

USUCAPION – TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LA INCOPORACION DEL INMUEBLE

Consecuencias tributarias en el Impuesto a las Ganancia y Bienes Personales

Una situación poco común a la que puede quedar expuesto el contribuyente es ante la necesidad de dar tratamiento adecuado a la adquisición de dominio por USUCAPION de un inmueble debido a que esta forma de adquisición de dominio no está expresamente contenido en las diferentes normas tributarias que, pese a ser nuestro foco el Impuesto a las Ganancias, advertiré sobre el fin del escrito sobre las posibles consecuencias en otros impuestos como ser el Impuesto sobre los Bienes Personales.

El objeto de este breve escrito es alertar las diferentes alternativas ante la que se puede encontrar el contribuyente, por un mismo hecho (adquisición de dominio por usucapión) y realizar una muy breve referencia al posible encuadre y consecuencias tributarias sin antes dejar de advertir que el presente ha sido RESUMIDO del texto que originalmente he compuesto para publicaciones profesionales especializadas.

I.- QUE ES LA USUCAPION

Se ha dicho que la usucapión es *el modo de adquirir una cosa* por el simple transcurso del tiempo y el cumplimiento de una determinada cantidad de condiciones, entre ellas a.- haber poseído el bien y b.- haber soportado los costos naturales de su posesión, uso y mantenimiento.

Como fundamento jurídico de la usucapión encontramos que esta *responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre* por el hecho de haber estado en uso y posesión de una cosa, haber cuidado de ella, haber atendido con su acervo patrimonial a su mantenimiento pero de dominio de otra persona que, por inacción, lo hubiera abandonado.

Rápidamente extraemos algunos elementos que serán de nuestro interés en el marco del Derecho Tributario

a.- Se ha dispuesto del uso y goce de una cosa y se pretende mantener el mismo incorporando el dominio a su acervo.

b.- Se ha soportado el costo natural de uso y mantenimiento de la cosa

La incorporación por usucapión al activo fiscal de un contribuyente implica la alteración de las relaciones patrimoniales manifestadas hasta la fecha. Lo atípico del caso obliga a su estudio pormenorizado.

II.- CONDICIONES PARA ACCEDER AL DOMINIO POR USUCAPION

En cuanto nos interesará en este breve resumen advierto:

a.- La usucapión se consigue luego de haber demostrado que una persona ha financiado y se ha ocupado del mantenimiento del inmueble con mas del pago de los impuestos correspondientes por el dominio de la tierra o inmueble

b.- Que para obtener la usucapión además de los gastos de mantenimiento naturales y los impuestos antes mencionados se requiere hacer frente a cargos judiciales propios del proceso.

Usucapión.

*¿una variación
patrimonial con
consecuencias en el
consumido?*

III.- VALUACION EN EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS POR LA INCORPORACION DEL BIEN

A los fines de presentar mi opinión en cuanto al tratamiento en el Impuesto a las Ganancias Ley 20.628 por la incorporación del bien a usucapido (nuevamente; he resumido las referencias legales, doctrinarias y jurídicas así como la extensión en el desarrollo del razonamiento que me lleva al resultado aquí expuesto en mérito a la brevedad advirtiéndole que, cada situación es particular y requiere ser analizada en el marco de un detalle mucho mas extenso que el aquí expuesto) entiendo prudente considerar diferentes escenarios y, en cada uno de ellos, diferentes situaciones:

ESCENARIO A – Contribuyente realizaba actividades gravadas en el inmueble hasta ese momento ocupado.

a.- Si oportunamente soportó los gastos de mantenimiento e impuestos inherentes al uso y goce del inmueble y, a su vez, estos fueron considerados deducibles de la base imponible tributaria a los efectos de la determinación del Impuesto a las Ganancias (en atención de que estaba haciendo uso de ese inmueble a los efectos de ejercer su actividad gravada) entiendo que el contribuyente:

a.1.- Debe rectificar las DDJJs correspondiente a cada ejercicio en que realiza las erogaciones luego deducidas tributariamente.

a.2.- Debe liquidar intereses resarcitorios por el menor impuesto abonado en su oportunidad

a.3.- No corresponde multa Art. 45 Ley 11.683 dado que la usucapión fue obtenida en este ejercicio y, hasta ese momento, al margen de la intención del contribuyente, no se podía conocer el resultado del proceso.

a.4.- El alta en el patrimonio debe ser realizada por el valor de todos los gastos abonados con mas las costas del proceso

a.5.- Se debe justificar la diferencia patrimonialmente la cual estará incluso acompañada por las rectificativas mencionadas en punto

a.1.-

b.- Si oportunamente no abonó los gastos de mantenimiento e impuestos pero dedujo los cargos conforme el principio de devengado (suponiendo que ejercía una actividad que así correspondiera liquidar) deberá:

b.1.- Cumplir puntos a.1.-, a.2.-, a.3.- y a.4.-

b.2.- Cumplir punto a.5.- considerando que los cargos han sido abonados con fondos de este ejercicio. En este sentido deberían haber sido expuestos los pasivos por estos cargos en ejercicios anteriores

ESCENARIO B – Si el contribuyente no realizaba actividades gravadas en el lugar pero presentaba DDJJ de IIGG

Este es un caso en el que las erogaciones no influyen en la determinación impositiva pero si en las variables patrimoniales del sujeto contribuyente fiscal y, por consecuencia, en la magnitud de su consumido. En este sentido visualizo dos escenarios:

a.- Que el contribuyente hubiera pagado ejercicio por ejercicio los impuestos y gastos de mantenimiento. Esto se encontraría influenciando la capacidad de consumo del contribuyente. En este caso entiendo que el procedimiento sería el siguiente.

a.1.- Incorporar el activo al valor de los gastos erogados históricamente con mas las costas del proceso judicial

a.2.- Justificar patrimonialmente el incremento

a.3.- Presentar nota ante AFIP indicando que dentro de las variables de consumido se encuentran las que hoy se activan y que no se afecta el impuesto determinado.

b.- Que el contribuyente no hubiera pagado saldo alguno.

b.1.- Cumplir con el punto a.1.-

IV.- IMPOSICION PATRIMONIAL

No debe quedar espacio a dudas de que estamos analizando un caso de un sujeto que adquiere el dominio luego de que se han presentado una cierta cantidad de situaciones (mencionadas en punto I.- del presente) y que un juez hubiera tomado intervención en el caso y decidido a favor del sujeto, hoy contribuyente.

Pero asimismo tampoco deberán quedar dudas de que el contribuyente ha hecho uso de un bien que, incluso sin tener el dominio, será esta una de las condiciones requeridas por el Art. 12 del decreto 127-1996 siendo esta su *posesión o* escrituración coincidiendo, en este sentido, con CHAMATROPULO MIGUEL A – en DTE XXX PAGINA 477 quién entiende que el titular dominial del bien usurpado NO

DEBE soportar tributación sobre un bien del cual, temporariamente, ha sido desposeído.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

Claramente la adquisición del dominio de un inmueble por usucapión implica que de el se desprendan o exterioricen una cantidad de consecuencias tributarias muchas veces inadvertidas por el contribuyente producto de lo poco común de la situación.

Asimismo es importante reconcomer las diferentes posiciones en cuanto al valor e impacto por la incorporación patrimonial del bien al acervo del contribuyente como aquellas consecuencias por el uso y disposición de un bien para el cual se persigue el remedio aquí bajo estudio.

Naturalmente, como fuera advertido mas arriba en este MUY BREVE RESUMEN, lo atípico de la situación implica analizar el caso PUNTUALMENTE y sujeto a las particularidades que presente siendo, esta exposición, un extracto extremadamente resumido de un estudio mucho mas exhaustivo publicado de esta manera a modo de alerta a la comunidad.

NUESTRO CANAL DE YOUTUBE

de carácter orientativos e introductorios a diversas materias. La suscripción es gratuita.



Invitamos a la suscripción de nuestro canal en

<https://www.youtube.com/c/SergioCarbonetributacionycontabilidad>

Dr. Sergio Carbone

Contador Público (UBA)

www.sergiocarbone.com.ar

BLOGS:

<http://fideicomisoconstructivo.blogspot.com.ar/>

<http://asesoramientoimpositivoprofesional.blogspot.com.ar/>

CANAL YOUTUBE:

<https://www.youtube.com/c/SergioCarbonetributacionycontabilidad>