

Fideicomiso de Administración para Inversión inmobiliaria en Uruguay

En el presente artículo analizaremos la estructura jurídica del Fideicomiso, para desarrollar un proyecto de inversión inmobiliaria en Uruguay.

El informe será desarrollada en tres capítulos, el primero relacionado a los aspectos sustanciales del proyecto, el segundo a las implicancias tributarias del mismo y por último analizaremos los aspectos tributarios más relevantes a tener en cuenta por los inversores.

I.- EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN

I.1 Aspectos generales y sujetos del Fideicomiso

El fideicomiso posee ventajas comparativas para el proyecto que se pretende realizar, que lo hacen uno de los institutos más utilizados actualmente para canalizar las inversiones inmobiliarias. A continuación realizaremos una reseña del instituto del fideicomiso.

El 15 de octubre de 2003 el Poder Legislativo aprobó la Ley 17.703, primera ley uruguaya de Fideicomiso. Dicha norma regula el negocio de fideicomiso, creando el instituto de la propiedad fiduciaria y especifica las normas aplicables a Fideicomitentes, Fiduciarios y Beneficiarios.

En el Fideicomiso intervienen tres sujetos, a saber:

-Fideicomitente: El Fideicomitente es el propietario original de los bienes o derechos sobre los cuales se constituye la propiedad fiduciaria. Será el fideicomitente quien transferirá los bienes que se dan en administración fiduciaria al Fiduciario, siendo esta su principal obligación.

-Fiduciario: El Fiduciario es el sujeto al que se transfieren los bienes o derechos que formarán la propiedad fiduciaria con la finalidad que lo aplique o gestione según las reglas dictadas por el propio fideicomitente. El Fiduciario adquiere sobre dicho patrimonio una propiedad fiduciaria que, a diferencia de lo que ocurriría si fuera titular de la propiedad plena, no puede utilizarla libremente. Sus posibilidades de actuación están limitadas por las reglas que dicte el fideicomitente.¹ Está prohibido expresamente que el fiduciario sea, al mismo tiempo, Beneficiario

¹ El rol de Fiduciario puede ser ejercido por cualquier persona física o jurídica, no existiendo limitación alguna para actuar como fiduciario. Respecto de los fiduciarios profesionales existe, sin embargo, la obligación de registrarse ante el Banco Central del Uruguay cuyo no cumplimiento da lugar a sanciones administrativas (Art.12 inc. 2º que remite a la Ley 15322 Arts 20 a 24). Los requisitos que los fiduciarios profesionales deben cumplir son: (a) inscribirse en un Registro que llevará el Banco Central del

del Fideicomiso,² así como que el Fiduciario sea el destinatario final del patrimonio fideicomitado. Las principales obligaciones del Fiduciario son: cumplir respecto de los bienes o derechos fideicomitados las instrucciones suministradas por el Fideicomitente, retransmitir la propiedad plena de los bienes y derechos fideicomitados al Fideicomitente o a un tercero que podrá ser el Beneficiario, mantener un inventario y contabilidad separados del patrimonio fiduciario y de su patrimonio personal, rendir cuentas al Fideicomitente y al Beneficiario al menos una vez por año no pudiendo exonerarse de esta obligación. El cargo de Fiduciario puede ser o no remunerado, estándose a lo que acuerden las partes.

-Beneficiario: El Beneficiario es un tercer sujeto (o varios) que adquiere en virtud del contrato de fideicomiso un derecho a los beneficios que genere la gestión del Fiduciario. Eventualmente, si así se establece, el Beneficiario puede ser el destinatario final del patrimonio fideicomitado, o su remanente, una vez finalizada la gestión del Fiduciario.³ El Fideicomitente y el Beneficiario pueden ser la misma persona, no así el Beneficiario y el Fiduciario.

I.2 La propiedad fiduciaria

La propiedad fiduciaria (bienes y derechos que se transfieren en fideicomiso) que adquiere el Fiduciario, es una propiedad con limitaciones:

- a. se debe ejercer según las instrucciones del Fideicomitente y, cuando éstas sean violadas, si el tercero con quien se contrata conoce o podía conocer la restricción vulnerada, los actos del Fiduciario no son oponibles al Fideicomitente y al Beneficiario y puede solicitarse su revocación, y
- b. se trata de un derecho temporalmente acotado, pues la propiedad fiduciaria debe estar sujeta a un plazo o condición y no es perpetua.

El objeto de la propiedad fiduciaria puede consistir en cualquier clase de bienes o derechos: muebles, inmuebles, derechos de crédito, marcas u otros activos intelectuales, acciones o participaciones en Sociedades, establecimientos comerciales, etc. Inclusive puede tratarse de bienes no existentes (futuros) al momento de constituirse el Fideicomiso.

La ley de fideicomiso consagra el principio de que los bienes o derechos objeto de propiedad fiduciaria constituyen un patrimonio separado del patrimonio personal del Fiduciario,

Uruguay, (b) suministrar información sobre su responsabilidad patrimonial y la de sus socios y directores, en su caso y (c) si son sociedades anónimas, representar su capital en acciones nominativas o escriturales.

² La única excepción, en la cual el fiduciario y beneficiario pueden coincidir es en el llamado fideicomiso de garantía siempre que el fiduciario y beneficiario sea una entidad de intermediación financiera.

³ El Beneficiario puede ser una persona aún no existente con tal que se establezcan pautas que permitan su determinación futura, aunque en este último caso, la determinación no puede demorarse más allá de un año a contar de la constitución del Fideicomiso.

Fideicomitente y Beneficiario. Esto hace que los bienes que forman la propiedad fiduciaria sean inatacables para los acreedores personales del Fiduciario y Fideicomitente.

I.3 Responsabilidad del Fiduciario

El Fiduciario está sujeto a una obligación de medios, por lo cual sólo será responsable en caso de incurrir en culpa en el cumplimiento de las actividades a su cargo, debiendo probarse que no actuó con la diligencia de un buen hombre de negocios. El incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario puede dar lugar, asimismo, a su cese por remoción judicial a pedido del Fideicomitente o el Beneficiario, en cuyo caso ingresará el Fiduciario sustituto si hubiere sido designado en el contrato, o bien finalizará el fideicomiso si no se hubiere establecido sustituto.

En lo referente a su responsabilidad frente a terceros la responsabilidad del Fiduciario está limitada al Patrimonio fideicomitado y no responde con sus bienes personales. En caso que el patrimonio fideicomitado fuera insuficiente para cumplir las obligaciones asumidas en la gestión del Fideicomiso, el propio Fiduciario está obligado a proceder a su liquidación, vendiendo privadamente los bienes que integran dicho patrimonio y pagando a los acreedores del Fideicomiso con el producto de dichas ventas, sin que exista posibilidad de acción ulterior de los acreedores del Fideicomiso contra los bienes personales del Fiduciario, Fideicomitente o Beneficiario.

Si bien la figura de Fiduciario puede ser ejercida por cualquier persona física o jurídica se distingue legalmente la figura del Fiduciario profesional. Esta clase de Fiduciarios tiene la obligación de registrarse ante el Banco Central del Uruguay debiendo, para obtener dicha registración, cumplir ciertos requisitos (suministrar información sobre su responsabilidad patrimonial y la de sus socios y directores en su caso, si son sociedades anónimas representar su capital en acciones nominativas o escriturales, etc.)

Corresponde agregar que está prohibido al Fiduciario realizar operaciones en beneficio propio o de personas vinculadas o participar en actos en que tenga un interés propio, así como garantizar el resultado del fideicomiso.

I.4 Formalidades y Registración

De acuerdo con la ley de fideicomiso todo Fideicomiso debe otorgarse por escrito y cuando la naturaleza de los bienes así lo requiera debe efectuarse en escritura pública (ej: inmuebles).

En materia registral todo Fideicomiso se inscribe en el Registro de Actos Personales, en base a la identificación de Fideicomitente y Fiduciario. Aunque la inscripción en este Registro no

es obligatoria, la oponibilidad a terceros de las instrucciones dadas al Fiduciario dependen de la inscripción.

I.5 El fideicomiso como estructura para el caso planteado

Como hemos expuesto anteriormente el fideicomiso está siendo actualmente utilizado para canalizar las inversiones inmobiliarias al ser una estructura jurídica segura y efectiva, siendo la misma recomendable para el caso planteado.

Dicho instituto se podría utilizar de la siguiente forma. La figura del Fideicomitente corresponderá a los inversores que comprometen la transferencia de una determinada suma de dinero al Fiduciario, con la instrucción que adquiera un inmueble y encargue la construcción de un edificio a una empresa constructora. En el contrato de fideicomiso se darán las instrucciones precisas al Fiduciario de cómo deberá proceder en la adquisición del inmueble, elección de la empresa constructora, construcción del edificio, adjudicación a los beneficiarios, venta de las unidades, etc.

Los Beneficiarios serán los propios inversores (Fideicomitentes) quienes resultarán beneficiados con una cantidad determinada de unidades al finalizar el fideicomiso o del producido de la venta de las mismas. En el contrato de fideicomiso se habilitará al Fiduciario a vender a terceros o prometer en venta mediante promesas de enajenación las unidades individuales (departamentos).

Por esta vía se habrían logrado a través de un instrumento único tres objetivos: (a) separar la inversión de las restantes actividades de los Fideicomitentes, pues como vimos, esa inversión (en tanto patrimonio fiduciario) se independiza de los Fideicomitentes y, al mismo tiempo, no es atacable por los acreedores del Fiduciario (b) transferiría la gestión a una persona especializada y (c) gozaría de un instrumento de control especialmente potente pues la violación de las pautas de acción indicadas al Fiduciario, podría subsanarse a nivel judicial, incluso llegando a la revocación de sus actos en el plano legal.

II.- ASPECTOS TRIBUTARIOS - GENERALIDADES

La Ley 18.083, de Reforma Tributaria, con vigencia a partir del 1° de julio de 2007, introdujo importantes modificaciones en nuestro sistema tributario, en general y en particular modificó el tratamiento tributario aplicable a los fideicomisos.

Como veremos a continuación, todos los fideicomisos, a excepción de los de garantía, pasan a estar gravados por los principales impuestos que componen nuestro sistema tributario.

II.1.- IMPUESTOS EN CALIDAD DE CONTRIBUYENTE

Impuesto a la Renta

El **Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE)** grava a la tasa del 25 % la renta neta fiscal anual. La misma se calcula como la diferencia entre las rentas de fuente uruguaya y los gastos admitidos fiscalmente afectados a la obtención de rentas gravadas por el impuesto.

Pueden constituir rentas en este tipo de operativa la generada por venta de inmuebles (la renta será igual al precio de venta o valor de mercado del momento de la adjudicación menos los costos de construcción, terreno, etc.), las diferencias de cambio generadas por créditos con empresas uruguayas y los resultados financieros por colocaciones en bancos en el país (incluida la diferencia de cambio).

En el caso de ventas de inmuebles pagaderos a plazos, el régimen especial previsto en la Ley N° 8.733 y modificativas, reglamenta la forma de determinar la utilidad fiscal por los saldos a vencer y la parte que se liquida anualmente.

En la hipótesis de gastos y costos que constituyan para la contraparte rentas gravadas a una tasa inferior a la del IRAE, la deducción estará limitada al monto que surja de aplicar al gasto el cociente entre la tasa aplicable a dichas rentas y la tasa del IRAE (limitación por diferencia de tasas).

Impuesto al Patrimonio – Personas Jurídicas (IPPJ)

Es un impuesto anual que grava el patrimonio fiscal a la fecha de cierre de ejercicio fiscal.

El patrimonio fiscal se calcula en base a la diferencia entre los activos en el país y determinados pasivos (básicamente las deudas comerciales con proveedores uruguayos y los préstamos recibidos de bancos uruguayos). La tasa del impuesto aplicable es del 1.50 %.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Grava la circulación interna de la mayoría de los bienes y servicios, así como su importación. Su tasa básica será del 22 %.

Las empresas tributan la diferencia entre el IVA facturado por ella y el IVA pagado a sus proveedores de bienes, proveedores de servicios y en ocasión de la importación de bienes al país.

La primera enajenación de bienes inmuebles se encuentra gravada a la tasa del 10%.

Asimismo, cabe señalar que la reglamentación del impuesto establece que el hecho generador del mismo, quedará configurado al momento de la toma de posesión del inmueble por parte del adquirente o promitente comprador.

Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP)

El ITP grava la venta de inmuebles a la tasa del 4 %, distribuyéndose por mitades entre comprador y vendedor. El monto imponible está dado por el valor real fijado por la Dirección General de Catastro actualizado a la fecha de enajenación o adjudicación.

II.2 IMPUESTOS COMO AGENTE DE RETENCIÓN

Impuesto a las Rentas de los No Residentes (IRNR)

La normativa uruguaya establece que determinadas rentas obtenidas en Uruguay por quienes no son sujetos pasivos del IRAE están alcanzadas por este impuesto por vía de retención, siendo el responsable del pago del tributo el sujeto pasivo de IRAE.

Entre ellas se encuentran a modo de ejemplo:

- Servicios técnicos prestados por personas del exterior.
- Arrendamiento de equipos industriales, comerciales o científicos.
- Intereses

El monto imponible es el valor de la prestación, sin deducción de gastos. La tasa es del 12%.

- Dividendos o utilidades distribuidos. La tasa es del 7%.

Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

En el caso de las personas físicas residentes, la normativa establece que se debe retener sobre:

- Dividendos o utilidades distribuidos. La tasa es del 7%.

Impuesto al Patrimonio (IP)

Las empresas sujetas al IRAE, que sean deudoras al 31 de diciembre de personas físicas o jurídicas del exterior que no actúen en el país por medio de un establecimiento permanente, son designadas como agentes de retención del IP que le corresponde a las personas del exterior por sus créditos frente a empresas uruguayas.

Se exonera de esta obligación en los casos que las deudas sean originadas en préstamos o saldos de precio por importaciones. La tasa es del 1.5%.

II.3.- CONTRIBUCIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL

Las empresas deben realizar aportes de seguridad social sobre todas las remuneraciones salariales que paguen a su personal radicado en Uruguay.

Por el personal administrativo las tasas de aportación son las siguientes:

Tipo de Contribución	Aportes Patronales	Aportes personales		
		Sueldos inferiores a USD 267	Dependiente sin hijos	Dependiente con hijos
Aporte jubilatorio	7.500%	15.000%	15.000%	15.000%
Seguro por Enfermedad	5.000%	3.000%	4.500%	6.000%
Fondo de Reversión Laboral	0.125%	0.125%	0.125%	0.125%
Totales	12.625%	18.125%	19.625%	21.125%

El Aporte Jubilatorio Patronal máximo que se debe abonar es actualmente de USD 259 y el Aporte Jubilatorio Personal máximo es de USD 518. Estos valores son actualizados periódicamente por el Poder Ejecutivo.

No existe, en cambio, un máximo para las contribuciones por concepto de Seguro por Enfermedad y Fondo de Reversión Laboral.

La empresa además deberá retener a sus empleados el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de acuerdo al nivel de remuneraciones a tasas progresivas (del 10% al 25%).

En general el Fideicomiso inscribe la obra y contrata empresas constructoras para la ejecución de la misma.

La industria de la construcción tributa en base al régimen de aporte unificado por el personal que trabaja directamente en la obra, que incluye las aportaciones patronales y personales correspondientes por concepto de jubilación, seguros de enfermedad, seguros de accidentes de trabajo y pago de licencia anual, aguinaldo y salario vacacional. La tasa de aportación a la fecha es del 74%.

III.- ASPECTOS TRIBUTARIOS – INVERSORES

En este punto analizaremos, la tributación aplicable a la tenencia y enajenación de:

- III.1.- Participación en un Fideicomiso de Administración
- III.2.- Inmuebles urbanos.

III.1. Tenencia y enajenación de las participaciones en Fideicomisos de Administración.

Tributos sobre la tenencia.

Las participaciones en Fideicomisos de Administración se encuentran exentas del Impuesto al Patrimonio.

Tributos sobre la enajenación.

Titular: Persona Física residente.

Impuesto: Impuesto a las Rentas de las Personas Físicas (IRPF)
Tasa: 12%
Monto imponible: 20% del Precio de Venta (costo efectivo: 2.4% sobre dicho precio = 20% x 12%)

Titular: Persona Jurídica uruguaya.

Impuesto: Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE)
Tasa: 25%
Monto imponible: (+) Precio de venta
(-) Valor Patrimonial Proporcional Fiscal

Titular: Persona Física o Jurídica del exterior.

Impuesto: Impuesto a las Rentas de los No Residentes (IRNR)
Tasa: 12%
Monto imponible: Ídem Persona Física Residente.

III.2. Tenencia y enajenación de Inmuebles Urbanos

En este apartado, analizaremos la tributación aplicable al inversor luego de que éste pasa a ser titular del inmueble.

Tributos sobre la tenencia.

Titular: Persona Física residente.

Impuesto: Impuesto al Patrimonio (IPAT)
Tasas: Progresivas de acuerdo al nivel de riquezas entre 0.7% y 2.25%, a partir de un mínimo no imponible.
Periodicidad: Anual, al 31/12 de cada año.
Monto imponible: Valor proporcionado por la Oficina de Catastro (dependencia del Ministerio de Economía y Finanzas). Inmueble Casa-Habitación se computa por el 50%.

Titular: Persona Jurídica uruguaya.

Impuesto: Impuesto al Patrimonio (IPAT)
Tasa: 1.5%
Periodicidad: Anual, a la fecha de cierre de ejercicio fiscal.
Monto imponible: Costo actualizado por inflación (IPPN) y amortizado en un plazo de 50 años.

Titular: Persona Física o Jurídica del exterior.

Persona Jurídica: similar a una Persona Jurídica uruguaya.

Persona física: similar a una Persona Física residente.

Nota Final: En todos los casos, la tenencia se encuentra gravada por la Contribución Inmobiliaria e Impuesto de Primaria.

Tributos sobre la enajenación.

Titular: Persona Física residente.

Impuesto: Impuesto a las Rentas de las Personas Físicas (IRPF)
Tasa: 12%
Monto imponible: (+) Precio de Venta.
(-) Costo del inmueble actualizado por Unidades Indexadas

- (-) Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP) que le corresponde al enajenante (2%)
- (-) Costo actualizado de las mejoras debidamente documentadas.

Nota: los ingresos por arrendamiento se encuentran alcanzados por el IRPF a la tasa del 12%. Se admite la deducción de determinados gastos.

Titular: Persona Jurídica uruguaya.

Impuesto: Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE)
Tasa: 25%
Monto imponible: (+) Precio de venta
(-) Costo actualizado por inflación (IPPN) y amortizado en un plazo de 50 años.

Nota: los ingresos por arrendamiento se computan a efectos de la liquidación del IRAE.

Titular: Persona Física o Jurídica del exterior.

Impuesto: Impuesto a las Rentas de los No Residentes (IRNR)
Tasa: 12%
Monto imponible: Ídem Persona Física Residente.

Nota: los ingresos por arrendamiento se encuentran alcanzados por el IRNR a la tasa del 12%. Se admite la deducción de determinados gastos.

Nota Final: En todos los casos, la enajenación de inmuebles está gravada por el Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP) a la tasa del 4% sobre el Valor de Catastro. Su costo se distribuye por mitades entre comprador y vendedor.
