

PROFESIONALES

IMPUESTOS Y LEGAL



Última chance para vender inmuebles sin impuestos

Sociedades off shore con inmuebles en Uruguay podrán venderlos sin tributos antes del 1º de julio de 2017

POR DRA. ESC.
KATERINA
GEORGELOU



El 1/1/2017 entró a regir la Ley de Transparencia Fiscal, que busca desestimular el uso de sociedades radicadas, domiciliadas o constituidas en países de baja o nula tributación (en adelante “entidades BONT” o “sociedades off shore”). La ley define como países o jurisdicciones de baja o nula tributación a aquellos que no cumplan los requerimientos de la tasa mínima efectiva de tributación o de niveles de colaboración y transparencia que determine el Poder Ejecutivo (PE) a través de la reglamentación que se espera sea aprobada a la brevedad.

Entre las medidas que se incorporan para desestimular el uso de entidades BONT, las siguientes apuntan a incrementar la carga tributaria vinculada a la propiedad de inmuebles en Uruguay:

a) Las rentas que estas entidades obtengan de inmuebles situados en Uruguay (por ej. alquileres) quedan gravados por IRNR a la tasa general (que pasa a ser de 25% a partir del 1/1/2017) más una tasa complementaria del 5,25% (en total 30,25%).

b) El patrimonio que estas entidades tengan en el país, cuando no actúen a través de un establecimiento permanente, pasa a estar gravado a una tasa del 3% (en lugar del 1,5%).

c) A partir del 1/1/2018, por la venta que estas sociedades realicen de los inmuebles situados en Uruguay, deberán pagar un IRNR en base al incremento real del valor de los mismos, sin poder optar como hasta ahora por liquidar el impuesto en forma ficta si los inmuebles hubiesen sido adquiri-



L.CARREÑO

dos antes del 1/7/07.

Alternativas hasta el 30/6/2017
La Ley abrió un plazo que vence el 30/6/2017 para que las sociedades BONT puedan optar por alguna de las siguientes alternativas:

1) Transferir el inmueble sin pagar impuestos

La entidad podrá vender el inmueble sito en Uruguay a otro sujeto, quedando la transacción exonerada del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales (ITP) y del Impuesto a la Renta de No Residentes (IRNR), siempre que se cumplan dos condiciones acumulativas: a) que el comprador no sea otra entidad BONT (podrá ser persona física, fideicomiso, asociación o sociedad civil, comercial o agraria, etc.) y b) que

Hasta el 30/6 se puede optar por vender el inmueble o instalarse en el país

la entidad BONT, en caso de estar inscrita en DGI y BPS, solicite la clausura ante estos organismos.

Cumplidas estas condiciones, la venta estará exonerada de ITP (tanto del que corresponde al vendedor como al comprador) y también del IRNR que correspondería pagar al vendedor.

2) Re domiciliarse en Uruguay
Otra opción es que la entidad BONT se re domicilie en Uruguay a través de un trámite abreviado que supone modificar su estatu-

to, adoptando el tipo de sociedad anónima previsto en la Ley de Sociedades Comerciales (Nº 16.060). Las características de este régimen serán definidas por la reglamentación que dicte el PE. En este caso, la incidencia del IP continuará siendo del 1,5% pero la sociedad será contribuyente del IRAE quedando sujeta a la tasa del 25% tanto por los arrendamientos que perciba como por los frutos de la venta del inmueble, más el 7% de IRPF sobre los dividendos reales o fictos.

En definitiva, quienes tengan inmuebles en Uruguay a nombre de entidades BONT podrán venderlos antes del 1/7/2017, beneficiándose de las exoneraciones de ITP e IRNR. También podrán optar antes de dicha fecha por re

domiciliarse en el país.

Es de hacer notar que estas disposiciones se insertan en un contexto normativo actualmente complejo, en el que juegan otras normas que deben tenerse en cuenta. Entre ellas se incluyen, la que obliga a identificar a los beneficiarios finales de sociedades y la que impone la obligación de responder por deudas tributarias de terceros cuando se trata de empresas que forman parte de un conjunto económico. De ahí que sea altamente recomendable antes de tomar una decisión, asesorarse acerca de cuál sería la estructura jurídica y tributaria más eficiente, para la tenencia de inmuebles en Uruguay, a la luz de las características de cada caso concreto. ●

LAS CLAVES

- La Ley de Transparencia Fiscal busca desestimular el uso de sociedades radicadas, domiciliadas o constituidas en países de baja o nula tributación (sociedades BONT)..

- Entre las medidas que se incorporan con dicho fin, se incrementa la carga tributaria de dichas sociedades vinculada a la propiedad de inmuebles en Uruguay.

- Hay plazo hasta el 30/6/2017 para que las entidades BONT transfieran dichos inmuebles sin pagar ITP ni IRNR.

- Hasta el 30/7/2017 también pueden optar por instalarse en el país.



Socios Estratégicos en la Gestión Humana

Búsqueda y Selección de Personal, Descripción y Valoración de Cargos, Encuesta de Remuneraciones, Sistemas de Gestión de Desempeño, Gestión del Cambio, Análisis de Clima y Cultura Organizacional, Reorientación Laboral.