

ARBA

AGENCIA DE RECAUDACIÓN
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Instructivo

Vinculación/Desvinculación
del Impuesto Inmobiliario

Aplicación web

INTRODUCCIÓN

La aplicación del Sistema de Vinculación y Desvinculación de los responsables del tributo esta destinado a aquellos contribuyentes que quieran actualizar (vincular o desvincular) su responsabilidad fiscal ante una partida inmobiliaria.

Dicho sistema permite el ingreso de trámites de solicitud de vinculación o desvinculación de un sujeto a partida/s inmobiliaria/s a través del sitio web por parte de los contribuyente.

Asimismo, se puede hacer el seguimiento de los trámites ingresados, consultando el estadio en que se encuentra y obtener una constancia del resultado del mismo una vez concluido.

FUNCIONAMIENTO GENERAL DEL SISTEMA

Los contribuyentes deberán ingresar a la página web de ARBA (www.arba.gov.ar), en la solapa "Inmobiliario", en la cual se encuentra el acceso al sistema "Vinculación/Desvinculación de responsabilidad sobre objeto", dentro del grupo de "Trámites".

Para acceder a esta primera instancia deberá autenticarse con la Clave de Identificación Tributaria (CIT). En caso de no contar con la misma, esta puede obtenerse dentro de la misma opción de "vinculación/desvinculación de Responsabilidad", "Obtención de la Clave de Identificación Tributaria".

The screenshot shows the ARBA website interface. At the top, there is a navigation bar with the ARBA logo and the text 'AGENCIA DE RECAUDACIÓN PROVINCIA DE BUENOS AIRES'. Below this, there is a search bar and a menu with several options: 'Inmobiliario', 'Automotor', 'Embarcaciones', 'Ingresos Brutos', 'Sellos - TGB', and 'Catastro'. The 'Inmobiliario' option is circled in red. Below the menu, the page title is 'Trámites - Inmobiliario'. The main content area is divided into two columns. The left column contains several service cards: 'Suscripción a Boleta por mail', 'Vinculación y desvinculación de responsabilidad' (circled in red), 'Presentación de DDJJ catastrales', and 'Cambio de domicilio postal del inmueble'. The right column contains: 'Compensación Impuestos Predeterminados', 'Instructivo', 'Cuitificación de bienes', 'Exenciones', and 'Exenciones de jubilados y pensionados'. At the bottom, there is a partially visible card for 'Central fiscal electrónica'.

REQUISITO

Adicional a la documentación que requiera cada trámite en particular, es requisito para la tramitación de una desvinculación que el contribuyente cancele la deuda hasta la fecha del documento que avala el acto.

1. TRÁMITE DE VINCULACIÓN

En el trámite se pueden incluir tantas partidas como desee, siempre y cuando los responsables a declarar sean los mismos y en iguales porcentajes. De no ser así se deberá ingresar un nuevo trámite.

1.1 Inicio del Trámite

Al ingresar a la opción de "Vinculación/Desvinculación de responsabilidad de objetos", encontrara la opción de "Solicitud de Vinculación/Desvinculación" para ingresar a la misma deberá identificarse con Nro de CUIT y CIT.

Una vez ingresados los datos de identificación, el Sistema despliega las diferentes opciones, deberá seleccionar "Solicitud de Vinculación" para comenzar con el trámite.

ARBA AGENCIA DE RECAUDACIÓN
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Marco normativo

- Resolución Normativa 63/10

Cuitificación

Para realizar el trámite de Vinculación o Desvinculación deberás tener el bien cuitificado.

Instructivo

Instrucciones y explicaciones acerca del funcionamiento del sistema.

- Trámites de Vinculación/ Desvinculación
- Trámites de Desvinculación Impuesto Inmobiliario Complementario

Obtención de la Clave Fiscal ARBA

Solicitud de vinculación / desvinculación

Podés solicitar un trámite de vinculación / desvinculación, si obtuviste tu número de trámite, sin necesidad de concurrir a una oficina de ARBA.

Consultas on-line

Podés consultar el estado del trámite de vinculación / desvinculación, si obtuviste tu número de trámite, sin necesidad de concurrir a una oficina de ARBA.

- Consulta vinculaciones
- Consulta desvinculaciones

<https://www.arba.gov.ar/Aplicaciones/Vinculacion.asp>

1.2 Datos del Solicitante:

Sistema de Vinculación y Desvinculación

Vinculación Desvinculación

Alta de trámite de Vinculación / Inicio de trámite

Datos requeridos

CUIT solicitante 20 - - 9

Impuesto Inmobiliario

Volver Siguiente

Ud. está actualizando información al solo efecto impositivo y NO registral

El sistema requiere como primer dato el número de CUIT del solicitante, una vez ingresada la misma, los datos formales serán recuperados del padrón de Ingresos Brutos en caso de existir, o de la base de datos de la Administración Federal de Ingresos Públicos.

En los casos en que el sistema, no recupere los datos, estos deberán ser cargados manualmente, debiendo tener en cuenta que los campos identificados con un * son de carga obligatoria.

Aclaración: cuando los datos son recuperados desde el padrón del Impuesto a los Ingresos Brutos, el sistema no permite la modificación de los mismos, es por ello, que de ser necesaria su actualización, deberá ingresar previamente por el sitio Web de ARBA, solapa Ingresos Brutos, desde allí podrá realizar el trámite de modificación de datos.

El porcentaje que deberá ingresarse responde al de la CUIT que solicita el trámite, debiendo completarse hasta un 100% en pasos posteriores.

Sistema de Vinculación y Desvinculación

Vinculación Desvinculación

Alta de trámite de Vinculación / Solicitante

Impuesto Inmobiliario
CUIT solicitante 26- 3-9

Datos del solicitante

Apellido VI 100

Nombre _____

Naturaleza jurídica Unipersonal ▼ *

Porcentaje responsabilidad 0.00 % *

Sexo Masculino Femenino *

Domicilio

Calle 40 Nro 1338 Complemento _____

Piso 1 Dpto C _____

Torre _____ Manzaná _____

Ruta _____ Km _____

1.3 Datos del Representnte:

Estos datos son obligatorios solo para el caso de que la CUIT del solicitante sea una persona jurídica y puede ser opcional para personas físicas (tutor/curador/poder especial/etc). Deberá ingresarse número de CUIT,Apellido, Nombre y establecer el carácter del mismo (curador,tutor, heredero, administración de sucesión, etc)

Sistema de Vinculación y Desvinculación

Vinculación Desvinculación

Alta de trámite de Vinculación / Representante

Impuesto Inmobiliario
CUIT solicitante 20- 3-9

Datos del representante

Identificación (CUIT/CUIL/CDI) _____ - _____ - _____ *

Apellido _____ *

Nombre _____ *

En carácter de Seleccione En carácter de ▼ *

Ud. está actualizando información al solo efecto impositivo y NO registral

1.4 Datos de el/los Responsable/s:

Si el porcentaje de vinculación que requiere el CUIT solicitante es menor al 100%, solo en esta oportunidad, deberá ingresarse los datos de los restantes responsables del objeto (partida) hasta completar el porcentaje indicado precedentemente.

En esta instancia el sistema podrá requerir la incorporación o modificación manualmente del apellido y nombre de cada CUIT ingresada.

The screenshot shows the 'Sistema de Vinculación y Desvinculación' interface. At the top, there are tabs for 'Vinculación' and 'Desvinculación'. The main heading is 'Alta de trámite de Vinculación / Responsables'. Below this, there are fields for 'Impuesto' (Inmobiliario) and 'CUIT solicitante' (20-1-9). A section titled 'Datos del responsable' contains input fields for 'CUIT' and 'Porcentaje responsabilidad' (0.00 %). There are 'Cancelar' and 'Aceptar' buttons. Below that is a table titled 'Responsables' with columns for 'CUIT', 'Apellido y nombre (Razón social)', and 'Porcentaje responsabilidad'. The table contains one entry: CUIT 20-1-3-9, Apellido y nombre VIT-30, and Porcentaje responsabilidad 50.0%. A note below the table says 'Agregue todos los responsables hasta completar el 100% de porcentaje de responsabilidad'. At the bottom, there are 'Volver' and 'Siguiente' buttons.

1. Objetos asociados al trámite:

Al momento de incorporar la partida inmobiliaria, el sistema validará si la misma es correcta, debiendo ingresarse el total de dígitos, incluido el verificador (ej. 055 002534 0).

Para cada partida se deberá seleccionar el ítem por el cual se esta vinculando (titular, poseedor/Fideicomiso, usufructuario), como así también la documentación y fecha que avala el mismo.

This screenshot is similar to the previous one but shows a second entry in the 'Responsables' table. The first entry remains: CUIT 20-1-3-9, Apellido y nombre VIT-30, Porcentaje responsabilidad 50.0%. The second entry is: CUIT 20-1-8, Apellido y nombre MI-E, Porcentaje responsabilidad 50%. The table now totals 100% responsibility. The 'Agregue todos los responsables hasta completar el 100% de porcentaje de responsabilidad' note is still present. The 'Volver' and 'Siguiente' buttons are at the bottom.

Finalizada la carga de todos los objetos, se verificará que los mismos se encuentren en condiciones de recepcionar el trámite solicitado para los contribuyentes involucrados, debiendo en esta instancia modificar o eliminar las partidas que no cumplan con los requisitos, caso contrario no podrá continuarse con el trámite.

Sistema de Vinculación y Desvinculación

Vinculación Desvinculación

Alta de trámite de Vinculación / Objetos asociados

Impuesto: Inmobiliario
CUIT solicitante: 20-4 -9

Cuifique sus bienes: [Ingresar aquí](#)

Datos del objeto (todos los objetos deben tener los mismos responsables y en los mismos porcentajes de responsabilidad)

Pdo. Pda: - - 999-999999-9 *

Vinculo: Titular *

Origen documental: Por Escritura / Asiento Registral

Fecha desde: *

1.6 Confirmación del trámite:

Una vez ingresados los datos que el sistema requiere, se mostrará un resumen de los mismos, debiendo el contribuyente verificar que los datos declarados sean los correctos (apellido y nombre, domicilio, teléfonos, correo electrónico, etc), procediendo entonces a su confirmación.

Se deberá tener en cuenta que la discrepancia entre lo declarado y la documentación que se presente podrá generar el rechazo de la solicitud del trámite.

Alta de trámite de Vinculación / Objetos asociados

Impuesto: Inmobiliario
CUIT solicitante: 20-4 -9

Cuifique sus bienes: [Ingresar aquí](#)

Datos del objeto (todos los objetos deben tener los mismos responsables y en los mismos porcentajes de responsabilidad)

Pdo. Pda: - - 999-999999-9 *

Vinculo: Titular *

Origen documental: Por Escritura / Asiento Registral

Fecha desde: *

Objetos asociados

Clave objeto	Vinculo	Origen documental	Fecha desde	Fecha hasta	
012-012036-0	Titular	Por Escritura / Asiento Registral	14/07/2016		<input type="button" value="Modificar"/> <input type="button" value="Eliminar"/>

1.7 Constancia de Solicitud:

Luego de confirmar el trámite, se deberá imprimir el formulario (AV-11) como constancia de presentación del mismo, el cual indicará toda la documentación que deberá presentarse ante el Centro de Servicio Local que corresponda, dentro del plazo estipulado.

Al pie de la primera hoja y en el margen superior de la segunda, se informará el domicilio del Centro de Servicio y fecha tope de presentación, vencido el mismo deberá repetirse la operatoria.

Trámite de Vinculación
Constancia de solicitud AV - 11 **ARBA**
AGENCIA DE RECAUDACIÓN
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Número de Identificación del Trámite: **20160088048** Fecha de Solicitud: **28/09/2016**
Nombre y Apellido / Razón social: **VIA** CBU CUIT Solicitante: **20-1-9**
Impuesto: **Inmobiliario**

Usted está tramitando la vinculación de los siguientes responsables:

CUIT	Nombre y Apellido	%
20-1-99-9	VIA	50.0
20-1-62-4	ROSA	50.0

a la/s partidas inmobiliaria/s en carácter de:

020-012014-0 **TITULAR** **PER. REGISTRAL / Adjunto Registral** **14/07/2016**

***S.R. CONTRIBUYENTE: su vinculación tendrá curso, solo si el/los objeto/s involucrado/s no registran deuda*.**
Usted está actualizando información al solo efecto impositivo y no registral

Fecha límite para presentar la documentación solicitada en el Centro de Servicio Local: **13/10/2016**
LA PLATA /

Pág. 1

Documentación a Presentar en el Centro de Servicio

AV - 11

ARBA

AGENCIA DE RECAUDACIÓN
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Fecha límite para presentar la documentación solicitada en el Centro de Servicio Local **13/10/2016**

LA PLATA/

Nro. trámite: 20160088048

Resolución 28-29852603-4

- * Documentación personal que acredite la identidad (DNI/LC/IE/Pasaporte)
- * Recibo de Servicio Público (con excepción de telefonía celular) o otra documentación que certifique domicilio
- * Constancia de inscripción en AFIP y/o ANSES (Cuit/Cuil)

Resolución 23-30225511-4

- * Constancia de inscripción en AFIP y/o ANSES (Cuit/Cuil)
- * Roles general o especial, otorgada ante escribano público o funcionario N-331 T2 en caso de corresponder

Resolución 20-20575461-4

- * Constancia de inscripción en AFIP y/o ANSES (Cuit/Cuil)

Forma Inscripción sujeta 013-012036-8

- * Escritura Pública taxativa de dominio o de usufructo inscrita en el registro de la Propiedad Inmueble

***SR. CONTRIBUYENTE: su vinculación tendrá curso, solo si el/los objeto/s involucrado/s no registran deuda*.**

2. TRÁMITE DE DESVINCULACIÓN

En el trámite de desvinculación de objetos, se pueden incluir tantas partidas como desee, siempre y cuando los adquirentes a declarar sean los mismos y en iguales porcentajes. De no ser así se deberá ingresar un nuevo trámite.

La imagen muestra una interfaz web del sistema de vinculación y desvinculación de ARBA. En la parte superior, hay un menú con las opciones 'Vinculación' y 'Desvinculación'. El título principal de la página es 'Sistema de Vinculación y Desvinculación'. Debajo, se indica 'Alta de trámite de Desvinculación / Inicio de trámite'. El formulario 'Datos requeridos' contiene un campo 'CUIT solicitante' con el valor '20-20962000-9' y un campo 'Ingreso' con el valor 'Inmobiliario'. Al final del formulario, hay dos botones: 'Volver' y 'Siguiente'.

2.1 Datos del Solicitante:

El sistema requiere como primer dato el número de CUIT del solicitante, una vez ingresada la misma, los datos formales serán recuperados del padrón de Ingresos Brutos en caso de existir, o de la base de datos de la Administración Federal de Ingresos Públicos.

En los casos en que el sistema, no recupere los datos, estos deberán ser cargados manualmente, debiendo tener en cuenta que los campos identificados con un * son de carga obligatoria.

Aclaración: cuando los datos son recuperados desde el padrón del Impuesto a los Ingresos Brutos, el sistema no permite la modificación de los mismos, es por ello, que de ser necesaria su actualización, deberá ingresar previamente por el sitio Web de ARBA, solapa Ingresos Brutos, desde allí podrá realizar el trámite de modificación de datos.

Sistema de Vinculación y Desvinculación

Vinculación Desvinculación

Alta de trámite de Desvinculación / Solicitante

Impuesto: **CUIT solicitante** Inmobiliario: **20** **H**

Datos del solicitante

Apellido: ID:

Nombre:

Naturaleza jurídica:

Sexo: Masculino Femenino

Domicilio

Calle: No: Complemento:

Piso: Depto:

Torre:

Ruta:

CP: Provincia:

Localidad:

Punto:

Observaciones:

Datos de contacto

Email: (El resultado de su trámite será informado por este correo)

Teléfono/Fax: Teléfono celular:

[Volver](#) [Siguiente](#)

2.2 Datos del Representante:

Estos datos son obligatorios solo para el caso de que la CUIT del solicitante sea una persona jurídica y puede ser opcional para personas físicas (tutor/curador/poder especial/etc). Deberá ingresarse número de CUIT, Apellido, Nombre y establecer el carácter del mismo (curador, tutor, heredero, administración de sucesión, etc)

Sistema de Vinculación y Desvinculación

Vinculación Desvinculación

Alta de trámite de Desvinculación / Representante

Impuesto: **CUIT solicitante** Inmobiliario: **20** **10**

Datos del representante

Identificación (CUIT/CUIL/CI): - -

Apellido:

Nombre:

En carácter de: En carácter de:

[Volver](#) [Siguiente](#)

2.3 Datos de el/los Adquirientes/s

La carga de datos de los adquirentes es obligatoria, para concretar el trámite de desvinculación.

Se deben informar tantos adquirentes como sea necesario hasta llegar al 100%.

Sistema de Vinculación y Desvinculación

Alta de trámite de Desvinculación / Adquirientes

Impuesto: Incentivo:

CUIT cedente: 2621822034

Datos del adquirente

CUIT: - -

Apellido:

Nombre:

Razón social:

Porcentaje adquisición: %*

Domicilio

Calle: Nro: Complemento:

Pais: Cpto:

Torre: Manzana:

Rua: Km:

CP: Provincia: (BUENOS AIRES ...)

Localidad: (seleccionar provincia)

Punto: (seleccionar CP)

Observaciones:

Datos de contacto:

Email:

Teléfono: Teléfono celular:

Agregue todos los adquirentes hasta completar el 100% de acciones de las sociedades

2.4 Objetos asociados al trámite:

Al momento de iniciar el trámite deberá considerarse que, no es posible realizar un trámite de desvinculación de un objeto si el mismo no se encuentra cuitificado, es decir, vinculado a la CUIT que inicia dicho trámite.

Si el objeto no se encuentra asociado al CUIT solicitante del trámite, deberá proceder a la cuitificación del mismo en su totalidad. Para ello podrá ingresar a la página Web de ARBA www.arba.gov.ar solapa Inmobiliario, opción Trámites, "Cuitificación de bienes", o acercarse al Centro de Atención ARBA mas cercano a su domicilio.

Sistema de Vinculación y Desvinculación

Vinculación Desvinculación

Alta de trámite de Desvinculación / Objetos vinculados

Impuesto: Inmobiliario
CUIT solicitante: 20-

Cuitifique sus bienes. Ingresar ARBA

Objetos vinculados	
Clave objeto	Inicio
0551	1-7
	TITULAR REGISTRAL ACTUAL

Volver Siguiendo

Ud. está actualizando información al sólo efecto impositivo y ID registral

Al momento de incorporar la partida, el sistema validará si la misma es correcta, debiendo ingresarse el total de dígitos (ej. 055 002534 0).

Para cada partida se deberá seleccionar el ítem por el cual se esta desvinculando (poseedor/fideicomiso, titular, usufructuario), como así también la documentación y fecha que avala el mismo.

Sistema de Vinculación y Desvinculación

Vinculación Desvinculación

Alta de trámite de Desvinculación / Objetos asociados

Impuesto: Inmobiliario
CUIT existente: 20-1-.....-9

Cualifique sus bienes. [Impuestos inmobiliarios](#)

Datos del objeto (todos los objetos deben tener los mismos responsables y en los mismos porcentajes de responsabilidad)

Pde. Pde: [] - [] : 000.000000.0 *

Vinculo: **Posesor/Fideicomiso** *

Origen documental: **Fideicomiso**

Fecha desde: **Por Boleta**

[Cancelar](#) [Aceptar](#)

Objetos asociados

Clave objeto	Vinculo	Origen documental	Fecha desde	
055-1 1-7	Posesor/Fideicomiso	Por Boleta	05/09/2016	Modificar Eliminar

[Volver](#) [Siguiente](#)

Finalizada la carga de todos los objetos, se verificará que los mismos se encuentren en condiciones de recibir el trámite solicitado para los contribuyentes involucrados, debiendo en esta instancia modificar o eliminar las partidas que no cumplan con los requisitos, caso contrario no podrá continuarse con el trámite.

Documentación a Presentar en el Centro de Servicio

AD - 11

Fecha límite para presentar la documentación solicitada en el Centro de Servicio Local **13/10/2016**

LA PLATA /

Nro. trámite: 20160088053

Solicitante 20- 13-9

- Documentación personal que acredite la identidad (DNI/LC/LE/Pasaporte)
- Recibo de Servicio Público (con excepción de telefonía celular) u otra documentación que certifique domicilio
- Constancia de inscripción en AFIP y/o ANSES (Cuit/Cuil)

Representante 20- 2-6

- Constancia de inscripción en AFIP y/o ANSES (Cuit/Cuil)
- Poder general o especial, otorgado ante escribano público o formulario B-331 V2 en caso de corresponder

Adquirante 23- 1-4

- Constancia de inscripción en AFIP y/o ANSES (Cuit/Cuil)

Adquirante 204 7-0

- Constancia de inscripción en AFIP y/o ANSES (Cuit/Cuil)

Partida Inmobiliaria/cedada 0554 1-7

- Boleto de Compraventa con firmas certificadas por escribano público, Registro Público de Comercio o por una autoridad administrativa

"SR. CONTRIBUYENTE: su desvinculación tendrá curso, solo si el/los objeto/s involucrado/s no registran deuda".

3. SEGUIMIENTO DE TRÁMITES: Consultar trámite:

Dentro de esta opción, podrá consultarse el estado del trámite iniciado, para ello será necesario ingresar el Nro. De Trámite (el cual se le informo en la constancia de inicio del mismo, formulario AV-11 y/o AD-11, según corresponda) y el Nro. De CUIT del solicitante.

Sistema de Vinculación y Desvinculación

Búsqueda de trámites

Criterios de búsqueda

Tipo trámite: Vinculación / Vinculación Art.4RN

Nro trámite:

Cuit solicitante:

Cancelar Aceptar

Una vez informados los datos de búsqueda, el sistema recupera todos los trámites ingresados, pudiendo acceder a la información detallada de cada uno de ellos.

Búsqueda de trámites

Criterios de búsqueda

Tipo trámite: Vinculación / Vinculación Art.4RN

Nro trámite: 2018008248

Cuit solicitante: 20-17-03-10

Cancelar Aceptar

Resultados de búsqueda Total resultados: 1

Nro. trámite	Estado
2018008248	Ingresado

La información que se desplegará es la siguiente:

CUIT

- N° de Identificación
- Fecha de trámite
- Estado del trámite: Se informa último estado del trámite, pudiendo asumir los siguientes valores:
 - ✓ Ingresado
 - ✓ Vencido contribuyente
 - ✓ Pendiente
 - ✓ Anulado
 - ✓ Confirmado total
 - ✓ Confirmado parcial
 - ✓ Rechazado
 - ✓ Vencido supervisor

- Expediente
- Fecha Estado: Fecha de último estado del trámite.
- Lista de Objetos, responsables y representante con su información detallada

Se podrá imprimir la información consultada y emitir constancia del trámite