente a explotaciones agropecuarias, por el referido patrimonio.

d) ANCAP, ANTEL, UTE, OSE, ANP, BROU, BHU y BSE.

e) Los contribuyentes del IRPF por los ejercicios en que resulten obligados a liquidar el IRAE de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 7º del Decreto Nº 150/007 de 26 de abril de 2007, por el patrimonio afectado a realizar las actividades que motivan su inclusión.

f) Quienes opten por liquidar el IRAE por las rentas de trabajo obtenidas fuera de la relación de dependencia de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 6º del Decreto Nº 150/007 de 26 de abril de 2007, y asimismo, opten por liquidar el impuesto que se reglamenta, por el patrimonio afectado a generar las referidas rentas.

g) Las personas jurídicas y otras entidades constituidas en el extranjero que no actúen en territorio nacional mediante establecimiento permanente.

configuracion del HECHO GENERADOR

El Impuesto al Patrimonio es de carácter periódico y el hecho generador se configura:

* para las personas físicas, núcleos familiares, sucesiones indivisas y personas jurídicas sin contabilidad suficiente el 31 de diciembre de cada año;
* para las personas jurídicas con contabilidad suficiente al cierre de ejercicio económico;
* el patrimonio afectado directamente a explotaciones agropecuarias al 30 de junio, salvo que el contribuyente posea otra fecha de determinación autorizada.
* las personas físicas, núcleos familiares y sucesiones indivisas, que además posean patrimonio afectado indirectamente a explotaciones agropecuarias, en la forma y condiciones que establezca la DGI;
* los demás sujetos pasivos a la fecha de cierre de su ejercicio económico si llevaran contabilidad suficiente a juicio de la DGI, en caso contrario, al 31 de diciembre;
* las sociedades que no sean contribuyentes del Impuesto al Patrimonio y que por iniciación de actividades no efectuaran ningún cierre del ejercicio económico durante el año civil, al 31 de diciembre.

monto imponible

El monto imponible del impuesto varía de acuerdo al tipo de sujeto pasivo y a la actividad que realiza y a tales efectos se referenciarán a los literales utilizados al definir a los distintos sujetos pasivos:

tasas

Las tasas del impuesto se aplicarán sobre el patrimonio gravado de acuerdo a una escala

LIQUIDACION Y PAGO

A los efectos de efectuar la liquidación del impuesto las normas fijan como deben avaluarse los bienes que integran el patrimonio.

obligados a presentar declaracion jurada

 Están obligados a presentar declaración jurada del impuesto:

* los contribuyentes,
* los que tengan la totalidad de sus activos o patrimonio exentos,
* los sujetos pasivos que hubieran sido objeto de retención, si tuvieran otros bienes gravados además de los que dieron motivo a la retención. En tal caso, deducirán del impuesto resultante el impuesto que se le hubiera retenido.
* los agentes de retención.

Exoneraciones

 Como en la mayoría de los tributos hay exoneraciones genéricas y específicas; dentro de las genéricas se encuentran las emergentes del artículo 5 y 69 de la Constitución de la República, instituciones culturales y religiosas. En cuanto a las específicas pueden mencionarse: las escrituras en cumplimiento de promesas ley 13420, las escrituraciones forzosas de la ley 8733 Artículo 31, en las hipoteca recíprocas de la ley 14261 Artículo 6.

contralor

 En las escrituras que se otorguen en las operaciones de enajenación o gravamen de bienes inmuebles, el escribano interviniente deberá dejar constancia de que quienes enajenan o gravan dichos bienes, exhiben la última declaración jurada exigible a la fecha de la escritura, con indicación de fecha de presentación y pago del impuesto.

 En caso de que los otorgantes manifiesten no ser contribuyentes del impuesto, el escribano actuante dejará constancia en la escritura.

Declaración del enajenante o gravante: XX declara no ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio.

Constancia del Escribano: No corresponde el control del Impuesto al Patrimonio de acuerdo a lo declarado por XX en la cláusula de declaraciones.

Si el otorgante manifiesta ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio:

* Constancia del Escribano: Tengo a la vista la constancia de la declaración jurada correspondiente al ejercicio \_\_\_\_ Nº \_\_\_, presentada en la Dirección General Impositiva el día \_\_\_ y los recibos de pago Nº \_\_\_\_, concordantes con la declaración jurada.

 -

BANCO DE PREVISIÓN SOCIAL

MARCO NORMATIVO

* Constitución de la República - Artículo 165
* Ley Nº 15.800 de 17/01/1960
* Ley Nº 13.420 de 21/12/965 – Artículo 170
* Ley Nº 13.892 de 19/10/970 – Artículo 521
* Decreto Ley Nº 14.261 de 03/09/974 - Artículo 6
* Decreto Ley Nº 14.411 de 7/08/975
* Decreto Ley Nº 14.872 de 26/03/979
* Acto Institucional Nº 9 de 23/10/979
* Ley Nº 15.852 de 24/12/986
* Ley Nº 16.107 de 31/03/990 - Artículo 19
* Ley Nº 16.134 de 24/09/990 – Artículo 108
* Ley Nº 16.170 de 28/12/990 – Artículos 662 al 668
* Ley Nº 16.320 de 1/11/992 - Artículo 346
* Ley Nº 16.736 de 5/01/996
* Ley Nº 16.760 de 16/07/996
* Ley Nº 16.969 de 10/06/998
* Ley Nº 17.228 de 7/01/000
* Ley N° 19.996 Art. 336
* Decreto Nº 951/975 de 11/12/975
* Decreto Nº 524/979 de 24/09/979
* Decreto Nº 152/991 de 12/03/1991

INTRODUCCION

El Banco de Previsión Social es un ente autónomo creado por el Articulo 195 de la Constitución de 1967, “… con el cometido de coordinar los servicios estatales de previsión social y organizar la seguridad social...”

A los efectos de cubrir las diferentes prestaciones que brinda el BPS, se fueron creando tributos a tal fin, especialmente las denominadas contribuciones especiales a la seguridad social, así como también se adoptaron medidas para evitar la evasión fiscal de aportación al BPS, entre ellas, la exigencia para el otorgamiento de determinados actos y contratos de la exhibición de certificados expedidos por dicho organismo que acreditan la no existencia de adeudos o de estar en situación regular de pagos.

Como una forma de asegurarse el contralor de la aportación a través de la exigencia de los certificados, se estableció que la realización de los actos previstos en la normativa vigente sin los certificados correspondientes, hará incurrir en responsabilidad solidaria, respecto de las deudas tributarias del contribuyente omiso, a los intervinientes, profesionales y funcionarios públicos actuantes.

 A su vez para reforzar ese contralor se dispuso que los Registros Públicos no podrán inscribir documentación, de la prevista en la normativa vigente, sin dejar constancia del número de certificado presentado y de su fecha de expedición.

 Además, existen otras medidas para evitar la evasión y que refieren exclusivamente a la aportación generada por actividades de la industria de la construcción, tales como:

 a) las aportaciones originadas por las construcciones, refacciones, reformas o demoliciones que se realicen por persona física o jurídica contratadas para la realización de las mismas con destino a terceros serán de cargo del propietario del inmueble o del titular de derechos reales o posesorios sobre el mismo y

 b) el crédito por concepto de aportaciones, intereses, recargos y multas grava el inmueble donde se realice la obra o trabajo con derecho real a favor del BPS el cual tendrá derecho de preferencia, sin perjuicio de los que se hayan constituido con anterioridad; tratándose de obras de demolición, total o parcial, el gravamen subsiste sobre el inmueble, pudiéndose exigir la sustitución por otra garantía o un refuerzo en caso de insuficiencia, a satisfacción del BPS. En los casos en que las obligaciones del propietario fueran pagadas por terceros, éstos gozarán de las mismas garantías del BPS, al que subrogarán en el crédito.

 c) los propietarios del inmueble o el titular de derechos reales o posesorios sobre el mismo no podrán hipotecar, enajenar o arrendar los bienes inmuebles gravados u obtener la habilitación de nuevos servicios por parte de UTE, ANTEL y OSE, sin presentar certificado de situación regular expedido por el BPS. En el caso de transferirse el dominio sin dicho certificado, subsistirá la garantía real, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de enajenantes y adquirentes. El funcionario o profesional que intervenga en cualquiera de los casos o contratos mencionados precedentemente deberá exigir, bajo su responsabilidad, la presentación de dicho certificado. Las partes de los contratos referidos, con excepción de los arrendatarios, los funcionarios y los profesionales intervinientes, serán civil y solidariamente responsables.

CERTIFICADOS

 El Banco de Previsión Social, emite dos tipos de certificados a efectos de acreditar la situación de los contribuyentes, los cuales son requeridos en forma obligatoria para realizar los actos que en forma taxativa se expresan en ellos:

1. **Certificado (común o único)**

**Se encuentra regulado en el Artículo 663 de la Ley N° 16.170:**

A los contribuyentes que se encuentren en situación regular de pago con sus aportaciones mensuales o trimestrales, cuotas de convenio de facilidades de pago y demás obligaciones correspondientes a todos los tributos recaudados o administrados por el Banco de Previsión Social, se les expedirá un certificado que será exigible y habilitará para:

* + 1. Realizar cobros a cualquier título, en organismos estatales, con excepción de los correspondientes a salarios, sueldos, dietas, jubilaciones, pensiones y demás asignaciones similares y complementarias.
		2. Tramitar permisos de importación.
		3. Percibir beneficios por exportaciones.
		4. Distribuir utilidades y presentar balances para su autorización.
		5. Reformar estatutos o contratos sociales.
		6. Otorgar promesas de enajenación de bienes inmuebles en régimen de propiedad horizontal proyectados o en construcción. Este certificado sólo se exigirá al promitente vendedor.
		7. Ceder cuotas sociales de sociedades de responsabilidad limitada y las correspondientes a los socios comanditarios en las sociedades en comandita.
		8. Enajenar y gravar vehículos automotores. Exceptúanse las prendas de automotores cuando se efectúen con el objeto de garantizar el pago de su precio o saldo de su precio por la empresa que lo adquiera.
		9. Obtener créditos en las instituciones públicas o privadas del sistema financiero nacional.

 Estos certificados, a diferencia del Certificado Especial, no se expiden para ningún acto determinado, sino que habilitan para otorgar todos los actos previstos en el artículo 663.

 **Certificado Especial**

**Se encuentra regulado en el Artículo 664 de la Ley N° 16.170:**

A los contribuyentes que a la fecha del acto que motiva la solicitud, no registren adeudos de especie alguna con el Banco de Previsión Social, se les expedirá un Certificado Especial, que será exigible y habilitará para:

1. Enajenar total o parcialmente o ceder promesas de enajenación de establecimientos comerciales, industriales o agropecuarios, inclusive la enajenación de alguno de sus giros o elementos de producción.
2. Enajenar total o parcialmente, ceder promesas de enajenación, disolver, liquidar, clausurar, fusionar, absorber, escindir o transformar empresas unipersonales o sociedades comerciales, industriales o agropecuarias, cualquiera sea la forma jurídica adoptada.
3. Enajenar vehículos de transporte de pasajeros de uso públicos tanto colectivo como individual o de transporte de carga.
4. Enajenar o gravar bienes inmuebles o ceder promesas de enajenación de dichos bienes con excepción de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto Reglamentario Nº 951/975, que se regirán por el numeral 9) de artículo 663 de la presente ley.
5. Enajenar o gravar diques flotantes, aeronaves o buques y demás embarcaciones, con excepción de las dedicadas a la actividad deportiva.
6. Otorgar contratos de prenda agraria o industrial, con excepción de los referidos a los vehículos incluidos en el numeral 8) del artículo 663 de la presente ley. Este certificado será exigible a quien constituya gravámenes de prenda agraria o industrial, con excepción de los referidos a los vehículos incluidos en el numeral 8) del Certificado Único.

 Este Certificado Especial se expide cuando no se adeudan aportes y también a los contribuyentes amparados a regímenes de facilidades de pago o de regularización de adeudos, por resolución fundada del Directorio y siempre que se encuentren al día en el cumplimiento de las cuotas de convenio.

 Este certificado, a diferencia del comprendido en el artículo 663, solo habilita para el acto para el cual se solicita.

CONTRALOR

 Con respecto al contralor de los certificados existe un doble control, de parte de los profesionales intervinientes y de los Registros correspondientes donde se inscriban los actos sujetos a contralor.

 En los actos y contratos donde interviene profesional los Registros Públicos no inscribirán documentación de la prevista por los artículos 663 y 664 de la Ley Nº 16.170, sin la constancia del profesional interviniente de la que surja el número y fecha del certificado utilizado y la declaración del contribuyente sobre su vigencia; en tanto que cuando se trate de documentos que no requieren intervención profesional los Registros Públicos no los inscribirán sin dejar constancia de los mismos extremos.

RESPONSABILIDADES

 La realización de los actos previstos en los artículos 663 y 664 de la Ley Nº 16.170 sin los certificados correspondientes, hará incurrir en responsabilidad solidaria, respecto de las deudas tributarias del contribuyente omiso, a los intervinientes, profesionales y funcionarios públicos actuantes.

 El Decreto N° 152/991 del 12/3/991, por el cual se reglamentan los artículos 663 y 664 de la Ley N° 16.170, en su artículo 1º, dispone que los otorgantes de actos y contratos a los que aluden los referidos artículos podrán acreditar que no son contribuyentes al BPS, mediante declaración jurada, de lo cual se dejará constancia en el instrumento respectivo, quedando por tanto, en la órbita de la responsabilidad del declarante el contenido de la misma, excluyendo al Escribano de todo tipo de responsabilidad en la veracidad o no de dicha declaración y a los funcionarios registrales.

La totalidad de la responsabilidad recaerá sobre el declarante, por la veracidad o no de su declaración, con los efectos tributarios y penales correspondientes.

 **VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS**

 Los certificados tienen una vigencia de 180 días corridos a partir del día siguiente a su expedición. No obstante, el organismo podrá establecer plazos y condiciones más estrictos para los contribuyentes que tengan deudas pendientes o antecedentes de incumplimiento, así como suspender la vigencia de los certificados expedidos, toda vez que el contribuyente se atrasare en el cumplimiento de sus obligaciones.

El BPS queda facultado para suspender la vigencia de los certificados previstos por los artículos 663 y 664 de la Ley Nº 16.170, de 28 de diciembre de 1990, otorgados a empresas respecto de las cuales se hayan decretado medidas cautelares, a partir de los 90 (noventa) días de decretadas las mismas.

Los contribuyentes pueden descargar los Certificados Comunes desde la página WEB del Banco, así como activar o desactivar la renovación automática de los mismos.

En todos los casos en que se exija un Certificado, ya sea Común o Especial, el contribuyente deberá declarar en el acto que hoy se otorga que el certificado se encuentra vigente, o que el certificado no ha sido suspendido en su vigencia.

QUIENes PUEDEN SOLICITAR CERTIFICADOS

 Los certificados solo pueden solicitarse por los contribuyentes del BPS, a los efectos de conocer su situación contributiva, siempre que estén inscriptos en dicho organismo.

El concepto de contribuyente establecido por el Código Tributario no es el mismo que el considerado por el BPS. El BPS basa el concepto de contribuyente en el “principio de la actividad” el cual expresa que las contribuciones especiales de seguridad social destinadas al BPS, se generarán por el desarrollo de actividad personal remunerada de cualquier naturaleza, comprendidas en el ámbito de afiliación del citado Banco.

 En base a este “principio de la actividad” quedan comprendidas:

* todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que tengan personal dependiente,
* los trabajadores independientes que desarrollen actividades comprendidas en el BPS, se haya inscripto o no en el mismo
* la obra o demolición (al iniciar las obras, de pleno derecho y a partir de ese momento se es contribuyente).

 Se puede considerar que hay dos tipos de contribuyentes al BPS;

1. aquellos que lo son por su actividad empresarial (industria y comercio, rural) o porque emplean personal de servicio doméstico y los aportantes al FONASA de personas no dependientes
2. el que deviene de la industria de la construcción por obras de construcción, refacción, reformas o demoliciones que se realizan en inmuebles de su propiedad, o por ser titular de derechos reales o posesorios sobre el mismo.

 Pueden solicitar la expedición de Certificado:

 - **Certificado Único/Común**: las personas físicas o jurídicas que sean contribuyentes del BPS y se encuentren activas.

 - **Certificado Único Especial (CUE)**: las personas físicas o jurídicas que a la fecha del acto que motiva la solicitud sean contribuyentes del BPS y se encuentren activas, así como las personas físicas o jurídicas que a la fecha del acto que motiva la solicitud no sean contribuyentes del BPS y sus empresas estén inactivas o clausuradas exclusivamente para enajenar el establecimiento comercial, disolución, liquidación y clausura. En todos los casos el organismo se reserva el derecho de inspeccionar el bien o la empresa, previo a la expedición del certificado Especial.

 Estos certificados excepcionales se expiden para la enajenación de establecimientos comerciales a la fecha del acto; en la disolución, liquidación y clausura a la fecha de la disolución, liquidación de ambos o de clausura según corresponda.

 En resumen quien no es contribuyente del BPS no podrá solicitar ningún certificado, y bastará con que declare bajo juramento “no ser contribuyente del BPS”, salvo en estos casos especiales a que se hizo mención precedentemente.

QUIEN EXPIDE LOS CERTIFICADOS

 Los certificados sobre la situación tributaria de los contribuyentes del BPS son expedidos por la Asesoría Tributaria y Recaudación (ATyR).

CONTENIDO DE LOS CERTIFICADOS

El contenido de los Certificados varía según sea Común o Especial, ya que acreditan diferentes situaciones en relación al contribuyente con el BPS:

El **Certificado (común o único)** que habilita exclusivamente para realizar los actos y contratos establecidos en el artículo 663 de la Ley Nº 16.170, acredita que el contribuyente está en situación regular de pagos, lo que significa que está cumpliendo regularmente con sus obligaciones tributarias. Este certificado no se expide para ningún acto determinado, pero habilita para realizar todos los actos previstos en ese artículo.

El **Certificado Especial** que habilita exclusivamente para realizar los actos y contratos establecidos en el artículo 664 de la Ley Nº 16.170, acredita que el contribuyente no tiene adeudos de especie alguna con el BPS, a la fecha del acto que motiva su solicitud. A diferencia del Certificado (común o único), este certificado solo habilita para realizar los actos o contratos que expresamente se establecen en el mismo.

PRESCINDENCIA DE LOS CERTIFICADOS

 Se podrá prescindir del Certificado (Común o Único) y del Especial en los siguientes casos:

* cuando se acredite que no son contribuyentes al BPS mediante declaración jurada, de la que se dejará constancia en el instrumento respectivo.
* en los contratos de arrendamiento, aparcería, subarrendamiento y sub aparcería.
* escrituraciones judiciales.
* en enajenaciones, gravámenes o cesiones de promesas de bienes inmuebles, tampoco será necesario el certificado cuando:
* el terreno sea baldío; debiéndose entender por baldío cuando nunca tuvo construcciones o mejoras, ya que de haberse efectuado una demolición están gravados por aportes al BPS,
* el terreno sea baldío porque se efectuaron demoliciones con anterioridad al 01/01/2015,
* el terreno tiene construcciones pero las mismas son anteriores a 01/01/2015 y no se realizaron modificaciones en las mismas con posterioridad a esa fecha,
* en los títulos antecedentes ya existe un certificado y con posterioridad a la fecha de expedición del mismo, no se realizaron modificaciones en las construcciones,
* en los títulos antecedentes, si bien no existe adjunto el certificado, el Escribano actuante en el contrato dejó constancia del certificado con todos los datos exigidos y además no se realizaron modificaciones en las construcciones con posterioridad a la fecha de expedición del certificado.

.

ACTOS Y CONTRATOS EN LOS CUALES SE REQUIERE CERTIFICADO

*Certificado (único o común) - Artículo 663*

* Otorgar promesas de enajenación de bienes inmuebles en régimen de propiedad horizontal proyectados o en construcción (Numeral 6)

Declaración simple del promitente vendedor: XX declara que el Certificado número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR (se encuentra vigente) o (no ha sido suspendido en su vigencia).

Constancia del Escribano:Tengo a la vista el certificado el Certificado (común o único) número…, expedido el… por BPS – ATyR que acredita que XX se encuentra en situación regular de pagos con dicho organismo.

 Aun cuando el certificado se haya expedido el mismo día en que se otorga el acto o contrato, siempre se debe declarar la vigencia del mismo.

* Enajenar y gravar vehículos automotores (Numeral 8)

 Declaración jurada del enajenante o gravante:XX declara bajo juramento no ser contribuyente del BPS.

Declaración simple:XX declara que el Certificado número \_\_\_ expedido el \_\_\_ por BPS - ATyR (se encuentra vigente) o (no ha sido suspendido en su vigencia).

Constancia del Escribano:Tengo a la vista el certificado el Certificado (Común o único) número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR que acredita que XX se encuentra en situación regular de pagos con dicho organismo.

 Si la prenda efectuada sobre el vehículo garantiza el saldo de precio al vendedor no se requiere certificado. En este caso debe tenerse presente que si se solicita un préstamo para pagar el saldo de precio, se aplicaría el numeral 8 antes citado y debería procederse como se indicó.

*Certificado Especial - Artículo 664:*

* Enajenar vehículos de transporte de pasajeros de uso públicos tanto colectivo como individual o de transporte de carga (Numeral 3)

 Al considerarse una empresa, la solicitud del Certificado Especial conlleva a realizar un compromiso de compraventa previo a la enajenación y a entregar la posesión mediante acta notarial, como ya se manifestó precedentemente para la adquisición de establecimientos comercial, industriales, etc.

 El enajenante realizará una declaración simple en la parte expositiva del documento y además habrá una constancia del Escribano:

Declaración simple:XX declara que el Certificado Especial número \_\_\_ de fecha \_\_\_ expedido por BPS - ATyR (se encuentra vigente) o (no ha sido suspendido en su vigencia).

Constancia del Escribano:Tengo a la vista el Certificado Especial número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR que acredita que XX no registra adeudos al \_\_\_ con dicho organismo, y habilita a enajenar el vehículo \_\_\_.

 Para enajenar vehículos de transporte de pasajeros de uso públicos tanto colectivo como individual o de transporte de carga, tratándose de vehículos nuevos (cero kilómetro) se rige por el artículo 663 numeral 8) y el Certificado que se controla es el Común o Único que acredita situación regular de pagos del importador o concesionario.

* Enajenar o gravar bienes inmuebles o ceder promesas de enajenación de dichos bienes (Numeral 4)

 Este certificado puede solicitarse por dos situaciones diferentes:

1. si el enajenante, gravante o cedente es contribuyente del BPS por su actividad personal, industrial, comercial o rural, patrono de servicio doméstico o aportante al FONASA por su actividad desarrollada en forma independiente, o
2. por aportes a la construcción, si existieran construcciones, mejoras o demoliciones en el bien efectuadas con posterioridad al 01/01/2015, fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 14.411 (modificada por artículo 335 de la Ley 19.996 de 2021)

 Si el certificado se solicita por estar en la situación referida en el literal a), al informar que no existen adeudos de especie alguna, engloba todas las situaciones, no siendo necesario hacer un control por los aportes a la construcción. En este caso, el contribuyente deberá realizar una declaración en la parte expositiva del documento y además habrá una constancia del Escribano:

 Declaración simple:XX declara: a) ser contribuyente del BPS, b) que el Certificado Especial número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR (se encuentra vigente) o (no ha sido suspendido en su vigencia) y c) que con posterioridad a la fecha que se solicitó el Certificado no se efectuaron en el bien reformas, refacciones, ampliaciones ni demoliciones.

Constancia del Escribano:Tengo a la vista el Certificado Especial número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR que acredita que XX no registra adeudos al \_\_\_ con dicho organismo, y habilita a \_\_\_

 Si el enajenante, gravante o cedente, no fuera contribuyente del BPS por su actividad personal, podría serlo por aportes a la construcción. En este caso en la parte expositiva del documento habrá una declaración jurada de no ser contribuyente del BPS y una constancia del Escribano referida al contralor de la aportación por las construcciones:

 Declaración jurada y simple:XX declara: a) bajo juramento no ser contribuyente del BPS por su actividad personal, b) que el Certificado número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR (se encuentra vigente) o (no ha sido suspendido en su vigencia) y c) que con posterioridad a la fecha que se solicitó el Certificado Especial no se efectuaron en el bien reformas, refacciones, ampliaciones ni demoliciones.

Constancia del Escribano:Tengo a la vista el Certificado Especial número \_\_\_, expedido el \_\_\_ por BPS – ATyR que acredita que XX no registra adeudos al \_\_\_ con dicho organismo, y habilita a \_\_\_

 Aun cuando el certificado se haya expedido el mismo día en que se otorga el acto o contrato, siempre se debe declarar la vigencia del mismo y que no se efectuaron modificaciones en el bien.

* terreno baldío, entendiéndose por tal cuando nunca tuvo construcciones o mejoras (si se efectuaron demoliciones está gravado por aportes al BPS, salvo que para la demolición se hubieran pedido las autorizaciones correspondientes y se hubieran pagado los aportes a la seguridad social, es este caso aún siendo terreno baldío actualmente, debería solicitarse el Certificado Especial).
* terreno baldío porque se efectuaron demoliciones con anterioridad al 01/01/2015,
* terreno con construcciones anteriores al 01/01/2015 y no se realizaron modificaciones en las mismas con posterioridad a esa fecha.

 En estos casos habrá una declaración simple del enajenante, gravante o cedente en la parte expositiva del documento y el Escribano dejará constancia de dicha situación:

 Declaración simple:

* XX declara que en el inmueble padrón N°\_\_\_ no existen ni existieron nunca construcciones o XX declara que el inmueble padrón N° \_\_\_ siempre ha sido baldío.
* XX declara que en el inmueble padrón N° \_\_\_ actualmente no existen construcciones y las que hubieron fueron demolidas con anterioridad al 01/01/2015.
* XX declara que en el inmueble padrón N° \_\_\_ las construcciones existentes fueron realizadas con anterioridad al 01/01/2015 y con posterioridad a dicha fecha no se realizaron reformas, refacciones, ampliaciones ni demoliciones.

Constancia del Escribano:No se realiza control de aportes al BPS por las construcciones, en virtud de lo declarado por XX en la cláusula \_\_\_.

* en los títulos antecedentes ya existe un certificado y no se realizaron modificaciones en las construcciones con posterioridad a la fecha de expedición del mismo.
* en los títulos antecedentes si bien no existe adjunto el certificado, el Escribano actuante en el acto o contrato dejó constancia del certificado con todos los datos exigidos y además no se realizaron modificaciones en las construcciones con posterioridad a la fecha de expedición del mismo.

En estos casos bastará con una declaración simple del enajenante, gravante o cedente en la parte expositiva del documento y el Escribano dejará constancia de dicha situación:

Declaración simple:XX declara que en el inmueble padrón N° \_\_\_ no se realizaron obras nuevas, modificaciones, refacciones ni demoliciones, con posterioridad al certificado N° \_\_\_ expedido por …, agregado a los títulos antecedentes.

Constancia del Escribano:Tengo a la vista el Certificado N° \_\_\_ expedido por …, agregado a los títulos antecedentes, que acredita que nada se adeuda al día \_\_\_.

Declaración simple:XX declara que en el inmueble padrón N° \_\_\_ no se realizaron obras nuevas, modificaciones, refacciones ni demoliciones, con posterioridad al certificado N° \_\_\_ expedido por … controlado por el Escribano actuante en el título antecedente y del cual dejó constancia en el mismo.

Constancia del Escribano:Tengo a la vista la constancia del control efectuado por el Escribano actuante en el título antecedente de fecha \_\_\_ respecto al Certificado N° \_\_\_ expedido por …, que acredita que nada se adeuda al día \_\_\_.

**IVA POR AGREGACIÓN DE VALOR POR OBRAS EN INMUEBLES**

La agregación de valor originada en la construcción realizada sobre inmuebles, fue incorporada como hecho generador del IVA por la Ley N° 18.083 de 27 de diciembre de 2006. Este nuevo hecho generador comprende tanto las construcciones nuevas sobre inmuebles, como las reformas sobre las construcciones existentes (obras de reciclaje).

El IVA por agregación de valor es un hecho generador que contempla el aumento de valor en inmuebles derivado de la actividad de construcción en la modalidad de administración, que realicen quienes no sean contribuyentes del IVA, el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE) o el Impuesto a la Enajenación de Bienes Agropecuarios (IMEBA).

De acuerdo a lo dispuesto por la Resolución N° 72/982 de la DGI, existen en la construcción dos modalidades: CONSTRUCCIÓN POR SISTEMA DE CONTRATACIÓN y CONSTRUCCIÓN POR SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN.

**SISTEMA DE CONTRATACION:** La empresa constructora proporciona todos los materiales de la obra y presta la totalidad de los servicios de construcción. Si la obra califica dentro del sistema de contratación, el precio cobrado por la empresa constructora se encuentra gravado por la tasa básica del 22%. Este precio incluye los materiales y la mano de obra.

**SISTEMA DE ADMINISTRACION:** La empresa constructora solamente presta los servicios, mientras que la totalidad de los materiales y la mano de obra es proporcionada por el propietario y por lo tanto éste es el sujeto pasivo del IVA. En las obras por administración el propietario debe presentar la Declaración Jurada según el formulario 1301 y en caso de Escritura también es preceptivo el control del Certificado que debe emitir la DGI presentando el formulario 5201 ya que el obligado a liquidar el IVA al final de la obra es el propietario.

Si se trata de obras "por agregación de valor" (construcción realizada sobre inmueble propio bajo modalidad de administración no de contrato) se debe inscribir ante la DGI.

Para las obras por contrato con empresas constructora no es necesario este último paso ya que la obligada al aporte del IVA a la DGI es la empresa constructora.

 Por consiguiente: EN EL MOMENTO DE UNA TRANSACCIÓN QUE IMPLIQUE UN INMUEBLE CON OBRAS REALIZADAS, EL PROFESIONAL ESCRIBANO DEBE CONTROLAR:

En el año 2007, con la reforma tributaria, el Decreto 207/007 reglamentó el IVA y modificó y sustituyó varios artículos del Decreto 220/998 estableciendo en su artículo 54 lo siguiente:

Contralor.- En las escrituras que se otorguen en las operaciones de enajenación, o gravamen de bienes inmuebles, sobre los que se hayan realizado obras de refacción o reciclaje, registradas ante el Banco de Previsión Social a partir del 1º de julio de 2007, deberá obtenerse un certificado emitido por la Dirección General Impositiva, donde conste que se pagó el Impuesto al Valor Agregado o que no corresponde su pago.

 En tal caso, el escribano interviniente deberá dejar constancia en la escritura de la exhibición de dicho certificado.

Quedan exceptuados de la disposición que antecede los negocios jurídicos instrumentados a través de promesa de enajenación, cesiones de dichas promesas y demás contratos preliminares.

Como se puede apreciar el Escribano interviniente deberá dejar constancia en la Escritura respecto a la exhibición de dicho certificado respecto al IVA.

Quedan exceptuados de esta disposición los negocios jurídicos instrumentados a través de promesa de enajenación, cesiones de dichas promesas y demás contratos preliminares. Una vez realizada la solicitud ante las oficinas de la DGI, el referido certificado, será emitido con una vigencia de 180 días, luego de efectuados los controles que la misma considere pertinentes, y luego de verificado el cumplimiento por parte del contribuyente, de las obligaciones dispuestas en los numerales 1 y 2 de la Resolución 1398/008.

PROPUESTA DE REDACCIÓN:

Constancia de Escribano: Tengo a la vista el certificado expedido por la Dirección General Impositiva el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_vigente al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_con el número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_que acredita que XX ha realizado el pago correspondiente (o que no corresponde su pago) por las obras realizadas en el padrón \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_del departamento de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.