

Que para que la tradición traslativa de la posesión haga adquirir el dominio de la cosa que se entrega, debe ser hecha por el propietario que tenga capacidad para enajenar y el que la reciba ser capaz de adquirir conforme lo previsto por el Artículo 2601 del Código Civil;

Que la tradición de los inmuebles puede hacerse también ejerciendo el adquirente actos posesorios en el inmueble en presencia del poseedor y sin oposición alguna según el Artículo 2380º del Código Civil;

Que a los fines de su oponibilidad resulta fundamental la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo dispone el Artículo 2505 del Código Civil;

Que, en consecuencia, resulta razonable establecer con claridad el criterio fiscal para atender la situación descripta en los considerandos anteriores siempre y cuando en el boleto de compraventa se haya hecho entrega de la posesión y además se compruebe por medios fehacientes que las mejoras fueron realizadas con posterioridad a la firma del boleto;

Que el Código Fiscal Provincial vigente acuerda al Director Provincial de Rentas en su Artículo 15º la facultad de interpretar sus disposiciones y las leyes tributarias que rijan la percepción de gravámenes cuando así lo estimen conveniente o lo soliciten los contribuyentes y el pronunciamiento revista interés general;

Que la Dirección General Legal y Técnica ha tomado la intervención de competencia;

Por ello

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE RENTAS

RESUELVE:

Artículo 1º: ESTABLÉCESE con carácter interpretativo que en los casos en que el valor fiscal del inmueble al momento de formalizarse la escritura traslativa de dominio sea superior al precio pactado por las partes en el boleto de compraventa o cesión de derechos debido a la construcción de mejoras sobre el mismo, la base imponible será la valuación fiscal de la tierra a la fecha de escrituración. Todo ello, siempre que se acredite fehacientemente con el Boleto de Compraventa o Cesión de Derechos que se entregó la posesión del inmueble libre de mejoras y que las mismas fueron realizadas con posterioridad a la firma de dichos instrumentos.

Artículo 2º: NOTIFÍQUESE a la Subsecretaría de Ingresos Públicos, a la Fiscalía de Estado de la Provincia, a las Direcciones de la Dirección Provincial de Rentas y a sus Delegaciones. Dése al Boletín Oficial para su publicación. Regístrese. Cumplido, **ARCHÍVESE**.




C. JUAN CARLOS PINTADO
DIRECTOR PROVINCIAL DE RENTAS
PROVINCIA DEL NEUQUÉN

RESOLUCION Nº 008 /DPR/12.

NEUQUÉN, 12 ENE 2012

VISTO:

El Expediente Nº 4795-013359/2011 del Registro de la Dirección Provincial de Rentas, caratulado: "Proyecto de Resolución Interpretativa en el marco del Artículo 15º del Código Provincial vigente", el Artículo 239º del mismo cuerpo legal; y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 239º del Código Fiscal Provincial vigente establece que en los casos de transmisión del dominio de inmuebles a título oneroso, el impuesto de sellos se aplicará sobre el precio pactado o sobre la valuación fiscal, el que fuere mayor;

Que en las transacciones comerciales es común que en ocasiones se formalice en primer lugar un boleto de compraventa del inmueble, que en ciertos casos se encuentra libre de mejoras;

Que cuando se otorga la escritura traslativa del dominio, para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, en general ha pasado un tiempo considerable desde la suscripción del boleto citado;

Que además en ese lapso es posible que en el terreno se hayan realizado mejoras que impactan en el valor fiscal del inmueble que eleva el valor existente al momento de celebrarse el boleto de compraventa;

Que ese valor fiscal puede ser superior al valor final y total pactado por las partes al momento del boleto de compraventa, por lo cual resulta importante atender a esta situación para mejorar el tráfico comercial y facilitar la regularización dominial de los inmuebles, actualizando los datos de su verdadero propietario;

Que es dable destacar que al regularizarse la situación dominial del inmueble, se actualizan los datos del propietario del mismo permitiendo contar con datos precisos de los contribuyentes responsables del tributo inmobiliario para proceder al cobro del mismo en tiempo y forma;

Que desde el punto de vista del derecho de fondo que en este caso es el derecho civil resulta con claridad la concordancia de las situaciones de hecho descriptas en los considerandos anteriores con las previsiones normativas del mismo establecidas en el Código Civil;

Que el Código Civil regula la adquisición del dominio legislando que el mismo se adquiere por la tradición del inmueble y por la inscripción de dicha adquisición en el registro de la propiedad inmueble de la Jurisdicción;

Que según el Artículo 2524º del Código Civil el dominio se adquiere por la Tradición que se configura cuando una de las partes entrega voluntariamente una cosa y la otra voluntariamente la recibe, conforme lo prescribe el Artículo 2377º de aquel;


Dr. JUAN CARLOS PINTADO
DIRECTOR PROVINCIAL DE RENTAS
PROVINCIA DEL NEUQUÉN