

Traspasos Indirectos

Elaborado por Elena Carazo Gallardo



30 de Junio de 2015

Publicación Artículo

A pesar de que desde el 28 de diciembre de 2012, entró en vigencia la reforma a la Ley de Traspaso de Bienes Inmuebles, aún no se ha publicado el Reglamento que desarrolle las reformas sobre traspaso indirecto de bienes inmuebles, la Administración mediante respuestas a compañías ha externado criterios al respecto.

La Ley, actualmente indica que:

"... se entenderá por traspaso todo negocio jurídico por el cual se transfiera, directa o indirectamente, un inmueble, atendiendo a la naturaleza jurídica del negocio respectivo y no a la denominación que a este le hayan dado las partes. Por traspaso indirecto se entiende cualquier negocio jurídico que implique la transferencia del poder de control sobre una persona jurídica titular del inmueble. (...)” (El subrayado no es del original).

Así, la Ley, con posterioridad a la reforma, contempla como hecho generador cualquier negocio jurídico en el que directa o indirectamente se produzca la transferencia de poder de control de un inmueble, incluyéndose también los contratos de cesión de acciones de sociedades tenedoras de bienes inmuebles otorgados en escritura pública o en documento privado, en aquellos casos en que exista la transferencia del poder de control. Así, el Oficio DGT-488-2014 señala que la Administración Tributaria ha definido lo siguiente:

"Poder de control sobre una persona jurídica: Para ejercer el poder de control se requiere que la sociedad titular del inmueble posea al menos el 51% del poder accionario, y que el traspaso de las acciones sea cuanto menos en ese porcentaje.

"Transferencia del poder de control sobre una persona jurídica: es “la cesión o traspaso

del 51% o más de las acciones de una sociedad titular de un bien inmueble a favor de otra persona física o jurídica.”

De modo tal, que únicamente al producirse una cesión o traspaso de al menos un cincuenta y un por ciento (51%) o más de acciones de una sociedad tenedora de un inmueble, se cumple el requisito que plantea la norma, cuál es la transferencia del poder de control sobre una persona jurídica.

Otro punto importante que la Dirección General de Tributación ha señalado sobre este impuesto es que tratándose de fusión de sociedades no estaría acaeciendo el hecho generador de este impuesto.

Resumen Gacetario Fiscal

Fecha	Gaceta	Documento	Resumen
01	104	Ley 9296	Se adiciona el artículo 106 quáter a la Ley N.º 4755, Código de Normas y Procedimientos Tributarios, de 3 de mayo de 1971, y sus reformas

Resumen Gacetario Legal

Documento	Resumen
	Este periodo no tiene publicaciones de interés.

Estimados lectores, quisiéramos informarles que en cumplimiento del artículo 174 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, la Dirección General de Tributación ha estado publicando los proyectos de decretos y resoluciones generales en su sitio de internet, con el fin de que los sectores que de alguna manera pudieran considerarse afectados en sus intereses difusos o colectivos tengan la oportunidad, antes de la aprobación y publicación definitiva del proyecto, de exponer sus observaciones y hacer valer ante las autoridades fiscales su opinión en relación con los aspectos específicos objeto de regulación.

En ese sentido, consideramos que la reciente normativa introduce una importante oportunidad a los contribuyentes de expresar y canalizar sus puntos de vista y tener alguna participación en el proceso de aprobación de la normativa fiscal.

El procedimiento establecido por la Dirección General de Tributación es el siguiente:

1. Se hace la publicación del proyecto de reglamento o resolución en el sitio web de la Administración Tributaria
2. Se hacen dos publicaciones en La Gaceta, donde indica que los interesados tienen 10 días hábiles a partir de la primera publicación para hacer sus observaciones y el mecanismo para canalizarlas.
3. Una vez aprobado el proyecto definitivo, se procede a efectuar la publicación en la Gaceta del decreto o resolución correspondiente.

En nuestra experiencia y en consultas efectuadas a los departamentos a cargo en la Dirección General de Tributación, los pasos 1 y 2 pueden repetirse dependiendo de las diferentes modificaciones que experimente un proyecto antes de su aprobación. De manera que éste podría ser puesto varias veces en la página web o bien ser publicado varias veces en la Gaceta para consulta pública.

En virtud de lo anterior, cuando consideremos que un proyecto puede ser de interés general para nuestros clientes, procederemos a comunicarlo y a aclarar en qué etapa del proceso de publicación se encuentra. Igualmente, nos ponemos a su disposición con el fin de asesorarles o apoyarles para hacer llegar sus observaciones a la Autoridad Fiscal dentro del plazo previsto.

Hablemos

Para un entendimiento más profundo en cómo esta situación pudiera afectar su negocio, favor contactar:

Socios de PwC InterAmericas Tax & Legal Services:

Ramón Ortega, *Centroamérica, Panamá y República Dominicana*
Socio Líder de la Región
ramon.ortega@do.pwc.com

Andrea Paniagua, *República Dominicana*
andrea.paniagua@do.pwc.com

Edgar Mendoza, *Guatemala*
edgar.mendoza@gt.pwc.com

Carlos Morales, *El Salvador*
carlos.morales@sv.pwc.com
Edgar Mendoza, *El Salvador*
edgar.mendoza@gt.pwc.com
Andrea Paniagua, *El Salvador*
andrea.paniagua@do.pwc.com

Ramón Morales, *Honduras*
ramon.morales@hn.pwc.com

Francisco Castro, *Nicaragua*
francisco.castro@ni.pwc.com
Andrea Paniagua, *Nicaragua*
andrea.paniagua@do.pwc.com

Carlos Barrantes, *Costa Rica*
carlos.barrantes@cr.pwc.com

Francisco Barrios, *Panamá*
francisco.barrios@pa.pwc.com

Esta publicación se ha elaborado como una guía general sobre asuntos de interés, y no constituye una asesoría profesional. Usted no debe actuar basado en la información contenida en esta publicación sin haber obtenido asesoramiento profesional específico. PricewaterhouseCoopers Costa Rica no ofrece ninguna representación o garantía (expresa o implícita) en cuanto a la exactitud de la información contenida en esta publicación, y, en la medida permitida por la ley, sus miembros, empleados y agentes no aceptan ninguna responsabilidad, sobre las consecuencias de cualquier actuación realizada por usted basada en la información contenida en esta publicación o por cualquier otra decisión basada en él.

© 2015 PricewaterhouseCoopers Interamerica S.A. Todos los derechos reservados. En este documento, "PwC" se refiere a PricewaterhouseCoopers Interamerica S.A., firma miembro de PricewaterhouseCoopers International Limited, cada firma miembro constituye una entidad legal autónoma e independiente.