



**PLANIFICACIÓN Y PROTECCIÓN
FAMILIAR DE INMUEBLES**

**NICASTRO
DINIERI
ABOGADOS**

PLANIFICACIÓN SUCESORIA ORDENADA

En los casos en que los titulares de activos ubicados en la República Argentina desean planificar y organizar dichos activos para heredar en vida a sus hijos, familiares y/o legatarios evitando, de esta manera, honorarios y procesos judiciales innecesarios. Las alternativas posibles son:

- Donación a sus Herederos (con o sin reserva de usufructo).
- Aportar los Activos a una sociedad.
- Aportar los Activos a un Fideicomiso de administración y sucesión.



DUEÑOS
ACTUALES



EDIFICIOS



CASAS



TERRENOS



ALTERNATIVAS PARA REALIZAR LA PLANIFICACIÓN SUCESORIA

Donación (con o sin reserva de usufructo)



La donación en vida a herederos forzosos es muy utilizada para "heredar en vida" y evitar costos y procesos engorrosos de una sucesión. Esta herramienta presenta dos problemas: desprendimiento de la titularidad de activos en forma irrevocable, y segregación de la administración y toma de decisiones de un mismo activo en varias personas.

Además hay que analizar la conveniencia en términos fiscales, ya que si hay donación con reserva de usufructo, el bien lo sigue declarando el donante (es decir, no tiene efecto fiscal), y solo si la donación es lisa y llana pasa al donatario la obligación fiscal.

Aportar los activos a una sociedad comercial



Aportar un bien a una sociedad, ya sea constituida en la Argentina o en el exterior, es muy costoso en términos fiscales, ya que al aportar un Inmueble a una sociedad, la AFIP le da tratamiento de "venta" con todo lo que eso conlleva. Además, al momento de vender el Inmueble también el impacto es importante.

Asimismo, y al igual que en la donación, produce el desprendimiento de la titularidad de activos en forma irrevocable, y segregación de la administración y toma de decisiones de un mismo activo en varias personas.

Aportar los activos a un Fideicomiso de administración y sucesión



Esta opción es la mas eficiente para protección de activos, planificación fiscal y sucesoria.

El control de los activos continua en manos del dueño original, y la administración y toma de decisiones sobre los mismos la realiza la persona designada por el dueño y en los términos y condiciones deseados por el (siendo así, durante su vida, y con posterioridad).

ESTRUCTURA DE FIDEICOMISO



Art. 1666 del Código Civil y Comercial: "Hay *contrato de fideicomiso* cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario."

Art. 1701 del Código Civil y Comercial: "*Dominio fiduciario* es el que se adquiere con razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley."



PARTES Y FUNCIONES EN UN FIDEICOMISO



- El FIDUCIANTE es quien aporta Activos, y tiene como base el interés en el cumplimiento del encargo al que se obliga como Fiduciario (garantía, inversión, ahorro, administración).
- El FIDUCIANTE puede ser también BENEFICIARIO.



- El FIDUCIARIO puede ser cualquier persona humana o jurídica.
- Si bien actúa en nombre propio y por cuenta propia, lo hace en beneficio de otra persona: el BENEFICIARIO.
- El FIDUCIARIO es quien administrará el patrimonio fideicomitido en base a las pautas y directivas impuestas por el FIDUCIANTE, con obligación de rendir cuentas en forma periódica.
- Al finalizar el FIDEICOMISO se obliga a transmitir todos los Activos al FIDEICOMISARIO.



- El BENEFICIARIO puede ser una persona humana o jurídica, que puede existir o no al momento de crearse el Fideicomiso.
- Importante: Puede ser BENEFICIARIO, el FIDUCIANTE, el FIDUCIARIO o el FIDEICOMISARIO.



- El FIDEICOMISARIO es la persona a quien se transmite la propiedad al concluir el FIDEICOMISO.
- Puede ser el FIDUCIANTE, el BENEFICIARIO, o una persona distinta de ellos.
- Importante: No puede ser FIDEICOMISARIO el FIDUCIARIO. Evita la superposición y conflicto de intereses y la imparcialidad que debe mantener el administrador FIDUCIARIO a lo largo de toda la vida del FIDEICOMISO.



FIDEICOMISO

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

“Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del FIDUCIARIO y del FIDUCIANTE”

- **Nombre y Domicilio:** Al igual que todas las personas jurídicas, se debe designar un nombre y domicilio.
- **Objeto:** Pueden ser objeto del FIDEICOMISO todos los bienes que se encuentran en el comercio, incluso universalidades, pero no pueden serlo las herencias futuras.
- **Identificación de Activos:** Se deben individualizar en el contrato, y en caso que al momento de firmar no se puedan determinar, se debe identificar requisitos y características de incorporación de bienes en el futuro.
- **Plazo. Condición:** No puede durar mas de 30 años excepto que un beneficiario sea persona incapaz, caso en el que puede durar hasta el cese de la incapacidad o su muerte.
- **Finalización de Plazo o Condición:** Cumplido el plazo o condición, el FIDUCIARIO debe transmitir los bienes al FIDEICOMISARIO. Si ningún FIDEICOMISARIO acepta, todos renuncian o no llegan a existir, el FIDEICOMISARIO es el FIDUCIANTE.
- **Patrimonio Separado:** Los Activos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del FIDUCIARIO, del FIDUCIANTE, del BENEFICIARIO y del FIDEICOMISARIO.



PRINCIPALES ASPECTOS IMPOSITIVOS

- **Los FIDEICOMISOS son contribuyentes. Responsables por deuda propia:** Son SUJETOS DE IMPUESTOS, ya que la ley incluye “los patrimonios destinados a un fin determinado”. Tienen su propio C.U.I.T.
- **Los FIDUCIARIOS son contribuyentes. Responsables por deuda ajena:** Son responsables del cumplimiento de deuda ajena. Ello, por los recursos que administran, perciben o que disponen.
- **Aporte de Bienes:** En el FIDEICOMISO la transferencia de bienes se realiza a título de confianza (en términos impositivos es una transferencia neutra, ni onerosa ni gratuita). No se enriquece el FIDUCIARIO por recibirlo, ni se empobrece el FIDUCIANTE por transferirlo. Impera siempre el Principio de la realidad económica.
- **Ingresos Brutos:** Depende de la actividad que realice.
- **Impuesto a las Ganancias:** El FIDEICOMISO se encuentra alcanzado por la tasa general del 30% como cualquier sociedad de capital, y también puede actuar como si fuera una Sociedad Colectiva en la que traslada a BENEFICIARIOS el impacto fiscal. La “elección” es parte del proceso de creación que tiene que ser consistente con los integrantes, finalidad y realidad de negocios, etc.
- **Ingresos de Dinero del FIDEICOMISO al BENEFICIARIO:** Depende de si son, o no FIDUCIANTES y si son, o no RESIDENTES. Puede inscribirse el BENEFICIARIO, y las distribuciones que realice recae en el beneficiario el II.GG.
- **Ingreso de Activos del FIDUCIARIO al FIDEICOMISARIO al finalizar el FIDEICOMISO:** Aplican las reglas de la DONACIÓN. Si vuelve al FIDUCIANTE no tiene impacto por ser transferencia neutra.

IMPUESTOS SOBRE INMUEBLES SEGÚN SU TITULAR

IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES (BB.PP.), sobre patrimonio mundial, para residentes personas humanas del país. Los residentes del exterior tributarán si tienen activos en el país.

TITULAR	ALÍCUOTA BB.PP.
PERSONA HUMANA	0,50 % al 1,25%
PERSONA JURIDICA LOCAL	0,50 %
PERSONA JURIDICA EXTRANJERA	0,50 %
FIDEICOMISO	0,50 %

IMPUESTO A LAS GANANCIAS (II.GG.) sobre renta mundial, para residentes argentinos. Los residentes del exterior tributan por las rentas originadas en Argentina (con algunas excepciones dispuestas en la última reforma tributaria para inversores del exterior por rentas financieras).

TITULAR	ALÍCUOTA II.GG. por venta de Inmueble
PERSONA HUMANA	15 % (*1)
PERSONA JURIDICA LOCAL	30 %
PERSONA JURIDICA EXTRANJERA	30 % (*2)
FIDEICOMISO	30 % (*3)

(*1) Si Adquisición es posterior al 01.01. 2018. Caso contrario aplica **IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES (ITI)**, equivalente al 1,5% del precio de venta de una propiedad. El ITI seguirá alcanzando a todos los inmuebles que no sean propiedad de ocupación permanente, y fueran adquirido antes del 31 Diciembre de 2017.

(*2) (Presume ganancia de 17,5 %)

(*3) Es un tema a definir o estructurar en el caso concreto, ya que se puede en algunos casos repartir utilidades y que sean las personas físicas las que paguen en sus respectivas declaraciones.



NICASTRO DI NIERI

ABOGADOS

BUENOS AIRES | ARGENTINA

 SARGENTO CABRAL N° 876 1° PISO | C1059AAB

 (+54) 11 5263 5040

 info@ndn.com.ar

 ndn.com.ar