

C'M'S' Bureau Francis Lefebvre Mercosur
Buenos Aires - Montevideo - São Paulo

**WORKSHOPS ORGANISED BY
C'M'S' BUREAU FRANCIS LEFEBVRE MERCOSUR**

**REAL STATE FOREIGN
INVESTMENTS IN ARGENTINA 5-5-06**

“ INVERSIONES EXTRANJERAS EN ARGENTINA EN ASUNTOS INMOBILIARIOS”

Raquel Mass

Caroline Vollereaux

Con la participación del Arq. Axel Brostrom (Inmobiliaria Richard Ellis)

I. Introducción

Noción de « inversión » y de « inversor extranjero » en el derecho Argentino

- Noción de inversión de capital extranjero
- Noción de inversor extranjero
- Noción de empresa local de capital extranjero

II. Planteo de la problemática

Caso Práctico

Principales Restricciones

1. Registrales
2. Fiscales/Impositivas
3. Reales
4. Societarias
5. Bancarias / Control de Cambios

1.Registrales

- Personas Físicas (AFIP).
- Personas Jurídicas (RPC, Resolución General IGJ 8/03).
- Caso del Fideicomiso.

2.Fiscales / Impositivas

- Impuesto a las Ganancias. Sujeto Pasivo. Casos.
- Impuesto a la transferencia de Inmuebles (Ley 23.905).
- Impuesto de sellos. Caso de fideicomiso.
- Repatriación de fondos -Tratados para Evitar la Doble Imposición

Reglas fiscales aplicables a las sociedades extranjeras

- Resolución 1375/02 de la AFIP-DGI (18.11.2004)
- Impuestos sobre los bienes personales, Ley 25.285 del 6.12.200 y Res. AFIP N° 1497/03 del 30/04/2003

3.Reales

- Titularidad del dominio. Organismos intervinientes.
- Venta de cosa ajena – Promesa de Venta Condicional.
- Transferencia de la propiedad.

4.Bancarias/Control de Cambios

Introducción:

- Noción
- Objeto
- Misión
- Sujetos sometidos al control de cambios
- Principios esenciales de la reglamentación

Las obligaciones comunes a todas las operaciones financieras

a: La obligación de conversión de las divisas

- El régimen normativo de la obligación de conversión
 - Ley N° 25.561 del 6.01.2002
 - El Decreto 214 del 3.01.2002
 - El Decreto 410 del 8.03.2002
- El proceso de la operación de conversión

b: La Obligación de Registro:

- Art. 1 del Decreto 285 (del 26.06.2003)
- Art. 1 del Decreto 616 (del 9.06.2005)
- Resolución « A » 3471 (del 8.02. 2002 BCRA)
- Resolución General AFIP 1926/05

c: La Obligación de Depósito:

- Decreto 616/2005

Restricciones propias a la operación de compra de inmuebles

- Compra de inmuebles. Distinción entre Boleto de Compra Venta y Escritura traslativa de dominio.

5.Societarias

- Compra de inmuebles en nombre de una persona jurídica. Implicancias.
- Sociedad en formación.
- Compra de inmueble a una persona jurídica. Recaudos.

**Minimización de riesgos:
Auditorias de Alerta- BFL Mercosur**

Introducción

1: El contexto económico y jurídico Argentino anterior a la crisis económica del 2001

1991: La Ley de convertibilidad

La ley de convertibilidad de abril de 1991 estableció tres grandes principios:

La libre convertibilidad del Peso en el marco de una paridad fijada con el dólar Estadounidense: 1 USD = 1 Peso.

La imposibilidad para el Banco Central de emitir moneda de otra forma que no fuera el ingreso de divisas en el país.

La prohibición de todos los mecanismos de indexación (precios, salarios...)

1992-2001: la evolución liberal

Privatización de la mayoría de las empresas publicas. Negociación de un plan de pago de la deuda externa a los Bancos Privados en abril de 1992 (Plan Brady).

Consagración de la unión aduanera instaurada por el Mercosur (Protocolo de Ouro Preto del 17 de diciembre de 1994)

Noción de « inversión » y de « inversor extranjero » en el derecho Argentino

Noción de inversión de capital extranjero:

Todo aporte de capital perteneciente a inversores extranjeros que se encuentre ligado a actividades de naturaleza económica en el país, y toda adquisición de participación en el capital de una empresa local existente, por parte de inversores extranjeros (Ley 21.382 de Inversiones Extranjeras, sanc. 13/08/1976; promul.13/08/1976; publ. 19/08/1976).

Noción de inversor extranjero:

Toda persona física o jurídica domiciliada fuera del país o toda empresa local de capital extranjero. (Ley 21.382 de Inversiones Extranjeras).

❑ **Noción de empresa local de capital extranjero:**

Toda empresa domiciliada en el territorio argentino cuyo capital es detentado directa o indirectamente en más del 49% por personas físicas o jurídicas domiciliadas fuera del territorio, o que estas personas detentan la cantidad de votos necesarios para prevalecer en las asambleas de accionistas o reuniones de socios. (Ley 21.382 de Inversiones Extranjeras).

El Principio: Protección y Libertad de las inversiones Extranjeras

I: Protección en Derecho Internacional

1: Principales acuerdos multilaterales suscriptos por la Argentina

- ❑ **Convención para el reconocimiento y la ejecución de sentencias arbitrales extranjeras:**
(New York 10 junio de 1958, ratificada por la ley 23.619, sanc.28.08.1988, prom. 21.10.1988, pub. 4.11.1988)
- ❑ **Convención sobre los contratos de ventas internacionales de mercaderías;**
(Viena 11 de abril 1980, ratificada por la ley 22.765, pub. 31 marzos 1983)
- ❑ **Convención para suprimir le exigencia de la legalización de actos públicos extranjeros;**
(La Haya 5 de octubre de 1961, ratificada por ley 23.458, sanc. 29.10.1986, pub. 21.04.1987)
- ❑ **Convención sobre la obtención de pruebas en el extranjero en materia civil o comercial**
(18 de marzo 1970, ratificada por ley 23.480, sanc. 31.10.1986, prom. 1.12.1986, pub. 23.04.1987)

I: El Control de Cambios

1: Introducción

- ❑ **Noción:** El control de cambios reglamenta las relaciones financieras con el exterior.
- ❑ **Objeto:** Vigilancia de todas las operaciones dando o pudiendo dar lugar a transferencias bancarias entre dos países.
- ❑ **Misión:** Controlar la evolución de la moneda nacional relacionada a las otras divisas.

- ❑ **Están sometidos al control de cambios:** las personas que inviertan en el exterior. Estas personas están sometidas al control de cambios del país donde residen y del país donde invierten.
- ❑ **Los dos principios esenciales de la reglamentación son:**
 - Intervención obligatoria de intermediarios para toda transferencia de fondos al exterior.
 - Necesidad de una autorización previa para todos los movimientos de fondos entre dos países.

2: Las obligaciones comunes a todas las operaciones financieras

a: La obligación de conversión de las divisas

- ❑ **El régimen normativo de la obligación de conversión**
 - **Ley Nº 25.561 del 6.01.2002**

Finalización de 10 años de convertibilidad en virtud de la cual un Peso Argentino equivalía a un Dólar Americano.
 - **El Decreto 214 del 3.01.2002**

Desde febrero de 2002 deben ser convertidos en Pesos:
todas las obligaciones - judiciales o extrajudiciales – expresadas en moneda extranjera.
todos los depósitos en USD o en otras monedas extranjeras
todas las deudas en USD o en otras monedas extranjeras
 - **El Decreto 410 del 8.03.2002**

No están sometidas a la conversión en pesos las obligaciones (expresadas en divisas) sometidas a una ley extranjera.
- ❑ **El proceso de la operación de conversión**

En el caso de una inversión efectuada en divisas por un no-residente (persona privada o sociedad), este último deberá convertir estas divisas en pesos. Con los Pesos obtenidos, el inversor extranjero podrá comprar al banco divisas extranjeras.

Sin embargo, hay que decir que sobre esta segunda operación los bancos perciben una comisión de 0.2 centavos de pesos por cada dólar comprado y 0.5 centavos de pesos por cada euro comprado.
- ❑ **En resumen:**

La Operación de Conversión de 1.000 USD a una tasa de 3.045: $1000 \text{ USD} * 3.045 = 3045 \text{ pesos}$
La compra de Dólares será efectuada sobre una tasa de $3.045 + 0.2$ de comisión bancaria:
 $1000 \$ / 3.065 = 993.47 \text{ USD}$
En consecuencia, el inversor pierde 6.53 USD de la suma invertida.

b: La obligación de registro:

❑ **Art. 1 del Decreto 285 (del 26.06.2003)**

Todos los ingresos y egresos de divisas en el mercado de cambios deben estar registrados en el Banco Central de la Republica de Argentina (BCRA). Esta obligación se aplica únicamente a las operaciones de ingresos de divisas posteriores al 26 de junio de 2003, fecha de entrada en vigencia (ver art. 6).

❑ **Art. 1 del Decreto 616 (del 9.06.2005)**

Complementa el Decreto 285/2003 incluyendo que todas las operaciones de endeudamiento permitiendo, en el futuro, un pago en divisas a un no-residente deben estar registradas ante el BCRA.

❑ **Resolución A 3471 (del 8 febrero 2002 BCRA)**

La inscripción se realiza de manera automática por las entidades autorizadas por el BCRA a realizar las operaciones de cambio (principalmente los bancos locales).

Lo que se inscribe es la operación misma, o sea el concepto sobre el cual los fondos son invertidos, y la identidad de su autor.

Sanciones: Las inversiones y préstamos posteriores al 26 de junio 2003 no registrados, no pueden ser repatriados o restituidos al exterior, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones del régimen penal de cambio (Resolución 48.295)

c: La obligación de depósito:

❑ **Decreto 616/2005**

Encaje sobre los fondos ingresados en el mercado local, equivalente al 30% de su importe, salvo excepciones.

La suma será retenida durante 1 año, por medio de la constitución obligatoria de un depósito en un banco del sistema financiero local a nombre y a la orden del titular de la operación de cambio, a partir de la inscripción de la entrada de los fondos.

Este depósito es no remunerativo y es realizado en USD.

El otro 70% queda a disponibilidad del inversor, pero no podrán ser transferidos al exterior antes del plazo de un año a partir de la fecha de su inscripción, salvo excepciones.

3: Restricciones propias a cada operación financiera

a: Las restricciones a los flujos financieros hacia Argentina

□ Toma de Participación dentro del Capital Social de una empresa:

En caso de toma de participación superior a 10% del capital social de una empresa por un non residente, la empresa deberá (Resolución A 4447 del 30 Noviembre 2005):

Presentar antes la Inspección General de Justicia el contrato de compraventa de acciones en favor de un non residente, conjuntamente a la constancia del inicio del trámite de la modificación del estatuto social de la empresa a fin de evitar el encaje de 30%.

Declarar ante la entidad financiera local las participaciones detenidas por el non residente. La declaración debe estar efectuada cada semestre en el caso o el valor de las participaciones es superior o igual a 500.000 USD, en el caso contrario la declaración es facultativa.

La Toma de Participación inferior al 10% están sometidas a un encaje del 30% (Decreto 612/2005).

Aporte Irrevocable:

A fin de evitar la retención de 30% al momento de la transferencia de los fondos sobre el concepto de aporte irrevocable, hay que presentar ante el banco local la constancia del inicio del trámite de la capitalización definitiva del aporte irrevocable al Registro Público del comercio. (Resolución A 4447 del 30 Noviembre 2005)

Préstamos:

(Comunicación del BCRA Nº 48442 del 30/12/2005)

Obligación de conversión de las divisas debe intervenir dentro un plazo de 30 días por los importes inferiores o iguales a 50.000.000 USD o, dentro un plazo de 90 días por importes superiores al importe mencionado, a partir de la fecha de ingreso.

Encaje de 30% : Los fondos prestados estarán sometidos a la retención de 30%, salvo:

- Los créditos tomando origen en operaciones de comercio exterior.
- Los créditos tomando origen en inversión dentro activos no financieros.

❑ **Compra de inmuebles:**

Simultáneamente al ingreso de los fondos, el título de propiedad en favor del non residente debe estar firmado a fin de evitar un encaje de 30% sobre los fondos ingresados por el pago del inmueble (Resolución A 4447 del 10/11/2005).

En el caso de un adelanto a cuenta de precio en el momento de la firma del boleto, el adelanto estará sometido al encaje, salvo que la transferencia se haga a nombre del vendedor y se firme el boleto en la entidad financiera que interviene en la operatoria y que la cantidad de dinero que se transfiera sea la cantidad exacta contenida en el boleto de compra venta.

Declaración de los bienes inmuebles perteneciente a non residente ante la entidad financiera local cada semestre cuando el valor es igual o superior a 500.000 USD, en el caso contrario, la declaración es facultativa (Resolución A 4237 del 10/11/2004).

❑ **Compra de divisas:**

(Comunicación del BCRA N° 48442 del 30/12/2005)

Los non residentes pueden acceder al Mercado Único y Libre del Cambio sin acuerdo del BCRA para realizar compras de divisas, hasta un insumo de 5000 USD por mes.

b: Las restricciones a los flujos financieros de la Argentina al extranjero

❑ **Reembolso de créditos**

En el caso de préstamos contratados por personas físicas o jurídicas residentes en Argentina, en favor de personas físicas o jurídicas no residentes, el reembolso no podrá ser efectuado antes de un plazo de 365 días a contar desde la conversión de las divisas en pesos o de la última renovación del préstamo (A 4359 del 10/06/2005).

Se hace referencia a « todo endeudamiento», por lo cual quedan comprendidas todas las relaciones financieras entre un deudor local y un acreedor extranjero.

Quedan comprendidas las operaciones de endeudamiento ejecutadas por el acreedor al 26 de mayo de 2005 (fecha de entrada en vigencia de la Resolución 292/2005 del MEP que sustituya el plazo original de 180 días por 365 días) y las renovaciones de deuda con el exterior efectuadas a partir del 10 de junio de 2005 (Resolución A 4359 del 10/06/2005). Las operaciones ejecutadas anteriormente quedan sujetas al plazo Les opérations exécutées antérieurement restent soumises au délai de 180 jours (Résolution A 4359).

Ne sont pas inclus les opérations de financement du commerce extérieur, les titres de dettes avec offre publique et cotation sur les marchés autorégulés, les lignes de crédits commerciales des entités financières locales et le secteur public (Résolution A 4359).

❑ **Percepción de intereses**

Las entidades intervinientes (principalmente los Bancos) deben, antes de efectuar el pago de intereses, verificar que el deudor haya efectuado la declaración de deuda al momento de la recepción de los fondos o posteriormente. En el caso que la declaración de deuda no sea efectuada, el deudor no podrá transferir los fondos bajo la forma de pago de intereses (Resolución A 3602 del 07.05.2002).

❑ **Percepción de dividendos:**

Los fondos librados a título de pago de dividendos deben ser resultado de estados contables cerrados y auditados. El pago anticipado de dividendos no está permitido. (Resolución A 3589 del 30.02./2002).

4: Reglas fiscales aplicables a las sociedades extranjeras

a: Resolución 1375/02 de la AFIP-DGI (18.11.2004)

La resolución 7/03 de la IGJ exige que la declaración de la composición del activo sea acompañada de la prevista en la resolución 1375/02 de la AFIP. Esta última resolución crea un régimen de información para las operaciones económicas (onerosas o gratuitas) que realicen los residentes y los representantes de sujetos que se encuentren en el extranjero.

La obligación de información incumbe a los representantes de sujetos que se encuentren en el exterior y de todos aquellos que intervienen como prestadores de servicios, por ejemplo, los escribanos, los bancos, los mercados de valores, compañías de seguros, aunque su intervención no sea retribuida.

La presentación de la información a la AFIP debe ser cada cuatro meses bajo forma de declaración jurada, aunque su intervención no sea retribuida.

Las sanciones aplicables a los representantes en caso de incumplimiento a esta resolución, van de 500 pesos a 45 000 pesos.

b: Impuestos sobre los bienes personales, Ley 25.285 (del 6.12.200) y Res. AFIP N° 1497/03 del 30/04/2003

Un impuesto del 0,5 % del valor de las acciones o de la participación en el capital social se aplica a los accionistas domiciliados en Argentina y/o a los accionistas domiciliados fuera de Argentina y que poseen participación en sociedades constituidas en Argentina.

Main Participating Companies

Banco de la Provincia de Buenos Aires, Carrefour, Gefco, Jones Lang Lassalle, Michelin, Mission Économique de Buenos Aires, Ovalsat, Pierre Fabre, Téléphone 2, Total.