



AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO

Resolución General 5697/2025

RESOG-2025-5697-E-AFIP-ARCA - Procedimiento. Negociación, oferta y transferencia de bienes inmuebles. Régimen de información. “Código de oferta de transferencia de inmuebles” (COTI). Resolución General N° 2.371. Su abrogación.

Ciudad de Buenos Aires, 22/05/2025

VISTO el Expediente Electrónico N° EX-2025-01802961- -AFIP-DVIYCO#SDGFIS y

CONSIDERANDO:

Que es un objetivo principal del Estado Nacional constituir una Administración Pública a favor del ciudadano en un marco de eficiencia, eficacia y calidad en la prestación de servicios.

Que, en consecuencia, con fecha 20 de diciembre de 2023 se dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70 que tiene entre sus objetivos la simplificación y desburocratización del comercio en el marco de la reconstrucción económica de la Argentina.

Que, asimismo, mediante el artículo 4° del Decreto N° 353 del 22 de mayo de 2025 el Poder Ejecutivo Nacional ha encomendado a este Organismo a que simplifique su normativa en materia de regímenes de información y de otros regímenes a su cargo.

Que, en ese contexto, este Organismo se encuentra abocado a la revisión de los diferentes registros y regímenes de información a fin de cumplir con los objetivos señalados.

Que el artículo 103 de la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, impuso a las personas humanas y jurídicas y a las sucesiones indivisas, la obligación de declarar ante la Administración Federal de Ingresos Públicos los bienes inmuebles y muebles registrables de los cuales sean titulares de dominio, y previó -para asegurar el cumplimiento de dicha declaración- que los organismos que tengan a su cargo el registro de la propiedad de los aludidos bienes, no inscriban las transferencias de dominio de los mismos ni la constitución de derechos reales o sus cancelaciones o modificaciones totales o parciales, cuando en las respectivas escrituras o instrumentos no conste la presentación de un certificado otorgado por la citada Administración que acredite que los referidos bienes han sido debidamente declarados por el transferente.

Que a tales fines encomendó que sea el Organismo Fiscal quien reglamente la forma, plazo, requisitos y demás condiciones relativas al cumplimiento de lo dispuesto en el referido artículo y fije las excepciones que corresponda introducir para no obstruir las operaciones aludidas o en atención a las particularidades que el caso ofrezca.



Que en cumplimiento de la citada manda legal, la Resolución General N° 2.371, sus modificatorias y complementarias, dispuso el procedimiento a observar por los sujetos que realicen la negociación, oferta o transferencia de bienes inmuebles o de derechos sobre bienes inmuebles a construir, sea cual fuera su forma de instrumentación, para obtener el "Código de oferta de transferencia de inmuebles" (COTI), cuando el precio consignado en alguno de los actos aludidos o la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares y/o del impuesto de sellos que graven la transmisión del mismo o el valor fiscal vigente del inmueble de que se trate -cualquiera de dichos valores-, resulte igual o superior a PESOS SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL (\$ 66.833.000.-).

Que cabe recordar que por medio del Decreto N° 953 del 24 de octubre de 2024 se disolvió la Administración Federal de Ingresos Públicos y se creó la Agencia de Recaudación y Control Aduanero como ente autárquico en el ámbito del Ministerio de Economía; ejerciendo las funciones que se hubieran otorgado al organismo disuelto por -entre otras- la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

Que, en la actualidad, el grado de avance tecnológico alcanzado junto a la posibilidad de acceder a la información por otros medios, permiten a esta Agencia de Recaudación y Control Aduanero contar con la información suficiente a fin de asegurar la verificación oportuna de la situación fiscal de los ciudadanos.

Que, como consecuencia de ello, en uso de la facultad otorgada por el citado artículo 103, se estima conveniente exceptuar de la obligación allí establecida a la negociación, oferta o transferencia a título oneroso de bienes inmuebles o de derechos sobre bienes inmuebles a construir -cualquiera sea su forma de instrumentación- ubicados en el país, por lo que corresponde abrogar la Resolución General N° 2.371, sus modificatorias y complementarias.

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación y las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos, Fiscalización, Institucional y Sistemas y Telecomunicaciones.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 103 de la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, por el artículo 7° del Decreto N° 618 del 10 de julio de 1997, sus modificatorios y sus complementarios, y por el Decreto N° 953 del 24 de octubre de 2024.

Por ello,

EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Abrogar las Resoluciones Generales Nros. 2.371, 2.415, 2.439, 2.506 y 3.101.

ARTÍCULO 2°.- Derogar el artículo 6° de la Resolución General N° 5.220 y el artículo 2° de la Resolución General N° 5.315.

ARTÍCULO 3°.- Esta norma entrará en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.



ARTÍCULO 4°.- Comuníquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL para su publicación en el Boletín Oficial y archívese.

Juan Alberto Pazo

e. 23/05/2025 N° 34729/25 v. 23/05/2025

Fecha de publicación 04/07/2025

