

# POSTERARO SANCHEZ ESCRIBANIA

Volumen 1 n° 3

MARZO 2017

## NOVEDADES NOTARIALES

### SINCERAMIENTO FISCAL DE INMUEBLES (\*)

La ley 27.260 ha introducido el denominado “Régimen de sinceramiento fiscal”.

**Respecto de los bienes inmuebles el próximo 31 de marzo de 2017 vence la presentación de la declaración correspondiente al sinceramiento de dichos bienes.**

**Y el 31 de diciembre de 2017, el plazo para el otorgamiento de la correspondiente escritura de Sinceramiento a favor de quien declare un bien inmueble bajo el amparo de la mencionada ley.**

Esto abre un gran panorama de incógnitas a resolver. La primera de ellas se relaciona con la posibilidad de incorporar al patrimonio de quien blanquea un bien registrado a nombre de un tercero.

Esto implica el reconocimiento expreso de la previa existencia para aquellos que consideran que se trata de un acto simulado o de un mandato oculto sin representación.

Este reconocimiento no resulta menor, ya que produce varios efectos. Una de las posibles motivaciones de la distorsión inicial de la realidad, podría haber sido la de ocultar el bien al fisco, poniéndolo en cabeza de quien contaba con capacidad patrimonial para justificar su adquisición.

En este caso, dada la naturaleza de la ley, está claro que desaparecen las consecuencias fiscales de tal omisión, las que se dan por compensadas con el pago del impuesto al sinceramiento correspondiente. Pero qué pasaría si la verdadera motivación hubiese sido la de insolventarse fraudulentamente en perjuicio de los acreedores. ¿Daría acción a los acreedores que tuvieran derecho a ir contra el simulador por los perjuicios derivados de su simulación confesada?. Sí. La respuesta se encuentra en el art. 46 in fine de la ley “... Esta liberación no alcanza a las acciones que pudieran ejercer los particulares que hubieran sido perjudicados mediante, como consecuencia o en ocasión de dichas transgresiones...”.

La segunda de las incógnitas se presenta en la forma instrumental de registrar tales bienes cuando se trate de inmuebles.

En este caso, y tratándose de un supuesto especial, debemos considerar que se tratará de una “**Transmisión de dominio a título de sinceramiento fiscal Ley 27.260**”. ¿Pero cuál sería su naturaleza jurídica?

Nos inclinamos por considerar que se trata de un desplazamiento actual, con efectos retroactivos, ya que se reconoce que desde el inicio el bien fue adquirido por quien hoy sincera la situación frente al fisco.

**Medidas cautelares:** debemos dejar a salvo la apariencia del acto frente a terceros, por lo

**Titular por Concurso del Registro Notarial 15 de Luján- Buenos Aires.**

**M. Moreno 1143, Luján, Buenos Aires**

**Tel: 02323-440392. Email: [info@escribaniaposteraro.com.ar](mailto:info@escribaniaposteraro.com.ar)**

**[www.escribaniaposteraro.com.ar](http://www.escribaniaposteraro.com.ar)**

# POSTERARO SANCHEZ

## ESCRIBANIA

Volumen 1 n° 3

MARZO 2017

### NOVEDADES NOTARIALES

que las cautelares anotadas con relación al bien, deberán ser oponibles al nuevo titular (art. 46 "... La liberación de las acciones penales previstas en este artículo equivale a la extinción de la acción penal prevista en el inc. 2 del art. 59 del Código Penal. Esta liberación no alcanza a las acciones que pudieran ejercer los particulares que hubieran sido perjudicados mediante, como consecuencia o en ocasión de dichas transgresiones...").

¿Que sucederá si el titular registral se encuentra inhibido? ¿Podrá la declaración del titular registral junto con el declarante del

sinceramiento habilitar para producir el cambio de titularidad? En este caso, si consideramos que tal como dice la ley, en este supuesto y en forma excepcional, se puede declarar quién es el verdadero titular del bien, no se trataría de un acto de disposición, sino de un simple reconocimiento del acto simulado y de su verdadero titular y no se requeriría certificado de anotaciones personales.

Pero si se considera que es una transmisión de dominio aunque sea a título excepcional de sinceramiento, tendría que darse cumplimiento a lo dispuesto en el art. 23 de la Ley 17.801. Por las eventuales diferencias doctrinarias en la interpretación de la naturaleza jurídica del acto a otorgarse, sugerimos que para resguardar la seguridad jurídica preventiva que debe garantizar el notario, se soliciten certificados registrales de anotaciones personales, en tanto no haya jurisprudencia que garantice una interpretación que reconozca que se trata de un cambio de titularidad no incluido en el art. 23 de la Ley 17.801. En todos los casos, respecto del titular dominial que sincera, se encontrará amparado por las acciones judiciales de tercerera de mejor derecho para solicitar su levantamiento, circunstancia que será analizada en cada caso de manera particular.

**Cambio de titularidad entre ascendientes y descendientes:** Se admite asimismo la posibilidad de efectuar tal declaración si el bien se encuentra a nombre de un ascendiente o descendiente.

¿Admitiría entonces la posibilidad de sincerar que el inmueble inscripto a nombre del padre es en realidad de los hijos? En este, como en todos los casos que contempla la ley para sincerar a nombre de quienes no resultan titulares registrales, debemos tener presente que si consideramos que la naturaleza jurídica es la de un reconocimiento de un acto sincerando el real, el negocio presuntamente simulado debió haber sido posible, es decir los hijos al momento de la adquisición del bien en forma simulada, deberían haber sido capaces, y con razonable capacidad económico-financiera de adquirir el bien, pues de lo contrario estaríamos excedien-

**Titular por Concurso del Registro Notarial 15 de Luján- Buenos Aires.**

**M. Moreno 1143, Luján, Buenos Aires**

**Tel: 02323-440392. Email: [info@escribaniaposteraro.com.ar](mailto:info@escribaniaposteraro.com.ar)**

**[www.escribaniaposteraro.com.ar](http://www.escribaniaposteraro.com.ar)**

# POSTERARO SANCHEZ

## ESCRIBANIA

Volumen 1 n° 3

MARZO 2017

### NOVEDADES NOTARIALES

do claramente el espíritu de la norma. La norma prevé un “sinceramiento” y no una creación o un invento.

En este caso no serán de aplicación las normas y los efectos de las donaciones, ya que el objetivo buscado por la norma es el de considerar al bien como si hubiese sido realmente adquirido por las personas que omitieron su declaración.

**Actos de adquisición original:** También deberemos analizar qué tipos de actos presuntamente falseados en su inicio pueden ser incluidos en el régimen, ya que obviamente no resultarían los bienes adquiridos por otra forma que no sea una compraventa, descartando en consecuencia los adquiridos por sucesiones y donaciones, ya que no existiría la posibilidad de confesar el acto simulado, y si se tratara de permutas, divisiones de condominio y daciones en pago, resultaría necesario que confirmen el sinceramiento, además del titular dominial el copermutante, los condóminos o los acreedores según el caso.

#### A) Sinceramiento de inmuebles

- Sinceramiento de propiedades de titularidad del declarante: éste resulta el trámite más sencillo, ya que el contribuyente solo debe ingresar al aplicativo de la AFIP, efectuar la declaración del bien y pagar el impuesto especial correspondiente, si el valor declarado supera los \$ 305.000. La alícuota será, en todos los casos, del 5% (hasta el 31/3/2017).

- Valuación de los inmuebles:

Bienes inmuebles ubicados en el país: la valuación del bien a **valor de plaza** deberá surgir de una constancia emitida y suscripta por un corredor público inmobiliario, el que deberá estar matriculado ante el organismo que tenga a su cargo el otorgamiento y control de las matrículas en cada ámbito geográfico del país, la que podrá suplirse por la emitida por una entidad bancaria perteneciente al Estado Nacional, Provincial o a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, **la correspondiente valuación deberá ser ratificada por el corredor público** inmobiliario o la entidad bancaria oficial, según se trate, a través del sitio “web” [www.afip.gob.ar](http://www.afip.gob.ar), con clave fiscal con nivel de seguridad 3 como mínimo. **En el mismo sitio de la AFIP está disponible para su consulta el listado de los martilleros o corredores públicos inmobiliarios ordenado por Provincia.**

Bienes inmuebles ubicados en el exterior: la valuación deberá surgir de dos constancias emitidas por un corredor inmobiliario, una entidad aseguradora o bancaria, todos del país respectivo, las cuales deberán ser suministradas por el declarante al presentar la declaración

**Titular por Concurso del Registro Notarial 15 de Luján- Buenos Aires.**

**M. Moreno 1143, Luján, Buenos Aires**

**Tel: 02323-440392. Email: [info@escribaniaposteraro.com.ar](mailto:info@escribaniaposteraro.com.ar)**

**[www.escribaniaposteraro.com.ar](http://www.escribaniaposteraro.com.ar)**

# POSTERARO SANCHEZ

## ESCRIBANIA

Volumen 1 n° 3

MARZO 2017

### NOVEDADES NOTARIALES

jurada de exteriorización, con arreglo a lo establecido en el Anexo II de la Resolución General 3919/2016.

A los fines de la valuación, el valor a computar será el importe mayor que resulte de ambas constancias.

#### **C) Sinceramiento de inmuebles en cabeza de terceras personas:**

Este es el supuesto más novedoso de todos los que plantea la ley, ya que permite efectuar la declaración en cabeza de quien no resulta titular registral actualmente. Esto plantea varias alternativas que ameritan su análisis.

- Inmueble en cabeza de una sociedad argentina o extranjera, que se pretende sincerar como perteneciente a una persona física. En este caso, resulta posible, de acuerdo al análisis de la ley, exteriorizar que el bien que actualmente está a nombre de una sociedad, en realidad siempre ha pertenecido a una persona humana. El procedimiento es similar al planteado en cuanto a la declaración y a la forma de obtener la valuación, y al pago del impuesto correspondiente, pero debemos efectuar la escritura de “**Transmisión de dominio a título de sinceramiento fiscal Ley 27.260**”

Esta operación como los otros casos que planteemos se encontrará exenta del pago del impuesto a las ganancias y del ITI, también se encontrará exento del impuesto de sellos al acto y de tasa de inscripción. Deberá presentar la declaración ante la AFIP quien sincera, y ratificar el sinceramiento el actual titular registral. Tratándose de una sociedad se requerirá que en la escritura comparezca su representante acreditando la representación y personería y con un acta especial que autorice el sinceramiento. Esto resulta aplicable también a sociedades extranjeras u off shore que no deberán contar con la consulta previa, ya que al encontrarse exentas del pago del impuesto a las ganancias por la transferencia se encuentran especialmente eximidas de tal tramitación.

- Inmueble en cabeza de una persona humana, que se pretende sincerar como perteneciente a otra persona humana. Este supuesto es similar al anterior, y admite multiplicidad de variantes.

- Sinceramiento de padres a hijos. Podrá sincerarse la existencia del verdadero propietario de un inmueble anotado a nombre de quien no era realmente su dueño. También podría sincerarse el hecho de que el bien realmente pertenecía y fue adquirido por uno o varios hijos. Este supuesto no se encontraría alcanzado por la acción reipersecutoria prevista en el CCyC para las donaciones.

- Sinceramiento entre cónyuges. La ley también admite la posibilidad de sincerar que el bien era desde su inicio en realidad del otro cónyuge y no del cónyuge que figura como titular

**Titular por Concurso del Registro Notarial 15 de Luján- Buenos Aires.**

**M. Moreno 1143, Luján, Buenos Aires**

**Tel: 02323-440392. Email: [info@escribaniaposteraro.com.ar](mailto:info@escribaniaposteraro.com.ar)**

**[www.escribaniaposteraro.com.ar](http://www.escribaniaposteraro.com.ar)**

# POSTERARO SANCHEZ ESCRIBANIA

Volumen 1 n° 3

MARZO 2017

## NOVEDADES NOTARIALES

registrar. Este supuesto, al tratarse de una ley especial, consideramos que se trata de una excepción a la prohibición de contratar entre cónyuges, ya que no se trataría de una transferencia dominial, sino de un sinceramiento de titularidad.

En este como en cualquiera de los otros casos planteados donde se modifica la situación registral debemos tener muy presente que se trata de un **sinceramiento**, lo que implica confesar un hecho que se mantenía oculto, por lo que claramente el hecho sincerado debió haber sido posible. No podríamos sincerar un cambio de titularidad, si al momento de su adquisición originaria el sincerado era menor de edad por ejemplo, o si la sociedad no se había creado aún.

(\* Fuente Asesoría Notarial-Colegio Escribanos Provincia de Buenos Aires)

**Esc. Leandro N. POSTERARO SANCHEZ**

*Escribano. Titular por concurso del registro notarial 15 Luján. Ex -Presidente Colegio Escribanos Delegación Mercedes*

**Titular por Concurso del Registro Notarial 15 de Luján- Buenos Aires.**

**M. Moreno 1143, Luján, Buenos Aires**

**Tel: 02323-440392. Email: [info@escribaniaposteraro.com.ar](mailto:info@escribaniaposteraro.com.ar)**

**[www.escribaniaposteraro.com.ar](http://www.escribaniaposteraro.com.ar)**