

NEUQUEN, 16 de julio de 2018.-

RESOLUCIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 01/18 - SINCERAMIENTO FISCAL
(Ley27.260)

VISTO:

Lo prescripto por el Libro II -Régimen de Sinceramiento Fiscal- de la Ley 27.260, y su Decreto reglamentario N°895/16 modificado por el Decreto N°1206/16 y;

CONSIDERANDO:

Que tal régimen posibilita que los sujetos comprendidos en el artículo 36° efectúen una declaración voluntaria y excepcional ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) respecto a la tenencia de los bienes que tengan en el país o en el exterior y a los que refiere el artículo 37° de tal norma legal.

Que, dentro de esos bienes, pueden ser objeto de tal sinceramiento los inmuebles situados en el país o el exterior debiendo valuarse los mismos al valor de plaza conforme lo establece la reglamentación de la ley ya referida.

Que debe tenerse presente que la transmisión de dominio a título de sinceramiento fiscal debe considerarse como un desplazamiento actual del inmueble por quien hoy sincera la situación frente al fisco con efectos retroactivos ya que reconoce que desde el inicio el bien fue adquirido por éste. En función de ello, no tratándose de un acto de disposición sino de simple reconocimiento de un acto simulado por parte de su verdadero titular, no es requisito calificable la omisión del correspondiente certificado de inhabilitaciones, ello sin perjuicio de que si el funcionario autorizante -para resguardar la seguridad jurídica preventiva- lo solicita, el mismo deba ser emitido por la Sección correspondiente del organismo.

Que por la misma razón, el hecho sincerado debió haber sido posible por lo que no podría sincerarse un cambio de titularidad si al momento de la adquisición simulada, por ejemplo, la persona humana o jurídica -verdadera titular del negocio simulado- era inexistente.

Siendo el sinceramiento fiscal un acto voluntario de reconocimiento de un negocio jurídico simulado que se realiza mediante una declaración jurada efectuada ante la

AFIP, será necesario que del testimonio traído a registración -y del formulario o minuta de inscripción- surja la autorización o certificación emitida por tal organismo y la tasación real respecto al inmueble que se ha sincerado.

Que las medidas cautelares que consten inscriptas respecto al bien le son oponibles al nuevo titular por lo que al efectuar el sinceramiento deberá éste reconocerlas o levantarlas ya que no pueden verse perjudicados los acreedores como consecuencia del reconocimiento del acto simulado.

Que respecto al sinceramiento entre cónyuges la ley admite la posibilidad de sincerar que en realidad el inmueble era de uno de los cónyuges y no del otro, sin perjuicio de ello, tal situación no encuadra en la prohibición para contratar entre cónyuges pues no se trata de una transferencia dominial propiamente dicha sino de un sinceramiento de titularidad.

Que por ser un acto en el cual se modifica al sujeto titular del derecho real inscripto y no estar contemplado dentro de los supuestos de excepción en los que no se requiere el Certificado Catastral, la rogación deberá venir acompañada del correspondiente Certificado previsto en la Ley Provincial de Catastro 2217.

Que respecto a la tasa registral, debe tenerse presente que de la Ley 27.260 no surge norma alguna que establezca que tales inscripciones estén exentas del pago de tasa por tal concepto, sí lo hace el Decreto 895/16 -y su modificatorio 1206/16- en el artículo 2° el cual expresa que las operaciones del artículo 38° de dicha ley serán no onerosas a los fines tributarios y no generarán gravámen alguno.

Por su parte el art. 49 de la ley nacional invita a las provincias, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a los municipios a adherir a la misma adoptando medidas tendientes a liberar del pago de impuestos y tasas locales. Es decir que se reconoce la competencia provincial en materia tributaria al respecto.

La Ley Provincial N°3024 -en consonancia con el Decreto 895/16 y su modificatorio- establece que, a los fines dispuestos por la Ley 27.260, tales operaciones estarán exentas del pago del impuesto sobre los Ingresos Brutos y sus intereses así como también quedan condonados los recargos del Impuesto de Sellos sin embargo nada dice en relación a las tasas registrales.

En función de ello, y no existiendo ley provincial alguna que

establezca exenciones en relación a tasas registrales para los casos de sinceramiento fiscal, deberá ser de aplicación la Ley Impositiva Provincial N°3092 la que, en su art.26 inc. "b", prescribe que debe abonarse el 6%o por toda inscripción que implique transmisión, modificación, constitución de derechos reales tomando como base la valuación fiscal o el monto del contrato, el que fuera mayor.

En consecuencia, revistiendo el sinceramiento fiscal un acto de modificación del derecho real inscripto le es aplicable el art. 26 inc. "b" a referido por lo que, no existiendo un monto del contrato en los términos del artículo citado sino una tasación real del inmueble al valor de plaza, deberá tributarse el seis por mil sobre el mayor valor sea éste el de la tasación o bien el de la valuación fiscal.

Por ello, de conformidad con los principios consagrados en la Ley 17.801, los artículos 123 y 124 Ley 2.087 y en uso de las facultades que le son propias;

LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RESUELVE:

1°.- Disponer que a los efectos de la inscripción de la Transmisión por Sinceramiento Fiscal (Ley 27.260), del documento traído a registración deberá surgir la autorización o certificación emitida por la AFIP respecto al negocio jurídico sincerado así como también la tasación real del inmueble al valor de plaza la rogación. Asimismo, deberá citar y acompañar el correspondiente Certificado Catastral (Ley 2217).

2°.- Disponer que en caso de constar anotadas medidas cautelares, las mismas deberán ser levantadas o reconocidas en forma previa o simultáneamente a la instrumentación de la Transmisión por Sinceramiento Fiscal.

3°.- Disponer que a los efectos de la percepción de la tasa registral deberá calcularse la misma sobre el valor real de la tasación o sobre valuación fiscal -el que sea mayor- ello en función de lo previsto por el artículo 26° inciso "b" de la Ley Impositiva 3092.

4°.- Regístrese, notifíquese al Colegio de Escribanos de la Provincia para su oportuna difusión, hágase saber al Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Provincia, a las Secciones del Registro y oportunamente, archívese.