

GUÍA PARA COMPRADORES

Gastos de compra de una propiedad

Qué vas a necesitar, además del precio, para escriturar una propiedad en CABA o en Zona Norte (GBA).

FEDERICO ORLANDO · MARTILLERO PÚBLICO Y CORREDOR INMOBILIARIO · CMCP SI 7274

A CARGO DEL COMPRADOR

- | | | |
|--|---------------------------------|-------------------|
| 1 | Honorarios de escribanía | Máx. 2% |
| Más IVA. Remuneran la redacción y autorización de la escritura, el estudio de títulos y la responsabilidad profesional del escribano, quien es elegido por el comprador. | | |
| 2 | Gastos de escribanía | 0,60% – 1% |
| Inscripción en el Registro de la Propiedad, fichas registrales, sellos de matriz y testimonios. El monto exacto depende de la tabla de cada escribanía. | | |
| 3 | Impuesto de Sellos | 50% |
| Se abona en partes iguales entre comprador y vendedor. La alícuota varía según jurisdicción — ver detalle en la página siguiente. | | |
| 4 | Honorarios inmobiliarios | 4% |
| Incluye la gestión de informes de dominio e inhibición sobre la propiedad. Sin IVA. | | |

IMPUESTO DE SELLOS

Cómo se calcula en la Provincia de Buenos Aires

2%

sobre el valor de la operación, o la valuación fiscal si es mayor

Es la alícuota general del Impuesto de Sellos en la **Provincia de Buenos Aires**, la que aplica a la gran mayoría de las operaciones en Olivos y Vicente López. Se divide 50% comprador / 50% vendedor.

Existe una exención para vivienda única, pero se mide sobre una valuación fiscal muy baja (hasta \$1.154.400) — en la práctica, casi ninguna operación accede a ella. Conviene asumir que se paga el 2% completo.

¿Y SI LA OPERACIÓN ES EN CABA?

La Ciudad tiene su propia normativa: alícuota general del **2,7%** (3,5% si el precio supera \$226.100.000). A diferencia de la Provincia, en CABA sí existe una exención real: si destinás la propiedad a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, y el precio no supera los \$226.100.000, no se paga Impuesto de Sellos.

EJEMPLO APLICADO

Propiedad de referencia: **USD 100.000**

Escenario de inversión (no vivienda única). La cotización del dólar es variable — los montos en pesos deben recalcularse al tipo de cambio del día.

COMPRADOR NECESITA, APROX.

Además del precio de venta

CONCEPTO	CABA	GBA
Honorarios de escribanía (2% + IVA)	USD 2.000	USD 2.000
Gastos de escritura (0,6%–1%)	USD 600–1.000	USD 600–1.000
Impuesto de Sellos (su 50%)	USD 1.350	USD 1.000
Honorarios inmobiliarios (4%, sin IVA)	USD 4.000	USD 4.000
Total aproximado*	~7.950–8.350	~7.600–8.000

*Sobre los honorarios de escribanía corresponde adicionar 21% de IVA. Los honorarios de Federico Orlando no llevan IVA.

Nota importante

- Esta guía tiene fines informativos y orientativos.
- Los porcentajes de honorarios de escribanía y gastos de escritura pueden variar según la escribanía interviniente y las particularidades de cada operación.
- Las alícuotas del Impuesto de Sellos corresponden a la normativa vigente en CABA (Ley Tarifaria 2026) y Provincia de Buenos Aires (Ley Impositiva 2026), y están sujetas a actualización.
- Se recomienda confirmar los valores definitivos con el escribano y/o contador antes de cerrar una operación.



GUÍA PARA VENDEDORES

Gastos de venta de una propiedad

Qué gastos se descuentan del precio pactado al vender una propiedad en CABA o en Zona Norte (GBA).

FEDERICO ORLANDO · MARTILLERO PÚBLICO Y CORREDOR INMOBILIARIO · CMCP SI 7274

A CARGO DEL VENDEDOR

- | | | |
|---|---------------------------------|------------------|
| 1 | Honorarios inmobiliarios | 3% |
| Incluye la gestión de informes sobre la propiedad en venta. Sin IVA. | | |
| 2 | Gastos de escribanía | 2% – 2,5% |
| Estudio de títulos, gastos de inscripción, aportes notariales y folios. No incluye los honorarios del escribano, que abona la parte compradora. | | |
| 3 | Impuesto de Sellos | 50% |
| Se abona en partes iguales entre vendedor y comprador. La alícuota varía según jurisdicción — ver detalle en la página siguiente. | | |

IMPUESTO DE SELLOS

Cómo se calcula en la Provincia de Buenos Aires

2%

sobre el valor de la operación, o la valuación fiscal si es mayor

Es la alícuota general del Impuesto de Sellos en la **Provincia de Buenos Aires**, la que aplica a la gran mayoría de las operaciones en Olivos y Vicente López. Se divide 50% vendedor / 50% comprador.

Existe una exención para vivienda única, pero se mide sobre una valuación fiscal muy baja (hasta \$1.154.400) — en la práctica, casi ninguna operación accede a ella. Conviene asumir que se paga el 2% completo.

¿Y SI LA OPERACIÓN ES EN CABA?

La Ciudad tiene su propia normativa: alícuota general del **2,7%** (3,5% si el precio supera \$226.100.000). A diferencia de la Provincia, en CABA sí existe una exención real: si el comprador destina la propiedad a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, y el precio no supera los \$226.100.000, no se paga Impuesto de Sellos.

EJEMPLO APLICADO

Propiedad de referencia: **USD 100.000**

Escenario de venta a un comprador que la destina a inversión (no vivienda única). La cotización del dólar es variable — los montos en pesos deben recalcularse al tipo de cambio del día.

VENDEDOR DESCUENTA, APROX.

Del precio final de venta

CONCEPTO	CABA	GBA
Honorarios inmobiliarios (3%, sin IVA)	USD 3.000	USD 3.000
Gastos de escritura (2%–2,5%)	USD 2.000–2.500	USD 2.000–2.500
Impuesto de Sellos (su 50%)	USD 1.350	USD 1.000
Total aproximado*	~6.350–6.850	~6.000–6.500

*Los honorarios de Federico Orlando no llevan IVA. Los gastos de escritura no incluyen honorarios del escribano, que paga el comprador.

Nota importante

- Esta guía tiene fines informativos y orientativos.
- Los porcentajes de gastos de escritura pueden variar según la escribanía interviniente y las particularidades de cada operación.
- Las alícuotas del Impuesto de Sellos corresponden a la normativa vigente en CABA (Ley Tarifaria 2026) y Provincia de Buenos Aires (Ley Impositiva 2026), y están sujetas a actualización.
- Se recomienda confirmar los valores definitivos con el escribano y/o contador antes de cerrar una operación.