



TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES DE NO RESIDENTES

TEMA

Las transferencias de inmuebles pertenecientes a beneficiarios del exterior y realizadas a título oneroso necesitan una certificación emitida por la AFIP, por medio de la cual se determina el monto del impuesto que deberá ser retenido por dicha operación.

Los interesados deberán presentar ante la AFIP (directamente o a través de su representante) cierta documentación como condición previa a la extensión del certificado de retención citado, cuyas características están definidas en sendas resoluciones generales, pero existen procedimientos internos que provocan cierto grado de inseguridad acerca de las pautas que aquellos deben tener en cuenta para conocer el resultado de su gestión.

La intención es, entonces, proponer elementos que colaboren en el entendimiento de las consecuencias de la solicitud, ya que dependiendo de tales procedimientos internos se generan contingencias por el impuesto a las ganancias potencial sobre el uso que pudo haber tenido el bien en el período durante el cual los interesados lo mantuvieron en su patrimonio y el que intentan transferir.

En esta oportunidad se hará referencia a los impuestos a las ganancias, a la transferencia de inmuebles y a los impuestos patrimoniales, dejando para más adelante al impuesto al valor agregado porque tiene aspectos específicos que merecen un tratamiento independiente.

CONCLUSIONES

* Las retenciones de los impuestos a las ganancias y/o transferencia de inmuebles relacionadas con ventas de inmuebles propiedad de beneficiarios del exterior son calculadas por la AFIP a través de los elementos suministrados por los interesados.

* Durante el tiempo por el cual el bien estuvo bajo el dominio de los no residentes tuvo que haberse cumplido con los gravámenes generados por la afectación o no a una actividad económica, circunstancia que será evaluada por la AFIP indefectiblemente al momento de la venta del mismo, independientemente de cualquier otra verificación previa y aleatoria.

* Por las implicancias que tiene el tema es necesario que todo beneficiario del exterior contrate a un representante apenas realice cualquier tipo de actividad en nuestro país, quien además deberá cumplir con sus obligaciones tributarias personales y con el régimen de información previsto en la resolución general 3285.

* Los ingresos obtenidos por la locación del inmueble tributarán de acuerdo con lo previsto en el Capítulo referido a los beneficiarios del exterior, vía presunción [con alícuota nominal o incrementada -art. 93, inc. f), LIG-] o por el resultado real (art. 93, segundo párr., LIG).

* Los ingresos obtenidos por la realización del bien se encuentran alcanzados con el impuesto a las ganancias de acuerdo con las previsiones del inciso g) del artículo 93 o por su párrafo segundo de la ley cuando se refiera a sociedades o habitualistas.

* Los ingresos obtenidos por la realización del bien se encuentran alcanzados por el impuesto a la transferencia de inmuebles cuando se refiera a personas físicas.

* El impuesto patrimonial aplicable dependerá del grado de afectación del bien a una actividad o servicio, procediendo el impuesto a la ganancia mínima presunta si la respuesta es afirmativa o el impuesto sobre los bienes personales si la respuesta es negativa.

* No existe un procedimiento público para conocer cómo afecta la apreciación por parte de la AFIP del uso de los servicios de luz, gas y telefonía para interpretar cuando existe un uso personal o la locación.

* Los no residentes que destinen el inmueble para su uso personal en oportunidad de viajar a nuestro país tendrán que tener todos los elementos por medio de los cuales se demuestre en forma fehaciente que el bien fue utilizado como residencia durante sus viajes y no como locación.

* El impuesto a la transferencia de inmuebles no regirá en caso de donaciones.

DESARROLLO

Las sociedades del exterior y habitualistas no residentes que realicen ventas de inmuebles están incluidas dentro del régimen del impuesto a las ganancias. Cuando el no residente sea una persona física y no sea habitualista en la venta de inmuebles, le será aplicable el impuesto sobre la transferencia de inmuebles. Cuando se produzca una operación concreta, cada uno de ellos deberá recurrir a las resoluciones generales 2139 y 2141, respectivamente. Por su parte, el representante legal estará incidido por las disposiciones de la resolución general 3285, por medio de la cual se establece un régimen de información sobre operaciones realizadas entre representante y representado.

La ley del impuesto dispone para aquellos casos en los que se paguen a beneficiarios del exterior (sociedades o habitualistas) sumas de distinta índole una retención sin admitirse prueba en contrario y para las cuales fija un porcentaje determinado. De los incisos descriptos dentro del artículo 93 destacamos el f) y el g):

f) El 60% de las sumas pagadas en concepto de alquileres o arrendamientos de inmuebles ubicados en el país (tasa nominal 21% - renta recurrente).

g) El 50% de las sumas pagadas por la transferencia a título oneroso de bienes situados, colocados o utilizados económicamente en el país, pertenecientes a empresas o sociedades constituidas, radicadas o ubicadas en el exterior (tasa nominal 17,50% - venta de la propiedad).

En caso de que la retención esté a cargo del agente pagador, las tasas nominales precitadas se elevan a 26,58% y 21,21%, respectivamente. Asimismo, los beneficiarios de tales conceptos podrán optar, para la determinación de la ganancia sujeta a retención, entre la presunción dispuesta en dichos incisos o la suma que resulte de deducir del beneficio bruto pagado o acreditado los gastos realizados en el país necesarios para su obtención, mantenimiento y

conservación, como así también las deducciones que la ley admite, según el tipo de ganancia de que se trate y que hayan sido reconocidas expresamente por la AFIP.

La ley del impuesto a la transferencia de inmuebles se aplica en forma similar a la de los residentes argentinos.

Las disposiciones aplicables (RG 2139 y 2141) contienen pautas específicas que se apartan del procedimiento establecido por la norma general y están dirigidas a los agentes de retención que intervienen en operaciones inmobiliarias de residentes extranjeros, que consisten en la solicitud al respecto realizada por el interesado, cuyo resultado será un certificado a ser exhibido ante el agente de retención para que cumpla con su obligación.

Los requisitos están lo suficientemente detallados como para no volver sobre el tema en general, correspondiendo hacer algunas consideraciones en los siguientes casos:

a) Cumplimiento fiscal formal y sustancial de las declaraciones juradas de los impuestos sobre los bienes personales o ganancia mínima presunta y retenciones practicadas en caso de afectaciones del bien a locación y del régimen de información de sus representantes dispuesto por la resolución general 3285.

El desconocimiento de los residentes extranjeros, en este sentido, que, en muchos casos, no contratan un representante, es un tema que explota recién cuando se produce la necesidad de venta del bien determinando, sumas muy importantes que reducen sustancialmente el resultado de la operación, tanto como para impedirla o tornarla inocua por el saldo que queda del precio obtenido luego de la cancelación de las cargas tributarias.

El representante local debería poner en conocimiento del beneficiario del exterior las implicancias fiscales del caso y en la medida de las posibilidades negociar el monto de la locación con un panorama más claro desde el punto de vista económico o, inclusive, intentar que el locatario asuma como propia la carga fiscal en cuestión.

b) Presentación de las facturas de provisión de energía eléctrica, servicios telefónicos y gas referidas al inmueble, correspondientes a los últimos 12 meses anteriores a la solicitud.

El consumo de estas prestaciones tiene como objetivo inferir la existencia de una renta por el uso del bien, supuesto que se complica cuando el inmueble es utilizado exclusivamente por el extranjero durante sus viajes a la Argentina. Sin embargo, no existe un límite claro y transparente para que los interesados sepan cómo demostrar que no existió locación sino uso personal, lo que implicaría tener respaldado a través de otros elementos el lapso transcurrido dentro de nuestro país (*tickets* de avión, fecha de entrada y salida que consta en el pasaporte, etc.).

El período de 12 meses no asegura que dentro de sus facultades de fiscalización el Fisco pretenda analizar períodos anteriores no prescriptos, lo que extiende mucho más la necesidad de respaldo documental de la realidad en la afectación del bien.

Publicado por ERREPAR – DOCTRINA TRIBUTARIA
14 julio 2014