
46 Convención Notarial

**NÓMADES DIGITALES: ASPECTOS RELEVANTES EN MATERIA MIGRATORIA, FISCAL Y
DE PLA/FT/FP, E IMPACTO EN MATERIA NOTARIAL.**

DI VIRGILIO, NATALIA G.

NDIVIRGILIO@MACHLINE.COM.AR
1167844435

EZEYZA, Mariano Abel

ezeyza@cct.com.ar
1166584241

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2026

Tema 3: Nómades digitales y ciudadanos globales
Coordinadores: Esc. María Marta Herrera y Cecilia Korniusza

INDICE

Ponencia

Introducción

**Nómades digitales: Aspectos relevantes en materia migratoria,
fiscal y de PLA/FT/FP**

Marco normativo del régimen migratorio Argentino

**Residencia por inversión, rentista o razones especiales y residencia
transitoria “nómada digital”.**

Ciudadanía por inversión

Residencia fiscal: Impuestos sobre la renta y el patrimonio

Aspectos prácticos a considerar en materia de PLA/FT/FP

Impacto en materia notarial

Conclusiones

Bibliografía

PONENCIA

Nómades digitales: Aspectos relevantes en materia migratoria, fiscal y de PLA/FT/FP

Por Natalia Gabriela Di Virgilio¹ y Mariano Abel Ezeyza²

En este trabajo nos proponemos analizar algunas de esas modificaciones normativas recientes con relación a ciertos problemas a los que nos enfrentamos como asesores en la práctica profesional y se relacionan directamente con los nómades digitales.

Consideramos que la residencia temporal por razones especiales fundada en la inversión (art. 23 inc. n de la ley 25871) y el régimen de ciudadanía por inversión previsto en el inc. 2 del art. 2 de la ley 346 constituye una herramienta idónea para que este grupo de individuos canalice sus ingresos con una adecuada planificación fiscal.

¿Cuánto tiempo y bajo qué condiciones pueden permanecer en el país? ¿tributan por su patrimonio y rentas obtenidas en argentina o también por aquellas obtenidas en el exterior? ¿Qué necesitan para adquirir bienes registrables? ¿necesitan justificar el origen de los fondos con los que pretenden realizar la inversión?

Para responder estas preguntas iniciaremos analizando el marco normativo del régimen migratorio que define la ciudadanía y la residencia, con las opciones para los ciudadanos extranjeros que deseen invertir en el país. A continuación, en esa sintonía, repasaremos las implicancias fiscales en impuestos sobre la renta y el patrimonio.

¹Abogada (UBA) graduada con diploma de honor, Escribana Titular de Registro, Magister en Derecho Tributario (Universidad Austral), mail de contacto: ndivirgilio@derecho.uba.ar

²Abogado (UBA), Magister en Derecho Tributario (Universidad Austral), ex Director de Litigios Penales en U.I.F., mail de contacto: maezeyza@derecho.uba.ar

Finalmente, efectuaremos un comentario relativo a las normas del sistema de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva (en adelante, LA/FT/FP) aplicables a este tipo de proyectos.

Nómades digitales: Aspectos relevantes en materia migratoria, fiscal y de PLA/FT/FP

Por Natalia Gabriela Di Virgilio³ y Mariano Abel Ezeyza⁴

Introducción

La apertura a los mercados pretendida por el Gobierno Nacional desde el año 2024 ha posicionado a la Argentina en la mira de potenciales inversiones por parte de ciudadanos extranjeros que, por motivos políticos y normativos, eran impensadas años anteriores.

Este cambio no se debió solo a una intensa campaña de difusión por parte de las autoridades del poder ejecutivo nacional tendientes a atraer inversiones de capital extranjero sino que implicó una serie de cambios normativos fundamentales para que esto se pueda llevar adelante.

Este contexto favorable no solo ha sido aprovechado por las empresas sino que, en forma cada vez más frecuente, por personas que pueden trabajar con prescindencia de un espacio físico y horarios. Nos referimos a la denominados “nómades digitales” que, siendo ciudadanos extranjeros, muchas veces se ven atraídos a pasar parte del año en el país sin la intención de quedar alcanzados fiscalmente por su patrimonio y rentas obtenidas en el exterior.

En este trabajo nos proponemos analizar algunas de esas modificaciones normativas recientes en relación a ciertos problemas a los que nos enfrentamos como asesores en la práctica profesional.

¿Cómo pueden obtener la ciudadanía argentina? ¿Cuánto tiempo y bajo qué condiciones pueden permanecer en el país? ¿tributan por su patrimonio y rentas obtenidas en argentina o también por aquellas obtenidas en el exterior? ¿Qué necesitan

³Abogada (UBA) graduada con diploma de honor, Escribana Titular de Registro, Magister en Derecho Tributario (Universidad Austral), mail de contacto: ndivirgilio@derecho.uba.ar

⁴Abogado (UBA), Magister en Derecho Tributario (Universidad Austral), ex Director de Litigios Penales en U.I.F., mail de contacto: maezeyza@derecho.uba.ar

para adquirir bienes registrables? ¿pueden obtener una CUIT? ¿necesitan justificar el origen de los fondos con los que pretenden realizar la inversión? ¿tiene impacto a nivel notarial?

Para responder estas preguntas iniciaremos analizando el marco normativo del régimen migratorio que define la ciudadanía y la residencia, con las opciones para los ciudadanos extranjeros que deseen invertir en el país.

A continuación, en esa sintonía, repasaremos la implicancias fiscales en impuestos sobre la renta y el patrimonio.

Finalmente, efectuaremos un comentario relativo a las normas del sistema de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva (en adelante, LA/FT/FP) aplicables a este tipo de proyectos.

Esperamos que las próximas líneas sirvan de guía al lector en su práctica profesional.

Marco normativo del régimen migratorio Argentino:

La República Argentina es un país que desde sus inicios ha fomentado la inmigración⁵ con directivas precisas en su Carta fundamental para asegurarles derechos a los extranjeros que decidan habitar y poblar el territorio nacional⁶.

En uso de la atribución constitucional de dictar leyes sobre naturalización y nacionalidad⁷, el Congreso de la Nación dictó las leyes 346 y 25.871.

La primera de estas leyes establece quiénes son considerados argentinos para el sistema jurídico nacional, y en qué condiciones se puede acceder a la ciudadanía de nuestro país. La segunda, regula la admisión, el ingreso, la permanencia y el egreso de personas en el país.

⁵ El art. 25 de la CN, dispone: “El Gobierno federal fomentará la inmigración europea; y no podrá restringir, limitar ni gravar con impuesto alguno la entrada en el territorio argentino de los extranjeros que traigan por objeto labrar la tierra, mejorar las industrias, e introducir y enseñar las ciencias y las artes.”

⁶ El art. 20 de la CN, reza: “Los extranjeros gozan en el territorio de la Nación de todos los derechos civiles del ciudadano; pueden ejercer su industria, comercio y profesión; poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos; navegar los ríos y costas; ejercer libremente su culto; testar y casarse conforme a las leyes. No están obligados a admitir la ciudadanía, ni a pagar contribuciones forzosas extraordinarias. Obtienen nacionalización residiendo dos años continuos en la Nación; pero la autoridad puede acortar este término a favor del que lo solicite, alegando y probando servicios a la República.”

⁷ El Art. 75 de la CN, establece que “(...) corresponde al congreso: (...)12. Dictar (...) leyes generales para toda la Nación sobre naturalización y nacionalidad, con sujeción al principio de nacionalidad natural y por opción en beneficio de la argentina (...).”

Estos regímenes normativos tienen diferencias sustanciales, por lo que conviene identificar bien los conceptos de ciudadanía y residencia, que si bien se vinculan principalmente con la permanencia temporal de una persona en un determinado territorio, otorgan derechos distintos.

La residencia solo otorga el derecho a vivir y trabajar legalmente en el país, mientras que la ciudadanía otorga el estatus de miembro pleno del Estado con todos los derechos políticos.

Es efecto, la residencia es una autorización administrativa que otorga el Poder Ejecutivo a través de la Dirección Nacional de Migraciones para permanecer en el país. Puede ser precaria, temporaria o permanente, pero siempre se mantiene la nacionalidad de origen y se porta un DNI argentino con la leyenda "Extranjero"⁸.

El artículo 24 inciso h) de la Ley N° 25.871, reglamentada por el Decreto N° 616/2010 y Disposición DNM N° 758/2022, prevé la posibilidad de obtener una residencia transitoria como “Nómada Digital”⁹.

En cambio, con la Ciudadanía, ya sea por naturalización o por opción¹⁰, se obtiene un vínculo jurídico definitivo que integra a la persona a la comunidad política nacional. Es permanente, vitalicia¹¹ y otorga el derecho a votar y a ser elegido para cargos públicos nacionales.

A diferencia de la residencia, con la ciudadanía se obtiene la nacionalidad¹², por lo que permite tramitar el Pasaporte Argentino y el DNI como ciudadano de pleno derecho, y el Estado argentino brinda a esa persona asistencia consular en el exterior.

Existen disantos motivos por los que se puede adquirir la ciudadanía y la residencia, en el presente trabajo nos centraremos el análisis de aquellos que puedan

⁸ El extranjero sigue bajo la protección diplomática de su país de origen.

⁹ Tal residencia es de 180 días prorrogable por igual plazo para quienes ingresen al Territorio Nacional, con el fin de prestar servicios en forma remota mediante la utilización de medios informáticos, de telecomunicaciones o análogos, en favor de personas físicas o jurídicas domiciliadas en el exterior. Sólo habilitado para extranjeros nacionales de países que no requieran visa para su ingreso como turistas. Para mayor información véase <https://www.argentina.gob.ar/servicio/obtener-una-residencia-transitoria-como-nomada-digital>

¹⁰ La ciudadanía por opción está pensada para los hijos de argentinos nativos que nacieron en el extranjero, mientras que la ciudadanía por naturalización diseñada para los extranjeros que no tienen padres argentinos, pero deciden integrarse formalmente a la comunidad nacional.

¹¹ La ciudadanía argentina es irrenunciable según las leyes vigentes.

¹² Vínculo jurídico y político que una persona tiene con un Estado por nacimiento o naturalización.

resultar de utilidad práctica para quienes pretendan mantener un vínculo con Argentina sin instalarse de forma permanente en el país.

Residencia por inversión, rentista o razones especiales, y residencia transitoria “nómada digital”.

Los distintos motivos por los cuales se puede aplicar a la residencia en la argentina, en términos migratorios¹³, están regulados en la ley 25.871.

La residencia permanente está destinada para los ciudadanos extranjeros que deciden establecerse en forma permanente y definitiva en el país, por lo que no centraremos en algunos supuestos de residencias temporarias (art. 22 de la ley 25.871).

La obtención de la residencia temporaria, bajo cualquier categoría, les permitirá a los extranjeros tramitar un documento nacional de identidad argentina, residir, trabajar y realizar actividades laborales en el país, incluida la residencia transitoria como “Nómada Digital”.

La primera de ellas a destacar es la categoría de rentista (art. 23 inc. b de la ley 25.871), prevista para quien solvente su estadía en el país con recursos propios traídos desde el exterior, de las rentas que éstos produzcan o de cualquier otro ingreso lícito proveniente de fuentes externas.

Si bien este tipo de residencia permite justificar la permanencia en el país, no contempla la posibilidad de generar rentas de fuente argentina.

Para ello, entendemos que están las categorías de residencia por inversión o por razones especiales. A los efectos de iniciar los trámites de residencia por inversión, corresponde destacar que aquel se encuentra previsto en artículo 23 inc. d) de la Ley 25.871.

La misma se otorga hasta por un plazo de 3 años y permite entradas y salidas múltiples del país¹⁴, por lo que puede considerarse como una herramienta útil para

¹³ Corresponde aclarar que la definición de residencia para la ley de migraciones no es la misma que la definición de residencia fiscal aplicable para el impuesto a las ganancias y el impuesto a los bienes personales en la argentina, a esta ultima la desarrollaremos en un apartado específico en este trabajo.

¹⁴ Hay que tener presente que el art. 62 inc. e) de la ley 25.871 conforme la redacción del DNU 366/25 establece como causal de cancelación de cualquier categoría de residencia cuando luego de haberle sido otorgada la residencia permanente o temporaria, hubiese permanecido fuera del territorio nacional por un período igual o superior a UN (1) año, o SEIS (6) meses si se tratara de residencia temporaria), es el paso previo para obtener la ciudadanía argentina.

empezar a trabajar en el país si no se pretende residir de forma permanente en términos migratorios y fiscales.

Hemos verificado que en esta gestión la inversión ha sido uno de los motivos de interés considerados y sopesados por la Dirección Nacional de Migraciones para el otorgamiento de residencias temporales bajo las categorías de inversión o razones especiales.

Si bien la ley 25.871 prevé una categoría específica de residencia temporaria por inversión, la misma no se encuentra reglamentada, por lo que en la práctica resulta conveniente presentar la solicitud bajo la categoría de razones especiales y esgrimir la inversión como fundamento.

La residencia por razones especiales está prevista en el inciso n) del art. 23 de la ley 25.871 y abarca casos de personas que ingresan al país por motivos no contemplados en las categorías anteriores y que la Dirección Nacional de Migraciones (DNM) considere de interés. A diferencia de la anterior, su aprobación requiere el abal de Cancillería desde su Dirección General de Asuntos Consulares.

Para solicitar esta residencia es necesario presentar un plan de inversión, ya realizado o por realizar en el país, especificando el monto, el cronograma para el desembolso de los fondos y los beneficios que dicha inversión representará para el país (ingreso de divisas, creación de empleo, producción de bienes o servicios, entre otros).

A tal efecto, entendemos que también se pueden hacer valer inversiones ya materializadas en el país.

Para realizar este trámite será necesario presentar la siguiente documentación:

- i. Pasaporte vigente.
- ii. Certificado de antecedentes penales argentino emitido por el Registro Nacional de Reincidencia (RNR).
- iii. Certificado de antecedentes penales del país de origen: Certificado que acredite fehacientemente la ausencia de condenas previas o procesos penales pendientes, emitido por las autoridades competentes de los países donde el sujeto haya residido por un período superior a un (1) año, durante los últimos tres (3) años.

iv. Comprobante de residencia en Argentina (por ejemplo, contrato de arrendamiento o alquiler, certificado de propiedad si se tuviera alguna en el país).

v. Comprobante de ingresos regulares (sello de entrada al país en el documento de viaje, el cual se obtiene desde la página web de migraciones).

vi. Comprobante de que el monto de los ingresos percibidos es igual o superior a la suma de cinco (5) salarios mínimos vitales y móviles.

vii. Comprobante de que los ingresos constituyen un beneficio del exterior, incorporado al patrimonio del solicitante. Pueden ser instrumentos financieros, bienes inmuebles o acciones de empresas. Esta categoría no incluye la remuneración obtenida por trabajo personal.

viii. Prueba de que los fondos ingresaron al país a través de instituciones bancarias o financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Es importante destacar que, al momento de inicio del trámite, quien aplica para la residencia debe encontrarse en Argentina, ya que el sistema web de la Dirección Nacional de Migraciones no permite iniciar la aplicación desde el exterior para esta categoría¹⁵.

Desde el inicio del trámite hasta su finalización, se otorga una residencia precaria que habilita a la persona a trabajar y residir en el país, hasta tanto se resuelva definitivamente el pedido de residencia por inversión o razones especiales.

Ahora bien, hay que aclarar que la residencia temporaria es una herramienta provisoria, ya difícilmente se la renueven a una persona en caso de permanecer fuera del país más de un año¹⁶, pero le servirá hasta tanto se resuelva el pedido de ciudadanía por inversión que analizarnos en el próximo apartado.

Ciudadanía por inversión

Como dijimos, la Ley 346 regula quiénes son considerados argentinos para el sistema jurídico nacional y en qué condiciones se puede acceder a la ciudadanía de nuestro país.

¹⁵ Si lo permite para las categorías de trabajador migrante y científicos y personal especializado.

¹⁶ Esto es relevante por, como desarrollaremos más adelante, si un extranjero permanece más de doce meses en el país, sin contar las ausencias temporales inferiores a noventa días, adquiere la condición de residente fiscal argentino.

El art. 2 de esa norma dispone los supuestos de ciudadanía por naturalización, exigiendo la residencia continua y legal en el país durante dos años anteriores a la presentación de la aplicación, sin haber realizado ninguna salida al exterior¹⁷.

El problema se presenta porque, como analizaremos en el apartado próximo, si un extranjero permanece en el país por más de un año adquiere la condición de residente fiscal y deberá tributar por sus rentas y patrimonio de argentina y del exterior. Esta última circunstancia, constituye un escollo importante para quienes obtienen gran parte de sus ingresos en el exterior atento a la alta presión fiscal de nuestro país.

Históricamente, la ley 346 imponían que las cartas de ciudadanía debían tramitarse ante un juez federal, quien evaluando los requisitos legales las otorgaba al dictar sentencia.

Se prevén excepciones al requisito de la permanencia continua de dos años antes de presentar la solicitud vinculadas a cuestiones familiares¹⁸ o de servicios brindados al país¹⁹, pero la que aquí nos interesa es la vinculada a inversiones.

Aquí está la novedad en términos normativo, cuyo cambio impulso el Gobierno Nacional actual con el afán de facilitar la radicación de inversiones extranjeras. Así, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia 366/25 se modificó la ley 346 y, en lo que respecta a los tramites de ciudadanía, le otorgo a la Dirección Nacional de Migraciones la competencia para aprobar esas solicitudes y creo una nueva categoría de ciudadanía por inversión.

Creemos conveniente destacar que, si bien se publicitó desde el Gobierno Nacional un régimen específico de ciudadanía por inversión (art. 2 bis de la ley 346), lo cierto es que aquel régimen no goza totalmente de seguridad jurídica por algunos

¹⁷ El art. 2 de la ley 346, reza: “*Son ciudadanos por naturalización: 1º. Los extranjeros mayores de DIECIOCHO (18) años que acrediten haber residido en la REPÚBLICA ARGENTINA en forma continua y legal durante los DOS (2) años anteriores a la solicitud y manifiesten su voluntad de serlo ante la DIRECCIÓN NACIONAL DE MIGRACIONES organismo descentralizado actuante en el ámbito de la VICEJEFATURA DE GABINETE DEL INTERIOR de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS. Se entenderá que un extranjero residió continuamente en el país cuando hubiere permanecido en el territorio durante todo el plazo al que hace referencia el párrafo anterior, sin haber realizado ninguna salida al exterior.(...)*”

¹⁸ Tener un conyugue o hijo/s argentinos.

¹⁹ Por servicios honorables o participación militar, es decir, haber defendido la Patria en acciones de guerra, tanto en las fuerzas armadas como en calidad de civil.

cuestionamientos de índole constitucional que se le hicieron al régimen y se vinculan a la elección de la herramienta del Decreto de Necesidad y Urgencia, vedada en materia electoral por el art. 99 inc. 3 de la Constitución Nacional²⁰.

Sin perjuicio de ello, el control de constitucionalidad se hace al caso concreto y mientras no sea cuestionado judicialmente, se puede pedir su aplicación.

En efecto, el mismo está previsto en actualmente en la ley 346, modificada por el DNU 366/25 y reglamentada por el decreto 524/2025. Si bien estas normas están vigentes, al día de la fecha no se encuentra operativo porque no se creó la Agencia de programas de ciudadanía por inversión (Art. 6 bis de la ley 346).

Esta Agencia de programas de ciudadanía por inversión, según el art. 6 bis a la ley 346 (conf. DNU 366/25), deberá funcionar en el ámbito del Ministerio de Economía, y el decreto 524/25, al reglamentar su funcionamiento le impone que sea la encargada de recibir los planes de inversión y de elaborar un informe para elevarlo a la Dirección Nacional de Migraciones, quien tiene un plazo de 30 días para analizarlo y aprobar o rechazar la solicitud de ciudadanía (art. 4 del decreto 524/25).

Como adelantamos, si bien al día de la fecha no se ha creado la Agencia de programas de ciudadanía por inversión en el marco del Ministerio de Economía, entendemos que la reforma introducida por el DNU 366/25 a la ley 346 y su reglamentación mediante el decreto 524/25 están plenamente vigentes y consideramos que el derecho a peticionar ante las autoridades admite que se pueda presentar directamente a la Dirección Nacional de Migraciones el proyecto de inversión solicitando su aprobación previa consulta a cancillería.

Este trámite se puede realizar en forma paralela al pedido de residencia temporal por razones especiales (art. 23 inc. n de la ley 25.871) y una vez obtenida la residencia temporal por razones especiales (fundada en la inversión), se presenta una aplicación de ciudadanía por inversión (art. 2 inc. 2 de la ley 346).

No obstante lo anterior, debemos advertir que al día de la fecha sigue plenamente vigente el régimen de ciudadanía que exige la permanencia en el país de manera legal y continua por el plazo de 2 años anteriores a la solicitud para obtener la ciudadanía argentina (art. 2 inc. 1 de la ley 346), en tanto a que la competencia de la

²⁰ CACAF, Sala III, “Volosh, Yana s/ Solicitud de Carta de Ciudadanía” – Causa N.º 17.978/2025/CA1.

Dirección Nacional de Migraciones para otorgar cartas de ciudadanía ha sido cuestionada judicialmente y todavía la Corte Suprema de Justicia de la Nación no ha resuelto el recurso extraordinario planteado en el caso²¹, por lo que resultara fundamental el armado y exposición del plan de inversiones ante la Dirección Nacional de Migraciones ya que su denegatoria difícilmente pueda revisarse en la justicia con algún resultado favorable.

Analizados los conceptos de residencia migratoria y ciudadanía, corresponde adentrarnos en el análisis del concepto de residencia fiscal, ya que el mismo es fundamental en cualquier esquema normativo que pretenda atraer inversiones de capital extranjero.

Residencia fiscal: Impuestos sobre la renta y el patrimonio

En lo que respecta a la residencia fiscal, su concepto no necesariamente coincide con el concepto de residencia migratorio.

Es fundamental analizarlo porque, en lo que respecta a los impuestos nacionales sobre la renta y el patrimonio, el criterio de la residencia fiscal ha sido la pauta tomada por el Legislador argentino para someter a la tributación a los contribuyentes respecto del fisco argentino.

En materia de impuesto a las ganancias, las personas físicas y las sucesiones indivisas residentes argentinas tributan por sus réditos, rendimientos y enriquecimientos obtenidos en el país y en el exterior, lo que conoce como criterio de la renta global o mundial²².

Este mismo criterio se adoptó para el impuesto sobre los bienes personales desde que en el año 2019²³ se cambió el criterio de domicilio por el de

²¹CNE, Expte. N° 8843/2023/CA1 - “Yang, Liping s/nacionalidad y ciudadanía solicitud de carta de ciudadanía” - 30/06/2026.

²² El art. 1 de la Ley 20.628 (texto ordenado por Decreto 824/2019) es clara en cuanto dispone: “*Todas las ganancias obtenidas por personas humanas, jurídicas o demás sujetos indicados en esta ley, quedan alcanzados por el impuesto de emergencia previsto en esta norma. Las sucesiones indivisas son contribuyentes conforme lo establecido en el artículo 36. Los sujetos a que se refieren los párrafos anteriores, residentes en el país, tributan sobre la totalidad de sus ganancias obtenidas en el país o en el exterior, pudiendo computar como pago a cuenta del impuesto de esta ley las sumas efectivamente abonadas por impuestos análogos, sobre sus actividades en el extranjero, hasta el límite del incremento de la obligación fiscal originado por la incorporación de la ganancia obtenida en el exterior. Los no residentes tributan exclusivamente sobre sus ganancias de fuente argentina, conforme lo previsto en el Título V y normas complementarias de esta ley.*”

²³ La ley 27.541 es su art. 30, dispuso: “*Modifícase el Título VI de la ley 23.966 y sus modificatorias, del Impuesto sobre los Bienes Personales, con relación a la condición de los contribuyentes, con efectos para los períodos fiscales 2019 y siguientes, de la siguiente manera: El sujeto del impuesto se regirá por el*

residencia, previsto en la ley de impuesto a las ganancias, para gravar los bienes que se tengan al 31/12 de cada año en el país y en el exterior²⁴.

Si bien nuestro país tiene firmados varios convenios para evitar la doble imposición²⁵ en materia de impuestos a la renta y el patrimonio que pueden establecer precisiones respecto de la adquisición y la pérdida de la condición de residente fiscal, la regla general y de definición principal que hay que tener en cuenta surge de los art. 116 a 119 de la ley de impuesto a las ganancias.

En lo que interesa a este trabajo, el art. 116 de la ley de impuesto a las ganancias establece que “(...)se consideran residentes en el país:

a) *Las personas humanas de nacionalidad argentina, nativas o naturalizadas, excepto las que hayan perdido la condición de residentes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 117.*

b) *Las personas humanas de nacionalidad extranjera que hayan obtenido su residencia permanente en el país o que, sin haberla obtenido, hayan permanecido en el mismo con autorizaciones temporarias otorgadas de acuerdo con las disposiciones vigentes en materia de migraciones, durante un período de DOCE (12) meses, supuesto en el que las ausencias temporarias que se ajusten a los plazos y*

criterio de residencia en los términos y condiciones establecidos en los artículos 119 y siguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019, quedando sin efecto el criterio de "domicilio".”

²⁴ El art. 17 de la ley del impuesto sobre los bienes personales, reza: “Son sujetos pasivos del impuesto: a) *Las personas físicas domiciliadas en el país y las sucesiones indivisas radicadas en el mismo, por los bienes situados en el país y en el exterior.*” (donde dice domicilio, debe leerse residencia conforme la nota anterior)

²⁵ UCKMAR, Víctor, “Curso de Derecho Tributario Internacional” (AA. VV., coordinador V. Uckmar), Editorial Temis, Bogotá, 2003.

Específicamente lo define como: “... Como ya mencionamos en la introducción, las transacciones comerciales internacionales pueden asumir relevancia impositiva con referencia a varios Estados, originando así un potencial “conflicto positivo de imposición” que se traduce en el fenómeno de la doble imposición internacional. Según la definición normalmente adoptada, la doble imposición, de relevancia jurídica, se configura cuando dos o más Estados aplican tributos similares sobre un mismo contribuyente, respecto al mismo hecho imponible y por un mismo período fiscal. Desde este, aspecto, se releva la existencia de dos principios fundamentales sobre los cuales los Estados fundamentan su propia pretensión impositiva: el principio de la fuente o *situs* de la renta y el principio de la residencia o del domicilio fiscal del sujeto sobre el cual recae el tributo. El Estado que acoge el principio de la fuente, de la renta, sujeta a imposición todos los beneficios producidos dentro de su territorio, imputables tanto a residentes como a no residentes. Al contrario, el Estado que acoge en su ordenamiento el principio de residencia tasa la renta mundial (worldwide) de los sujetos residentes en su propia jurisdicción territorial, incluyendo, por ende, el beneficio-producido en el extranjero. Existe un tercer principio, aunque de alcance limitado, que es el principio de la nacionalidad, según el cual los ciudadanos, cualquiera sea el lugar donde residan, son tasados por sus rentas mundiales (adoptado por Estados Unidos, México y Filipinas). La correcta aplicación de las normas pertenecientes a sistemas fiscales independientes, fundados en diversos principios de residencia, fuente y eventualmente nacionalidad, da lugar a conflictos positivos de imposición, especialmente allí cuando el Estado de residencia no coincida con aquel donde la renta es producida...”.

condiciones que al respecto establezca la reglamentación²⁶, no interrumpirán la continuidad de la permanencia.(...)”

De la simple lectura de la norma y lo expuesto hasta este momento, podemos afirmar que, si se obtiene la ciudadanía, es decir, si obtiene la nacionalidad argentina, automáticamente se pasa a ser residente fiscal argentino.

Asimismo, podemos afirmar que, si se obtiene la residencia temporal, es decir, conservando la condición de ciudadano extranjero y permaneciendo en el país legalmente por más de doce meses, también se adquiere la condición de residente fiscal argentino.

Hasta ahí no hay ninguna variación respecto de la regulación imperante en la materia en las últimas décadas y que frenaba a quienes venían a invertir en el país, ya que la posibilidad de ser considerados residentes fiscales traía aparejada la circunstancia de tener que pagar impuestos en argentina por sus rentas y patrimonios del país y del exterior.

El cambio normativo fundamental para evitar este escollo viene dado ya no por DNU 366/25, sino por la ley 27.802 que el pasado 6 de marzo de 2026, mediante su art. 194, agrego al art. 116 de la ley de impuesto a las ganancias, los siguientes párrafos:

“(...)Las personas humanas extranjeras que hubieran obtenido la ciudadanía argentina por naturalización en virtud de haber realizado inversiones relevantes en el país, en los términos del inciso 2 del artículo 2° de la Ley de Ciudadanía N° 346 y sus modificaciones, no serán consideradas residentes fiscales en los términos del inciso a) del presente artículo por el solo hecho de dicha naturalización.

A efectos exclusivos de la aplicación del inciso b) de este artículo, las personas humanas extranjeras que hubieran obtenido la ciudadanía argentina por naturalización en virtud de haber realizado inversiones relevantes en el país, en los términos del inciso 2 del artículo 2° de la Ley de Ciudadanía N° 346 y sus modificaciones, serán consideradas como personas humanas de nacionalidad extranjera.(...)”.

Esta modificación normativa ha sido introducida por una ley del Congreso Nacional y no por un Decreto de Necesidad y Urgencia, por lo que no resulta

²⁶ La reglamentación de esta norma establece que no se computan, para el plazo de doce meses, las ausencias continuas o discontinuas inferiores a 90 días.

pasible de ser cuestionada en base a los argumentos esgrimidos contra el DNU 366/25, y viene a despejar cualquier duda en relación al tratamiento fiscal que le corresponde a los argentinos naturalizados por inversión, ya que los mismo seguirán tributando como no residentes o beneficiarios del exterior²⁷.

No obstante, desde el punto de vista fiscal es importante tener en cuenta que la normativa que establece la residencia fiscal para las personas que permanecen en Argentina por más de doce meses —excluyendo ausencias temporales de menos de noventa días— sigue vigente.

Por lo tanto, deberán asegurarse de no permanecer en Argentina, de forma continua, por más de un año para evitar convertirse en residente fiscal y habilitar los reclamos del fisco en relación con el impuesto a la renta y el patrimonio con el criterio de renta global, ello con independencia de la utilización que pueda hacerse en la planificación fiscal de los convenios para evitar la doble imposición que exceden el marco de este trabajo²⁸.

Aspectos prácticos a considerar en materia de PLA/FT/FP

Aclaradas las cuestiones vinculadas a la residencia fiscal, ya sea que se aplique por una residencia migratoria temporaria por razones especiales (art. 23 inc. n de la ley 25.871) o una ciudadanía por inversión (art. 2 inc. 2 de la ley 346), a la hora de encarar un plan de inversión y de hacerlo efectivo surge algunas cuestiones prácticas a dilucidar.

¿Qué necesitan para adquirir bienes registrables? ¿pueden obtener una CUIT? ¿necesitan justificar el origen de los fondos con los que pretenden realizar la inversión?

²⁷ Conforme el último párrafo del art. 1 de la ley de impuesto a las ganancias las personas físicas y sucesiones indivisas no residentes argentinas tributan solo por sus rentas de fuente argentina (definidas en el art. 5 de la ley) en base al Título V de dicha ley, es decir, mediante retención a título único y definitivo practicada por responsables sustitutos.

²⁸ Explayarnos en torno a la planificación fiscal mediante el uso de convenios para evitar la doble imposición, la situación pre y post BEPS, excede el marco y extensión propuestos para este trabajo.

Para adquirir bienes registrables en el país, en principio, van a tener que tramitar una Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) para no residentes²⁹ conforme la Resolución General ARCA N° 5803/2025.

Se debe acompañar el Formulario N° 460 F/PD mediante un apoderado mediante el servicio de presentaciones digitales del sitio web del fisco. El representante deberá relacionarse como administrador de claves tributarias.

En caso de que el ciudadano extranjero se encuentre en el país al momento de inicio del trámite, lo cual no es indispensable, se puede solicitar un turno para presentar la documentación.

Además del formulario y el poder, hay que acompañar copia certificada del pasaporte o documento de identidad, y un comprobante que acredite que la persona reside permanentemente en el exterior. Sobre este último punto suele haber algún complicación si el país de origen no provee la emisión de ese tipo de certificados o no tiene un organismo específico para llevar el registro de esos datos de sus ciudadanos.

En tales caso, se puede requerir una certificación en la embajada a los efectos de su presentación. Hay que tener presente que todo documento emitido en el exterior debe estar apostillado en base a la Convención de la Haya -o cumplir con la cadena de legalizaciones en su caso- y traducido al español por traductor publico matriculado.

Una vez obtenida la CUIT, el no residente puede adquirir bienes registrables.

²⁹ El art. 6 de la Resolución General ARCA N° 5803/2025, establece: “Las personas humanas residentes en el exterior -que posean o no Documento Nacional de Identidad (DNI) argentino- deberán solicitar la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) a través de un representante o tercero debidamente autorizado que cuente con domicilio en el país. A tal fin, dicho sujeto deberá acceder al servicio “web” denominado “Presentaciones Digitales”, seleccionar el trámite “Alta CUIT personas humanas - Situaciones especiales”, detallar los motivos de su presentación y acreditar su debida representación o autorización, así como la condición de no residente del sujeto por quien realiza la solicitud, adjuntando la documentación que se indica a continuación: a) Formulario N° 460 F/PD -completando los rubros del 1 al 5-. b) Documento o cédula de identidad del país de origen -frente y dorso- o pasaporte del contribuyente. El representante o tercero debidamente autorizado podrá asumir el rol de Administrador de Relaciones Apoderado en el marco de lo dispuesto por la Resolución General N° 5.048 y sus modificatorias. Aquellos sujetos que se encuentren circunstancialmente en el país podrán formalizar la presentación a la que se refiere este artículo de manera personal ante una dependencia de este Organismo -previa solicitud de un turno “web”-, acompañando la documentación pertinente en original y copia a efectos de su constatación. Lo establecido en este artículo resultará de aplicación para las personas humanas residentes en el exterior que deban dar cumplimiento al régimen previsional de trabajadores autónomos por ejercer la dirección, administración o conducción de una persona jurídica radicada en el país o bien, para quienes deban realizar ciertos trámites ante entidades bancarias y/o registros, entre otros.”

En tal ocasión necesitara acreditar el origen y legalidad de los fondos con los que adquiere ya que, en su condición de sujetos obligados ante la Unidad de Información Financiera, se lo van a requerir en cumplimiento de la resolución UIF 242/23.

Para tal fin, no hay una receta específica, pero lo habitual es una certificación de origen de fondos emitida por Contador Público en base a documentos impositivos y contables que demuestren de dónde provienen los fondos en el extranjero, su trazabilidad y vínculo con actividades lícitas.

Adicionalmente y sin perjuicio de otras medidas de prevención que pudiera disponer el sujeto obligado, se identificara al cliente mediante búsqueda en redes abierta, y se cotejara que no en encuentre enlistado en el Repet, ya que de lo contrario debería tomar los recaudos pertinentes previstos en su matriz y en la normativa, o bien proceder al congelamiento administrativo de los bienes *.

Recordemos que cuando hablamos de lavado de activos, nos referimos al proceso a través del cual bienes de origen delictivo se integran en el sistema económico legal o formal con apariencia de haber sido obtenidos de forma lícita³⁰.

Si bien no se espera que el sujeto obligado fiscalice las operaciones de su cliente, en su matriz de riesgo deberá contemplar indicadores que revelen mayor o menor riesgo en las operaciones con sus clientes.

En lo que respecta a este punto hay que destacar que los regímenes de ciudadanía por inversión son considerados por el GAFI como un indicador de riesgo de lavado de activos a considerar por los sujetos obligados³¹ dentro del análisis que deben efectuar con enfoque basado en riesgos.

³⁰Específicamente, el art. 303 del Código Penal de la Nación, reformado por la ley 27.739, en lo que aquí interesa, reza: “Será reprimido con prisión de tres (3) a diez (10) años y multa de dos (2) a diez (10) veces del monto de la operación, el que convirtiere, transfiriere, administrare, vendiere, gravare, adquiriere, disimulare o de cualquier otro modo pusiere en circulación en el mercado, bienes u otros activos provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, y siempre que su valor supere la suma de ciento cincuenta (150) Salarios mínimos, vitales y móviles al momento de los hechos, sea en un solo acto o por la reiteración de hechos diversos vinculados entre sí. (...)”.

³¹ “CBI/RBI programmes are created with different goals and structured in different ways, but reflect the sovereign right of countries to admit, provide residence to, and naturalise foreigners as they see fit. In conducting this research, the FATF and OECD have found substantial evidence for the risk of abuse that exists within the RBI and CBI programmes worldwide. The risks are higher in jurisdictions that do not put comprehensive mitigation measures into place. The CBI/RBI market is a niche ecosystem that generally lacks adequate safeguards and strong institutions which could prevent abuse for the purposes of money

Impacto en materia notarial.

Llegados a este punto del trabajo, nos propondremos analizar brevemente el impacto directo en materia notarial que producen los nómades digitales³².

Principalmente, si los mismos son extranjeros, el escribano:

1) **C.U.I.T.:** deberá requerirle la C.U.I.T. para extranjeros para determinados actos notariales, salvo que haya obtenido la ciudadanía argentina por inversión, ya que al ser argentino tendrá C.U.I.L., necesario para determinados actos registrales.

2) **Planificación fiscal:** podrá asesorar al ciudadano extranjero acerca de los efectos de la obtención de la ciudadanía argentina por inversión. Es decir, incluso si el ciudadano extranjero compra un inmueble, podría asesorarlo para que obtenga la ciudadanía en los términos referidos, calificando tal compra como “inversión relevante”, y gozando de los efectos -si los cumple- de ser ciudadano argentino y no tributar por el criterio de la renta mundial.

3) **Prevención de PLA/FT/FP y el escribano como Sujeto Obligado:** Deberá adaptar su matriz de riesgo como sujeto obligado ante la U.I.F., e identificar que la obtención de la ciudadanía argentina por inversión conforme lo establecido por la GAFI es un indicador de riesgo.

4) **Régimen de tierra rurales:** Actualmente la ley 26.737 está vigente, atento que si bien el DNU 70/2023 dispuso su derogación, la vigencia de la ley fue restituida mediante una medida cautelar actualmente vigente.

Es decir que la ley 26.737 fija límites al dominio extranjero sobre la propiedad o posesión de tierras rurales³³. A grandes rasgos, se establece la nulidad total,

laundering, and other crimes. Within the wider eco-system, the project has also identified the endemic nature of investment frauds as well as the risk of corruption within programmes undermining the intended economic objectives of these programmes which can damage operating countries' reputations as reliable investment destinations.” <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/reports/Misuse-CBI-RBI-Programmes.pdf.coredownload.pdf>

³² El tema de este trabajo, y la ciudadanía argentina por inversión y los impactos de la misma en el sector notarial, fueron abordados por la co-autora en su rol de co-coordinadora de la comisión de estudios en derecho tributación notarial de la Asociación Argentina de Estudios Fiscales (AAEF) en la reunión del 02/06/2026

³³ Específicamente prevé:

/“CAPITULO III De los límites al dominio extranjero sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales
ARTICULO 3º — A los efectos de la presente ley, se entenderá como titularidad extranjera sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales, toda adquisición, transferencia, cesión de derechos posesorios, cualquiera sea la forma, denominación que le impongan las partes, y extensión temporal de los mismos, a

absoluta e insanable, para todos los actos jurídicos que se celebren en violación a lo establecido en la referida ley, sin derecho a reclamo indemnizatorio alguno en beneficio de los autores y partícipes del acto.

En consecuencia, si la persona humana extranjera obtiene la ciudadanía argentina por inversión, el escribano no debería solicitar el certificado de habilitación en la Dirección Nacional de Tierras Rurales³⁴, ya que tal persona es argentina y como tal no se le aplican los restricciones referidas y previstas para la adquisición por parte de personas extranjeras.

favor de: a) Personas físicas de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio real en territorio de la Nación Argentina, con las excepciones establecidas en el artículo 4º de la presente ley; b) Personas jurídicas, según el marco previsto en el artículo 32 del Código Civil, constituidas conforme las leyes societarias de la Nación Argentina o del extranjero, cuyo capital social, en proporción superior al cincuenta y uno por ciento (51%), o en proporción necesaria para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario, sea de titularidad de personas físicas o jurídicas, de nacionalidad extranjera, en las condiciones descriptas en el inciso precedente. Toda modificación del paquete accionario, por instrumento público o privado, deberá ser comunicada por la persona jurídica al Registro Nacional de Tierras Rurales, dentro del plazo de treinta (30) días de producido el acto, a efectos del contralor del cumplimiento de las disposiciones de la ley. Asimismo quedan incluidas en este precepto: 1. Las personas jurídicas, cualquiera sea su tipicidad social, que se encuentren en posición de controladas por cualquier forma societaria o cooperativa extranjera, de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley, en un porcentaje mayor al veinticinco por ciento (25%), o tengan los votos necesarios para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario. 2. Aquellas personas físicas o jurídicas extranjeras que sin acreditar formalmente calidad de socios actúan en una sociedad como si lo fueren. 3. Las sociedades que hayan emitido obligaciones negociables o debentures y ello permita a su legítimo tenedor acrecer en sus tenencias accionarias o convertirlas en acciones en un porcentaje superior al veinticinco por ciento (25%), o que se les permita formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario, y se trate de personas físicas o jurídicas extranjeras, de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley. 4. Cuando se transfiera la propiedad, bajo cualquiera de las formas previstas en las leyes vigentes, en virtud de un contrato de fideicomiso y cuyos beneficiarios sean personas físicas o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al autorizado en el inciso anterior. 5. Las sociedades de participación accidental, las agrupaciones de colaboración y las uniones transitorias de empresas, según la regulación de la Ley de Sociedades, y toda otra forma de colaboración empresarial de carácter accidental y provisorio que se regule en el futuro, cuando en ellas participen personas físicas o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al autorizado en esta ley; c) Personas jurídicas de derecho público de nacionalidad extranjera; d) Simples asociaciones en los términos del artículo 46 del Código Civil o sociedades de hecho, en iguales condiciones respecto de su capital social, a las previstas en el inciso b) de este artículo.

ARTICULO 4º — Quedan exceptuadas de la aplicación de la presente ley, las siguientes personas físicas de nacionalidad extranjera: a) Aquellas que cuenten con diez (10) años de residencia continua, permanente y comprobada en el país; b) Los que tengan hijos argentinos y demuestren una residencia permanente, continua y comprobada en el país de cinco (5) años; c) Aquellas que se encuentren unidas en matrimonio con ciudadano/a argentino/a con cinco (5) años de anterioridad a la constitución o transmisión de los derechos pertinentes y demuestre residencia continua, permanente y comprobada en el país por igual término.

³⁴ Véanse los requisitos en el siguiente link: <https://www.argentina.gob.ar/servicio/certificado-de-habilitacion-para-la-adquisicion-de-tierras>

5) Zona de seguridad de fronteras: Regulado mediante Decreto Ley 15.385 (Ley 12.913), reemplazado por el artículo 42 de la Ley 23.554 de Defensa Nacional, declara de conveniencia nacional que los bienes ubicados en Zonas de Seguridad pertenezcan a ciudadanos argentinos nativos. Asimismo, se establece -entre otras cuestiones- que la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad ejercerá en las Zonas de Seguridad la facultad de ejercer la Policía de Radicación con relación a las transmisiones de dominio, arrendamientos o locaciones o cualquier otra forma de constitución de derechos reales o personales, en virtud de las cuales deba entregarse la posesión o tenencia de inmuebles, a cuyo efecto acordará o denegará las autorizaciones correspondientes. Adicionalmente, la Resolución 166/2009 del Ministerio del Interior, exceptúa a las personas físicas que sean argentinas nativas o por opción (ley 346, art. 1, inc. 2³⁵) del régimen de previa conformidad en toda la zona de seguridad, y a las personas físicas que sean argentinas naturalizadas con mas de 5 años desde la obtención de la naturalización, quedan también exceptuados del régimen de previa conformidad.

En este supuesto, el ciudadano extranjero que hubiese obtenido la ciudadanía argentina por inversión, no se encontrara exceptuado del régimen de previa conformidad, ya que no le aplican los supuestos de ser argentino nativo y/o por opción, pero si se encontrara exceptuado si cuenta con más de 5 años de la obtención de la naturalización.

6) Implicancia en materia societaria: Domicilio de los directores y la exigencia de la residencia conforme el Artículo 256 y concordantes de la Ley General de Sociedades³⁶. El artículo precitado exige que la mayoría del directorio tenga domicilio real en la republica argentina, lo que importa que deban residir en el país. Por lo que la tramitación y obtención de la ciudadanía argentina por inversión -en este caso, conjuntamente con la declaración de domicilio real en el país- se constituye en otra alternativa válida para cumplir con esta exigencia, sin tener que recurrir al largo y tedioso camino de la residencia migratoria común.

³⁵ Seria los hijos de argentinos nativos, que habiendo nacido en país extranjero optaren por la ciudadanía de origen.

³⁶ Específicamente prevé: "... Domicilio de los directores. La mayoría absoluta de los directores deben tener domicilio real en la República. Todos los directores deberán constituir un domicilio especial en la República, donde serán válidas las notificaciones que se les efectúen con motivo del ejercicio de sus funciones, incluyéndose las relativas a la acción de responsabilidad..."

Conclusiones

A lo largo de este trabajo se han analizado los distintos regímenes que tienen disponibles los nómadas digitales y sus implicancias jurídicas.

Ello así, se analizó desde cómo pueden hacer para residir y/o vivir legalmente en argentina con los distintos sistemas de residencias y posibilidades de obtención de ciudadanía, hasta las consecuencias que los diversos regímenes traen aparejadas a nivel fiscal.

Por último, y teniendo en miras el rol del escribano en sus diversos aspectos, se puntualizó en las implicancias directas en materia notarial como lo es la obtención de C.U.I.T. - necesaria para el derecho registral-, los indicadores de riesgo en materia de lavado, la planificación tributaria, los regímenes de tierras rurales y zonas de fronteras, y el impacto en materia societaria.

Bibliografía:

UCKMAR, Víctor, “Curso de Derecho Tributario Internacional” (AA. VV., coordinador V. Uckmar), Editorial Temis, Bogotá, 2003.

OECD, “Misuse of Citizenship and Residency by Investment Programmes”, disponible en: <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/reports/Misuse-CBI-RBIProgrammes.pdf.coredownload.pdf>

CACAF, Sala III, “Volosh, Yana s/ Solicitud de Carta de Ciudadanía” – Causa N.º 17.978/2025/CA1.