

**Pautas de posible consideración a tener en cuenta en las escrituras de
transferencia de dominio realizadas en el marco del Régimen de
Sinceramiento Fiscal.
Escrituras de cambio de titularidad del artículo 38 inc. d) de la Ley
27.260**

DE FONDO

Para adentrarnos en el tema debemos, en cada caso, analizar si estamos ante un verdadero caso de sinceramiento permitido por la ley, o si las partes han buscado acomodar los papeles personales utilizando para ello una ley más conveniente. Estamos ante una ley de excepción y como tal debe ser interpretada.

- a. Analizamos solamente el caso del art. 38 de la Ley de Sinceramiento y consideramos el caso de presta nombre- escritura obligatoria no onerosa. Debemos distinguir dos situaciones diferentes: el sincerante que ahora blanquea fue el anterior titular de dominio.
- b. El sincerante nunca fue titular de dominio del inmueble.

Analizar y discernir en cada caso cuál es la causa fuente de la actual transferencia.

CONDICIONES GENERALES APLICABLES:

- a) Fecha de preexistencia (22 de julio de 2016 según art. 3 del decreto 895/16). Es decir, es una fecha tope para considerar como preexistente el negocio causal que justifique la futura transferencia, ya que a más tardar para esa fecha el bien ahora sincerado debía pertenecer en los hechos (no en el derecho) al sincerante.
- b) Es muy conveniente indagar, buscar y plasmar en la escritura de transferencia la causa que hoy es fuente y origen de la actual transferencia. El negocio o contrato que une al actual titular y al sincerante va a ser la causa de la transferencia.
- c) Puede ser un negocio jurídico típico o atípico, nominado o innominado, escrito o no escrito, oneroso o gratuito. En esto podemos tener una gran amplitud de criterios, pero recomendamos plasmarlo en la escritura de transferencia; de hecho es lo que exige en la actualidad el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal mediante la DTR N.º 23/2016 cuando dispone que en el documento conste la referencia de las partes a algún negocio jurídico causal anterior, cuyo sinceramiento justifica el cambio de titularidad que se pretende inscribir.
- d) No confundir la falta de elementos probatorios de la causa o negocio subyacente, con la validez o veracidad de la misma.
- e) En relación con la gravabilidad o no de la actual transferencia (de testafarro a sincerante) tener en cuenta la Ley 5.616 CABA y la Ley 14.840 de la Provincia de Buenos Aires. Entendemos que cualquiera sea la causa de transferencia actual para adecuar la titularidad registral sincerada, siempre va a estar fuera del hecho imponible del Impuesto de Sellos.

- f) Prestar especial importancia a la realidad de los hechos y/o situaciones jurídicas preexistentes que vinculen a la persona que sincera con el inmueble en sí (por ejemplo, pagos de impuestos y/o servicios y/o expensas; mejor aún si vienen a nombre del sincerante, domicilio real o declarado en el DNI por el sincerante en el inmueble que sincera, algún contrato de locación y/o comodato que lo vincule con el inmueble a transferir, poder de administración entre el titular registral y el sincerante, algún contradocumento que deje reflejada la realidad de los hechos que ahora se sincera).
- g) Atender las cesiones de las relaciones contractuales preexistentes producidas por causa de muerte y/o disolución de sociedad conyugal y/o transferencias de dominio intermedias. Las partes deberán acreditar el nexo de continuidad si el contrato subyacente que ahora queremos invocar, ya existía en cabeza de una persona que hoy no está para sincerar (causante o ex cónyuge).
- h) Entendemos que salvo partición y/o adjudicación a nombre de algún heredero en particular de este derecho (que ahora es causa fuente de la transferencia), parecería que para que sea válido y oponible a terceros el nexo de continuidad en un sucesorio los sincerantes deberían ser la totalidad de los herederos declarados judicialmente (o eventualmente si alguno no sinceró deberá asistir a la escritura y renunciar a los derechos que pudieren corresponderle).
- i) Contemplar y analizar la edad del sincerante al momento de la adquisición de dominio o en su caso a la fecha del nacimiento de la relación causal entre el titular registral y el sincerante. Tener en cuenta que en la generalidad de los casos el sincerante debería existir a la fecha de adquisición originaria del inmueble, pero creemos que puede haber excepciones si se puede demostrar el nexo de continuidad.
- j) Estado civil: Tener en cuenta el estado civil del sincerante al momento de la adquisición originaria y/o en su caso a la fecha de nacimiento del negocio subyacente que las partes están invocando. Importancia de la prueba del negocio subyacente en este caso. Tener presente el Art. 464 inc. g), h) y demás incisos que pueden ser de aplicación en estos casos o en su defecto el Art. 465 inc. j) y k), todos ellos del Código Civil y Comercial. La retroactividad de esta transferencia podría generar la alteración de la reputación del bien como propio o ganancial.

DE PROCEDIMIENTO

- a) El que sincera puede ser familiar y/o tercero del titular registral. Creemos que por cómo está redactada la ley (intención del legislador) si el sinceramiento se da entre familiares los niveles de exigencia formal o sustancial pueden ser menores.
- b) Para poder formalizar la transferencia de dominio del inmueble el sinceramiento ante la AFIP ya tiene que estar realizado, declarado y pagado. Deben presentar el F2009 (de los formularios deben surgir los bienes que ahora se están blanqueando), el acuse recibo y VEP. Se recomienda agregar al protocolo copia de esta documentación.
- c) Si el inmueble se encuentra en provincia, por aplicación de la Resolución Normativa 20/2017 (ARBA) deberíamos exigir además de tener a la vista el Formulario AFIP de

acogimiento, que el contribuyente declare en la escritura que el blanqueo no se encuentra decaído.

- d) En el sistema informático SIE se declara por el código 272. Paga el 2 por mil de Aportes Notariales sobre VIR o monto de la tasación el que sea mayor.
- e) Aun si el monto declarado en la tasación fue en dólares estadounidenses debemos tener en cuenta que, a los efectos arancelarios, de aportes y tasas, se debe tomar en cuenta el monto en pesos expresado en los formularios de AFIP.
- f) En relación con la Tasa de Registro de Capital Federal, tener en cuenta que siempre se toma el 2 por mil de la Valuación Fiscal de los bienes transferidos (no se toma ni VIR ni Valor de Tasación). En Provincia de Buenos Aires se debe pagar por Tasa de Registro el 2 por mil del mayor valor entre el monto de tasación y/o el Valuación Valor al Acto.
- g) La transferencia de dominio del inmueble sincerado no paga Impuesto de Sellos (ni CABA ni en Provincia de Buenos Aires) no está sujeta al pago del ITI ni del Impuesto a las Ganancias y no está alcanzada por el ITGB (Pcia. De Buenos Aires. Tampoco se debe requerir COTI ni incluirla en los sistemas habituales de información (CITI, etc.).
- h) En relación a los honorarios notariales por la transferencia, teniendo en cuenta las normas arancelarias vigentes, la base imponible está dada por el valor asignado a los bienes por las partes, la tasación, el VIR o Valor Imponible al acto, el que fuera mayor.

Casos de sinceramiento de inmuebles de sociedades argentinas

Además de lo anterior, para estos casos en que el testafierro fue una persona jurídica argentina podemos distinguir y analizar los siguientes extremos:

- a. La persona que ahora sincera fue la anterior titular de dominio del Inmueble o él lo aportó a la sociedad.
- b. El sincerante nunca fue titular de dominio del inmueble pero es accionista mayoritario y desde la constitución originaria de la sociedad.
- c. El sincerante nunca fue titular de dominio del inmueble ni es accionista de la sociedad.
- d. El sincerante es accionista mayoritario, pero es un accionista que compró la sociedad hace algunos años, ya con el inmueble dentro de la sociedad. Es decir, fue su verdadera intención comprar el inmueble y utilizó el vehículo societario. En este caso seguramente la sociedad solo tiene como fin detentar la titularidad del bien.
- e. Considerar si la sociedad tiene afectado el inmueble que ahora se pretende transferir a su actividad principal o secundaria o si por el contrario la tenencia registrar del inmueble que ahora se sincera es ajena a su actividad principal.
- f. Tener en cuenta que si estamos ante un caso de sinceramiento de un inmueble declarado por la sociedad y acciones declaradas por el accionista (lo que comúnmente se conoce como blanco / blanco) va a ser mucho más difícil (pero no imposible) justificar y probar el negocio causal para la actual transferencia.

- g. Desarrollar otras causas propias para estos casos, diferentes al mandato sin representación, como ser:
- Transferencia por corrimiento del velo societario.
 - Transferencia por liquidación y /o reducción de capital de la sociedad no instrumentada debidamente. En este caso debería existir un acta de Asamblea o algún documento intra societario previo al 22 de julio de 2016 en el que se haya resultado esta reducción y/o disolución.
 - Error de contabilización.
 - Gestión de negocios de la sociedad no exteriorizada.
- h. Siempre tener en cuenta las posibles acciones paulianas de acreedores o en su caso los posibles ataques a la transferencia por gratuidad del acto de origen.

ESCRITURACIÓN: INSTRUMENTOS PRE Y POST ESCRITURARIOS

A considerar en cada caso:

ANÁLISIS JURÍDICO CONTABLE. Tendremos que considerar dos temas: el primero se refiere al impacto de la salida del bien sobre el patrimonio de la sociedad teniendo en cuenta su patrimonio neto y su capital contable. De dicho análisis surgirá la necesidad o no de reducir el capital y/o de reembolsarlo, o de declarar la disolución y liquidación de la sociedad si no tiene objeto remanente. El segundo campo es el de la situación de los terceros respecto de la transferencia de dominio. Deben contemplarse los eventuales derechos de los acreedores sociales, que tienen prioridad a la luz del art.144 *in fine* del CCCN. Por otro lado, deben atenderse los eventuales derechos de los socios, de sus cónyuges, de sus legitimarios y de sus acreedores personales conforme los arts. 337, 338, 473 y 2444 del CCCN.

DECISIÓN ASAMBLEARIA, disponiendo aceptar la no titularidad y asumiendo la obligación de escriturar a favor del verdadero dueño sincerante, autorizando al presidente o a algún representante orgánico o voluntario para hacerlo. Al mismo tiempo se adoptarán las demás decisiones antes referidas según cada caso. Si se produjera una reducción de capital no redimida mediante un reembolso, será necesario cumplir con la publicación de edictos y demás requisitos del art. 204 de la ley general de sociedades y practicar la inscripción correspondiente, en protección de los derechos de los acreedores sociales. En todos los casos resulta conveniente que la asamblea sea unánime para evitar futuras impugnaciones de los socios.

Entendemos que la escritura DEBERÍA CONTENER COMO MÍNIMO:

- A) Detalle del inmueble y su valuación inmobiliaria presentado en el sinceramiento.
- B) Cómo se produjo ese sinceramiento, específicamente poner el Atc.38 Ley 27.260. Escritura no onerosa. Fecha de presentación de F2009 y fecha de pago VEP. En aclaración si corresponde aclarar que incluye este inmueble.

C) Quién sinceró - Prestanombre- detalle de CUIT- de datos.

CASOS de SOCIEDADES EXTRANJERAS a PERSONAS FÍSICAS. Solo admitido el Sinceramiento a favor de socios de la sociedad (ARTÍCULO 39 DE LA LEY 27.260)

Debemos tener la documentación respaldatoria del país de origen debidamente legalizada. Nos remitimos al punto anterior en cuanto al análisis y los requisitos.

Consideramos que no son suficientes los poderes o representaciones anteriores ya que este acto de transferencia en todos los casos sería extraordinario y ajeno al objeto social.

EN TODOS LOS CASOS ASESORAR SOBRE LA VIGENCIA DEL ART. 46 DE LA LEY 27.260.