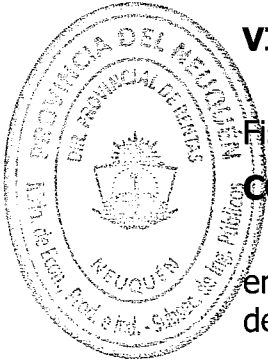


RESOLUCIÓN N° 169 /DPR/25.-

NEUQUÉN, 06 JUN 2025

.-



**VISTO:**

El Expediente Electrónico EX-2025-01607083- -NEU-RENTAS#SIP; el Código Fiscal Provincial Vigente; la Ley Impositiva provincial vigente; y

**CONSIDERANDO:**

Que el Artículo 237 del Código Fiscal Provincial Vigente establece en forma expresa los casos y operaciones que quedan exentos del pago del impuesto de sellos;

Que surge del inciso b) del artículo citado la exención objetiva en relación a las transferencias de dominio y los contratos de compraventa que tengan por objeto la adquisición de un terreno, y/o vivienda única familiar, que constituya la única propiedad en cabeza de cada uno de los adquirentes, sean estas personas humanas siempre que la valuación fiscal especial o el valor de la operación, el que resulte mayor, no supere el monto que fije la Ley Impositiva, debiendo en caso de discrepancia tributar sobre el que fuera mayor. Las operaciones y actos que excedan el monto fijado en la Ley Impositiva, tributarán sobre el excedente. También son incluidos los actos y contratos que instrumenten la adquisición de dominio de inmuebles mediante planes habitacionales oficiales del Gobierno nacional, provincial o municipal, por adquisición de lotes oficiales u operatorias de capitalización, ahorro previo y similares, llevadas a cabo por instituciones habilitadas con tal objeto;

Que el Artículo 16, último párrafo, de la Ley Impositiva Provincial Vigente, fija el monto referido ut-supra en Pesos Ciento Cincuenta millones (\$150.000.000)

Que deviene necesario reglamentar los criterios, procedimientos y requerimientos que los agentes de retención deberán observar ante la instrumentación de los actos y operaciones exentos del pago de sellos de acuerdo a la finalidad y espíritu de los artículos citados;

Que por aplicación del Artículo 14 del citado Código Fiscal el Director Provincial de Rentas se encuentra facultado para emitir la presente norma legal;

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

**Por ello:**

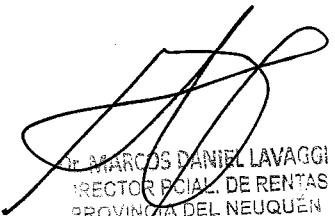
**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE RENTAS**

**RESUELVE:**

**Artículo 1º: APRUÉBESE** la reglamentación del Artículo 237, inciso b) del Código Fiscal Provincial Vigente, de conformidad al **ANEXO ÚNICO**, que forma parte de la presente.

**Artículo 2º: ESTABLÉCESE** que la presente entrará en vigencia a partir del día de la fecha.

**Artículo 3º: COMUNÍQUESE** a las Direcciones Generales, Departamentos y Delegaciones de la Dirección Provincial de Rentas y al Colegio de Escribanos de la Provincia del Neuquén. **REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE** en el Boletín Oficial de la Provincia del Neuquén y en la página web del organismo. Cumplido, **ARCHÍVESE**.

  
MARCOs DANIEL LAVAGGI  
DIRECTOR OCIAL. DE RENTAS  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN



## RESOLUCIÓN N° 169 /DPR/25.-

### ANEXO ÚNICO

**Artículo 1°:** En la liquidación del instrumento privado, será requisito excluyente para la aplicación de la exención establecida en el Artículo 237, inciso b) del Código Fiscal Provincial Vigente:

- a) Que el comprador no sea propietario ni haya adquirido mediante otro instrumento privado inmueble ubicado dentro o fuera de la provincia del Neuquén.
- b) Incluir en el instrumento una clausula donde se indique el carácter de vivienda única o, en su defecto, adjuntar declaración jurada suscripta por el comprador indicando el carácter de vivienda única.

**Artículo 2°:** Aquellos casos de instrumentos privados liquidados y abonados con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley impositiva 3479, no darán lugar a reintegro.

**Artículo 3°:** Para el visado de Escrituras Públicas, será requisito excluyente para la solicitud de la exención establecida en el Artículo 237, inciso b) del Código Fiscal Provincial Vigente, la presentación del instrumento a visar con la siguiente documentación:

- a) Certificado de vivienda única expedido desde SINATRA. A tales fines deberá ingresar con usuario y clave fiscal al Menú Principal -> Agentes de Sellos -> Reporte Vivienda Única, ingresar CUIT por el que desea realizar la consulta y descargar el informe a los fines de adjuntarlo al trámite de visado.  
En caso de corresponder, deberá adjuntarse también el reporte correspondiente al cónyuge del adquirente, conforme lo previsto en el Artículo 7 de la presente.
- b) Declaración Jurada del o los adquirentes manifestando no ser propietario o haber adquirido mediante boleto de compraventa inmueble ubicado dentro o fuera de la provincia del Neuquén.

**Artículo 4°:** En los casos de instrumentos que superen el monto fijado en la ley impositiva y que registren instrumento privado celebrado con anterioridad a la entrada en vigencia de Ley 3479, a los efectos del cálculo del pago a cuenta previsto en el Artículo 16 inc. a) de la Ley Impositiva Provincial deberá tomarse proporcionalmente lo abonado en el instrumento privado.

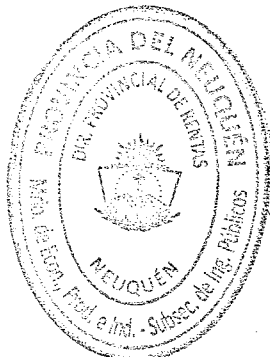
En tal sentido, entiéndase como tal, la alícuota efectivamente aplicada, sobre el excedente del tope establecido en el citado artículo. Ello considerando que, al momento de abonarse el impuesto de sellos sobre el instrumento privado, no se encontraba vigente el beneficio previsto en el Artículo 237 inc. b) del Código Fiscal que aquí se reglamenta.

**Artículo 5°:** Cuando se verifique la venta de un inmueble con el objeto de comprar uno nuevo, en caso de cumplir con los requisitos establecidos en la presente, deviene procedente la exención.

### CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo 6°:** A los fines de la presente, se considerará que se trata de una "vivienda única" al único inmueble integrante del patrimonio del adquirente, respecto del cual figure como titular o responsable de pago, el cual no puede ser destinado para otro uso que la habitación/residencia del mismo y su grupo familiar.

**Artículo 7°:** Hágase saber -exclusivamente a los fines de la presente- que los bienes pertenecientes al cónyuge "no adquirente", será considerado



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

**RESOLUCIÓN N° 169 /DPR/25.-**

como parte del "patrimonio del adquirente" a los efectos de establecer la procedencia de la exención.

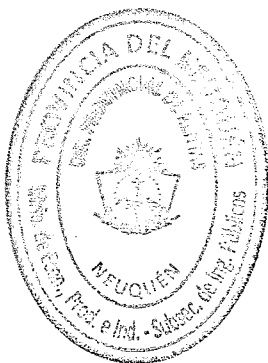
**Artículo 8°:** Se encuentran alcanzados por la presente, todos aquellos actos que instrumenten la adquisición de vivienda única, que cumplimenten los requisitos previstos en el Artículo 237 inc. b) del Código Fiscal Provincial Vigente, a saber: boleto de compraventa, cesiones, adhesión a fideicomiso, transferencia de dominio, permuta, entre otros.

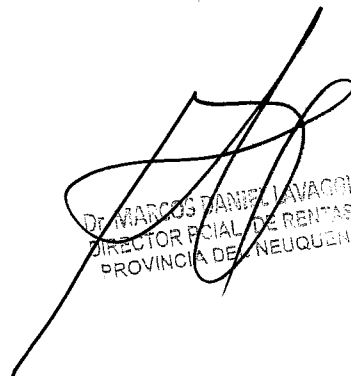
**Artículo 9°:** La Dirección Provincial de Rentas se reserva las facultades de verificación y fiscalización con los medios a su alcance del carácter de vivienda única del inmueble, pudiendo incluso controlar los instrumentos de sellos intervenidos por la Dirección Provincial de Rentas, que surjan de la base de datos, y respecto de los cuales el adquirente figure como comprador o cesionario.

**Artículo 10°:** En caso que la Dirección Provincial de Rentas verifique que el instrumento no reúne los requisitos establecidos en el inc. b) del Artículo 237, procederá a observar el sellado/visado, quedando el mismo pendiente por rectificación.

En caso de no producirse el pago en el plazo de treinta (30) días, se procederá a la liquidación de oficio de la deuda, impulsándose a través del COF el procedimiento de intimación a los contribuyentes participantes del acto, y posterior cobro judicial de la misma.

En igual sentido se procederá en caso de verificarse el incumplimiento de dichos requisitos, en forma posterior al visado del instrumento.



  
DE MARCOS DANIEL LAVAGGI  
DIRECTOR PROVINCIAL DE RENTAS  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN