

CONSULTA N° 6.756

DERECHO REAL DE HABITACIÓN SOBRE INMUEBLES EN FORMA VITALICIA Y GRATUITA – ITP PAGO – DECLARACIONES JURADAS – TRATAMIENTO TRIBUTARIO.

Se consulta si corresponde el pago y la presentación de la Declaración Jurada del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, respecto de los hechos que se detallan a continuación.

El causante falleció siendo de estado civil casado en terceras nupcias, le sobrevivieron 3 hijos legítimos de sus matrimonios anteriores y era propietario de un único inmueble el cual constituía el hogar conyugal.

La consultante afirma que la cónyuge supérstite manifestó su intención de hacer uso del derecho real de habitación regulado por el Art. 881°.1 del Código Civil sobre el referido inmueble.

Cabe precisar que, sobre el fondo, es decir si para el caso se cumplen con los requisitos exigidos para que nazca el derecho real de habitación en forma vitalicia y gratuita sobre el inmueble (art. 881°. 1 y sig. del Código Civil), no corresponde pronunciarse, dado que no es materia tributaria.

Esta Administración en varias oportunidades, se ha manifestado respecto a cuándo se configura el hecho generador del ITP para casos de transmisiones de bienes inmuebles operadas por causa de muerte.

Así en Consulta N° 4.149 del 27.12.001(Bol. N° 343) se entendió, que el hecho generador del impuesto se configura siempre que se transmita la propiedad plena sobre dichos bienes y no cuando se transmita el dominio desmembrado sobre los mismos, tal como refiere el inciso 2 del artículo 12 del Decreto Reglamentario N° 252/998 del 16/09/998. En dicho sentido, se indicó también que la opción efectuada por la cónyuge supérstite al amparo del Art. 881°.1 del Código Civil, tiene como consecuencia que los herederos reciban el dominio desmembrado del inmueble y por tanto no corresponde el pago del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP).

Se concluye para el caso objeto de consulta, que la transmisión por causa de muerte del inmueble propiedad del causante, no se encontraría gravada por el ITP en tanto se cumplan con las condiciones requeridas por el art. 88.1 del Código Civil, en atención a que la opción ejercida por la cónyuge supérstite provocaría que no se transmitiera la propiedad plena sino el dominio desmembrado, no correspondiendo presentar Declaración Jurada 1700.

29.07.026 – El Director General de Rentas, acorde.

Fecha de publicación Web: 3 de octubre de 2026.