



RESOLUCIÓN N° 388 /DPR/25.-

NEUQUÉN, 04 DIC 2025

VISTO:

El EX-2025-03720502-NEU-RENTAS#SIP; caratulado "DPR S/ Resolución cambio de responsable impuesto inmobiliario por vendedores", del Código Fiscal Provincial vigente; las Resoluciones N° 090/DPR/20, 180/DPR/20; y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 157 del Código Fiscal Provincial vigente establece y enumera los contribuyentes y demás responsables del Impuesto Inmobiliario;

Que, en dicho marco, la Resolución N° 180/DPR/20, prevé el procedimiento para que aquellos contribuyentes y demás responsables del Impuesto Inmobiliario que revistan la calidad de compradores, usufructuarios, adjudicatarios y/o cesionarios y que por dicha razón se encuentren comprendidos en el artículo 157 del Código Fiscal Provincial vigente, puedan iniciar la solicitud de cambio de responsable, actualizando así la base de datos en relación a los nuevos sujetos obligados al pago del citado tributo, situación que redundará en una mejora en su recaudación;

Que, por otro lado y por diversos motivos, principalmente relacionados con los plazos de aprobación y registración de planos de mensura de inmuebles destinados a desarrollos urbanísticos por parte del Organismo Provincial Catastral, que en determinados casos se materializa a través de venta en pozo, o pre-venta, las nomenclaturas emergentes de dichas operaciones se constituyen con posterioridad al acto original de venta;

Que, por lo expuesto, deviene necesario crear una herramienta, que permita a los vendedores o desarrolladores inmobiliarios - entre otros-, solicitar el cambio de responsabilidad para el pago del impuesto inmobiliario, a partir de la aprobación y registración del plano de mensura, cuando adjudiquen o asignen a los compradores inmuebles que posean nomenclatura catastral definitiva;

Que esta herramienta estará dirigida en favor de los vendedores, desarrolladores, cedentes y/o transmitentes para que informen y adjunten la documentación que respalde la operación, con el fin de denunciar la venta y declarar los nuevos obligados al pago del Impuesto Inmobiliario, canalizando tal acción mediante un nuevo servicio web o presencialmente - éste último por la vía de excepción- conforme lo disponga la presente reglamentación, en pos de cumplir con el objeto señalado precedentemente;

Que mediante Resolución N° 090/DPR/20 se establece el uso obligatorio del Sistema Neuquino de Administración Tributario y Autogestión (Si.N.A.Tr.A);

Que el Director Provincial de Rentas se encuentra facultado a emitir la presente norma legal, en los términos de artículo 14 del Código Fiscal Provincial vigente;

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

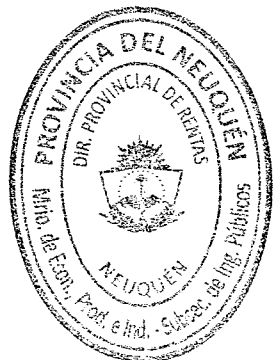
Por ello:

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE RENTAS

R E S U E L V E:

Artículo 1°: **APRUEBESE** el procedimiento para solicitar el cambio de responsabilidad para el pago del impuesto inmobiliario, conforme los requisitos y con los alcances previstos en el **ANEXO ÚNICO** que forma parte de la presente norma legal.

Dr. MARCOS DANIEL LAVAGGI
DIRECTOR PZIAL. DE RENTAS
PROVINCIA DEL NEUQUEN 1

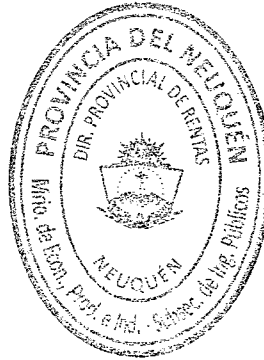




RESOLUCIÓN N° 388 /DPR/25.-

Artículo 2°: HÁGASE SABER que la presente norma legal entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 3°: COMUNÍQUESE. Dése al Boletín Oficial para su publicación.
REGÍSTRESE. Cumplido, ARCHÍVESE.

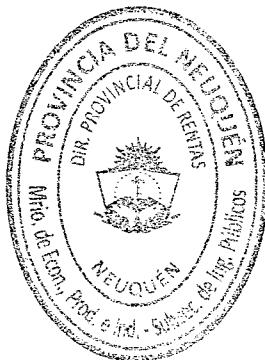


Dr. MARCOS DANIEL LAVAGGI
DIRECTOR PCIAL DE RENTAS
PROVINCIA DEL NEUQUEN



RESOLUCIÓN N° 388 /DPR/25.-

ANEXO ÚNICO.




Artículo 1º: Aquellos contribuyentes y demás responsables que revistan la calidad de vendedores, desarrolladores urbanísticos, usufructuantes, adjudicadores, enajenantes, y/o cedentes de inmuebles ubicados dentro del territorio de la Provincia del Neuquén y hayan vendido, enajenado, adjudicado, cedido o transferido a otra/s tercera/s persona/s, humana/s o jurídica/s, y que por razones no inherentes a los mismos, los nuevos poseedores no hayan efectuado el cambio de responsable previsto en la Resolución N° 180/DPR/020, deberán declarar/denunciar a los nuevos obligados al pago del Impuesto Inmobiliario, conforme alguna de las siguientes modalidades:

a.- Modalidad Web:

1. El declarante deberá ingresar al sitio oficial de la Dirección Provincial de Rentas (www.dprneuquen.gob.ar) con su CUIT y Clave Fiscal Neuquén (Nivel 3) o en su defecto a la página oficial de ARCA ("www.arca.gob.ar"), operando con su usuario y clave fiscal ARCA.
2. Acceder al Menú Inmobiliario – Sub Menú Trámites de Inmobiliario y seleccionar la opción "Solicitud Cambio de Responsable –Desarrolladores Urbanísticos y/o Vendedores".
3. Si el carácter de vendedor/enajenante recae en un contribuyente desarrollador urbanístico deberá consignarlo tildando en la celda dispuesta a tal efecto, no así aquel que resulte ser un mero vendedor.
4. Completar todos los datos y campos requeridos por parte del vendedor respecto del comprador, ingresando correctamente la Nomenclatura Catastral del inmueble involucrado en el instrumento, a saber:
 - a) CUIT/CUIL del comprador
 - b) N° DNI (en caso de persona humana)
 - c) Denominación /Razón Social del comprador
 - d) Domicilio fiscal del comprador conforme el Art 29 del Código Fiscal Provincial vigente
 - e) Correo electrónico de contacto del comprador.
 - f) N° trámite de la Liquidación del Impuesto de sellos del instrumento relacionado, para aquellos que hayan sido liquidados con posterioridad a febrero del año 2020. Si la fecha fuera anterior a la descripta anteriormente, deberán adjuntar el respectivo instrumento en formato PDF/JPG, debidamente intervenido o la Declaración Jurada del impuesto de sellos, según corresponda.

De tratarse de Desarrolladores Urbanísticos, deberán adjuntar las respectivas Actas de adjudicación o designación de las parcelas/lotés enajenados o la nomenclatura catastral definitiva a cada propietario, la cual deberá tener el carácter de Declaración Jurada con las firmas, tanto de los adjudicatarios como de los titulares del emprendimiento Urbanístico.
 - g) Nomenclatura Catastral (la cual debe estar asociada al vendedor) que consta de 15 caracteres (sin puntos ni espacios)
5. Fecha del instrumento y fecha de la venta o enajenación. De tratarse de Desarrolladores Urbanísticos éstos deberán informar la fecha de la aprobación y registración del plano de mensura del inmueble enajenado -


Sr. MARCOS DANIEL LAVAGGI
DIRECTOR PCIAL. DE RENTAS
PROVINCIA DEL NEUQUÉN



RESOLUCIÓN N° 388 /DPR/25.-

de corresponder-.

6. En el caso que los compradores originales hayan vendido, por lo cual se hubiera adjudicado a nuevos propietarios con anterioridad a la aprobación y registración del plano de mensura, la adjudicación podrá ser realizada directamente a los nuevos compradores, previo adjuntar la cadena de boletos debidamente intervenidos por el Impuesto de Sellos y oblado del mismo.

b.- Modalidad Presencial:

Esta opción estará disponible y acotada a casos especialmente justificados, como ser falta de conectividad, personas humanas con escasos conocimientos en uso de aplicativos o adultos mayores -entre otros- para lo cual el solicitante deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

1. Deberá presentarse en las oficinas de Atención al Público en sede central o en la Delegación de la Dirección Provincial de Rentas más próxima a su domicilio, con el instrumento original de la venta del inmueble y su copia digitalizada, en la que consten los requisitos enunciados en los puntos a), b), c) d) y e) de la Modalidad web, debidamente intervenido o acompañando la Declaración Jurada del impuesto de sellos, según corresponda, con el respectivo comprobante de pago.
2. Adjuntar Sellado de Ley impositiva vigente, previsto en el art 28 inc. a), el que será exigible sólo en los cambios de responsables que se realicen mediante esta modalidad presencial, el cual deberá abonarse por cada nomenclatura catastral que se pretenda modificar/actualizar.

Se deja constancia que la enumeración del artículo 1, no reviste carácter taxativo y que los titulares dominiales de los inmuebles involucrados continuarán siendo solidariamente responsables, en los términos del Artículo 158 del Código Fiscal Provincial vigente.

Artículo 2°: Presentada la solicitud indicada en el artículo 1 -con prescindencia de la modalidad adoptada-, la misma será sometida a un proceso de auditoría por la Dirección Provincial de Rentas, verificando la veracidad de los datos y la documentación aportada, aprobando o en su defecto rechazando la solicitud.

Culminada la auditoría, se procederá a notificar al iniciador el resultado de la misma al domicilio fiscal electrónico o domicilio fiscal debidamente constituido, comunicando la aprobación o rechazo a su solicitud y, en caso de detectarse inconsistencias, se le notificará al iniciador por los medios referidos anteriormente el rechazo a la solicitud, indicándose las causales del mismo.

Asimismo, la aplicación enviará una notificación al nuevo responsable del Impuesto Inmobiliario, al domicilio fiscal electrónico -en caso de haberlo constituido- o al domicilio fiscal declarado por el enajenante informando su nueva calidad de Responsable de Pago del tributo.

En aquellas solicitudes presentadas por desarrolladores urbanísticos, previamente los auditores de la Dirección Provincial de Rentas, verificarán la correcta valuación fiscal de lo/s inmueble/s cuya/s nomenclatura/s catastral/es que resulte/n de origen y observarán que no registren obligaciones adeudadas, respecto del Impuesto Inmobiliario.

DR. MARCOS DANIEL LAVAGGI
DIRECTOR PCIAL. DE RENTAS
PROVINCIA DEL NEUQUEN



RESOLUCIÓN N° 388 /DPR/25.-

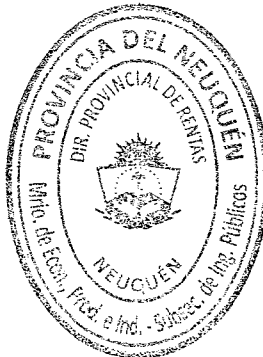
En caso de corresponder, se procederá a efectuar el cambio de valuación fiscal conforme las valuaciones fiscales informadas por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, respecto del emprendimiento inmobiliario y se intimará al pago de la deuda que surja de dicho cambio. En caso de no cumplir con el pago dentro del plazo otorgado, se iniciará con el procedimiento para gestionar el cobro de la deuda por la vía de apremio, sin más trámite.

Artículo 3º: Los desarrolladores Urbanísticos tendrán un plazo de 30 (treinta) días hábiles de realizada la aprobación y registración del plano de mensura para declarar a los compradores que redundarán en nuevos responsables de pago, en los casos de venta con anterioridad a dicho trámite.

Vencido dicho plazo y sino mediare prórroga solicitada por el vendedor/enanjenante en general, corresponderá solicitar la apertura de sumario administrativo en los términos del artículo 72 del Código Fiscal Provincial vigente a los fines de analizar la procedencia de la aplicación de la multa por infracción a los deberes formales establecida en el artículo 56 del mencionado Código Fiscal, por incumplir los deberes de información conforme el inciso c) del artículo 32 de la citada norma.

Artículo 4º: Las eventuales modificaciones que pudieran corresponder, tendrán efecto meramente fiscal a los fines del cobro del impuesto inmobiliario, en los términos del artículo 158 del Código Fiscal Provincial vigente. La Dirección Provincial de Rentas, en ningún caso dará fe de la autenticidad de los instrumentos presentados ni de las firmas insertas en ellos.

Artículo 5º: Los contribuyentes que adquieran la calidad de responsables de pago mediante instrumentos en los cuales la parte vendedora o cedente sea un Organismo Estatal Nacional, Provincial y/o Municipal, deberán seguir el procedimiento descripto en la Resolución N° 180/DPR/20.




DR. MARCOS DANIEL LAVAGGI
DIRECTOR PROVINCIAL DE RENTAS
PROVINCIA DEL NEUQUÉN