



**News nro. 46: BIENES PERSONALES o BLANQUEO...
30 de Noviembre - 2016**

Caso: Soy propietario de una vivienda adquirida por U\$S 150.000 con fondos lícitos, en el año 2006

En esta oportunidad deseamos, con un sencillo ejercicio a modo orientativo, poner un poco de luz sobre la conveniencia de incorporarme al BLANQUEO o presentar las DDJJ Bienes Personales por los períodos no prescriptos.

Ante todo, te invitamos a que observes con un sencillo cuadro, como opera la prescripción en materia impositiva, ya sea si sos persona humana o empresa. (Ver La Prescripción...)

Recordemos que el Impuesto s/Bienes Personales es un impuesto que se aplica (hecho imponible) sobre los bienes personales existentes al 31 de diciembre de cada año cuyo monto sea "superior" a \$305.000 (en caso de ser igual se encuentra exento). Para no aburrir pasemos al ejercicio práctico

Análisis de Impuesto a los BIENES PERSONALES				
Contribuyente: PIRULO GOMEZ				
<u>Departamento ubicado en:</u>	Avda LURA 3860 6to i			
Fecha de adquisición	01/01/2006			
Valor de Adquisición		USD 150.000,00	\$ 3,06	\$ 459.000,00
Valuación Fiscal al	31/12/2015			\$ 107.200,00
Costo de Adquisición				
Terreno	15%	\$ 68.850,00		
Edificio	85%	\$ 390.150,00		
Amortizaciones acumuladas				
Trim origen		4° Trim	2006	
Trim. a considerar		4° Trim	2015	
Trim. transcurridos		4	2006	
		4	2007	
		4	2008	
		4	2009	
		4	2010	
		4	2011	
		4	2012	
		4	2013	
		4	2014	
		4	2015	
		40		
Amortización acumulada				
	VOA	Valor origen actualizado		
	0,02	% de amortización anual		
	4	Cantidad de trimestres		
A.A.	\$ 78.030,00			
Valor Residual del Inmueble			31/12/2015	
Terreno			\$ 68.850,00	
Edificio			\$ 390.150,00	
Amortización acumulada			\$ -78.030,00	
VALOR a computar	31/12/2015			\$ 380.970,00

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI) de la Universidad Politécnica de Madrid (España) y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



www. Soltwin.com.ar

Solución a sus necesidades

Los valores arrojados para cada uno de los años en los que hay obligación de presentar DDJJ es (solo descontamos la amortización de un año manteniendo la valuación fiscal para agilizar el cálculo)

VALOR a computar	
31/12/2015	\$ 380.970,00
31/12/2014	\$ 388.773,00
31/12/2013	\$ 396.576,00
31/12/2012	\$ 404.379,00
31/12/2011	\$ 412.182,00
31/12/2010	\$ 419.985,00
31/12/2009	\$ 427.788,00

Teniendo en cuenta que la alícuota del impuesto es la que a continuación se indica:

Valor TOTA de los bienes gravados				Alicuota
Más de	\$ 305.000	hasta	\$ 750.000	0,50%
Más de	\$ 750.000	hasta	\$ 2.000.000	0,75%
Más de	\$ 2.000.000	hasta	\$ 5.000.000	1%
Más de	\$ 5.000.000			1,25%

El calculo se circunscribe a tomar el valor de cada año, aplicarle la alícuota y calcular los intereses resarcitorios por el no pago en termino de la obligación respectiva. Siguiendo esta lógica el impuesto determinado y los intereses para el periodo 2009 será

Periodo Fiscal 2009	
Impuesto determinado	
Monto imponible	\$ 427.788,00
Alicuota	0,50%
Intereses Resarcitorios	\$ 4.938,24
Total a abobar	\$ 7.077,18



Cálculo de Intereses Resarcitorios

01/12/2016

Tipo de cálculo		: Intereses RESARCITORIOS				
Fecha de Vencimiento		: 18/05/2010				
Fecha de Pago del Capital		: 31/12/2016				
Importe del Capital		: 2.139,00				
Desde	Hasta	Importe	Tipo	Tasa %	Diferencia	Intereses
19/05/2010	31/12/2010	2.139,00	Res	0,06667	223 dias	318,00
01/01/2011	31/12/2016	2.139,00	Res	0,10000	2160 dias	4.620,24
Total de Intereses Resarcitorios						4.938,24

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



Resultando para todos los años no prescriptos:

Impuesto BP + Ints	
31/12/2015	\$ 3.014,85
31/12/2014	\$ 3.075,87
31/12/2013	\$ 3.851,88
31/12/2012	\$ 4.654,90
31/12/2011	\$ 5.487,91
31/12/2010	\$ 6.348,23
31/12/2009	\$ 7.077,18
TOTAL	\$ 33.510,81

Análisis incorporación al BLANQUEO

Se establece un impuesto especial que se determinará sobre el valor de mercado de los bienes que se blanqueen expresados en moneda nacional, conforme las siguientes alícuotas:

- a) Bienes inmuebles en el país y/o en el exterior: 5%.
- b) Bienes, incluidos inmuebles que, en su conjunto, sean de un valor inferior a \$ 305.000: 0%.
- c) Bienes, incluidos inmuebles que, en su conjunto, sean de un valor que supere la suma de \$ 305.000 pero que sea menor a \$ 800.000: 5%.
- d) Cuando el total de los bienes declarados supere los \$ 800.000, sobre el valor de los bienes que no sean inmuebles deberá pagarse en dinero:
 - 1. Declarados antes del 31/12/2016, inclusive: 10%.
 - 2. Declarados a partir del 1/1/2017 hasta el 31/3/2017, inclusive: 15%.

1. Inmuebles

Son varias las situaciones que se presentan:

- Inmuebles adquiridos con boleto y aún no escriturados:

* o si se tiene posesión al 21/7/2016: alícuota 5%; si no se la tiene es crédito y por lo tanto 10%, o 15% o suscripción de títulos.

- Casa en construcción: es mejora en curso; si está adherida al suelo 5%; si son materiales adquiridos y aún no adheridos 10%.

Aplicamos inc c), con lo cual

Análisis Incorporación al BLANQUEO				
Contribuyente: PIRULO GOMEZ				
<u>Departamento ubicado en:</u> Avda LURA 3860 6to i				
Fecha de adquisicion	01/01/2006			
Valor de Adquisicion	USD	150.000,00		
Valuacion de mercado	USD	150.000,00	\$ 14,71	\$ 2.206.500,00
Multa	5%	\$ 2.206.500,00		\$ 110.325,00



[www. Soltwin.com.ar](http://www.Soltwin.com.ar)

Solución a sus necesidades

Conclusión: en caso de presentar DDJJ de BIENES PERSONALES por los periodos no prescriptos el monto total a abonar es de \$ 33.510,81 mientras que si elijo la opción del blanqueo es de \$110.325. Razon por la cual recomendamos evaluar detenidamente qué opción tomar al momento de regularizar una situación como la planteada aquí.

También te puede interesar

- **Porqué se elige invertir en un plazo fijo y perder?**
- **Inmuebles o Mercados de Capitales – Análisis**
- **Conviene Ahorrar en Inmuebles en Crisis Económicas**
- **Cuanto se gana por Comprar un Departamento en pozo**
- **VALOR o PRECIO. Diferencia en el mercado inmobiliario**
- **ALTERNATIVAS para no depender de la jubilación**

Articulos relacionados

- **Blanqueo: cómo incluir inmuebles y otros bienes**

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO