

CONSULTA N° 6.663

SUCESIÓN DE INMUEBLE – PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ANTES DEL FALLECIMIENTO DEL VENDEDOR – ITP – TRATAMIENTO TRIBUTARIO.

Se consulta en forma no vinculante sobre la configuración del hecho generador del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales (ITP), en la transmisión por modo sucesión de un inmueble que oportunamente había sido objeto de una promesa de compraventa inscrita que fuera celebrada antes del fallecimiento del vendedor. Se aclara que el inmueble era propiedad plena del causante al momento de celebrar el negocio.

Esta Comisión de Consultas se expedirá en los siguientes términos.

Con respecto a la consulta planteada, en la medida que se trata de una promesa de compraventa inscrita y siendo que el consultante no distingue si la misma fue celebrada al amparo de las disposiciones de la Ley N° 8.733 de 17 de junio de 1931 (Ley de Promesa de Enajenación de Inmuebles a Plazos) o quedó comprendida por dicha ley conforme al artículo 521° de la Ley N° 13.892 de 19 de octubre de 1970 (que incluye otras promesas de enajenación de inmuebles a plazos menores de un año y a las promesas de enajenación simples), esta Comisión de Consultas entiende que, en ninguna de las dos hipótesis, se verifica el hecho generador del ITP del artículo 1°, literal E), del Título 19 del T.O. 2023, que establece que estará gravada: *“E) La transmisión de bienes inmuebles operada por causa de muerte o como consecuencia de la posesión definitiva de los bienes del ausente”*.

Y ello, por cuanto en definitiva no opera la transmisión de inmuebles por causa de muerte en tanto no se transfiere la propiedad plena del inmueble oportunamente prometido en venta (artículo 12 inciso 2 del Decreto N° 252/998 de 16.09.998), en mérito a que la normativa citada otorga un derecho real al promitente comprador (a su vez, los causahabientes adquirirán los derechos de promitente vendedor del causante).

01.07.026 – El Director General de Rentas, acorde.

Fecha de publicación Web: 7 de agosto de 2026.