

Comprar un inmueble comprando acciones.

1. Introducci?n.

Con frecuencia se nos plantea el caso de clientes que desean comprar un inmueble que es propiedad de una sociedad an?nima y el vendedor que es una persona f?sica, propone vender las acciones como forma de transferir el inmueble.

Esta operativa tiene por lo general una importante ventaja impositiva para el vendedor dado que los impuestos que debe pagar por la venta de las acciones, son menores a los que deber?a abonar la sociedad si vende el inmueble.

Desde el punto de vista del comprador, esta forma de concretar el negocio es perfectamente v?lida, pero va a implicar realizar una serie de controles al momento de la compra de las acciones de la sociedad an?nima y puede implicar un mayor impacto impositivo en el futuro si se desea vender el inmueble.

A continuaci?n analizamos los aspectos mencionados anteriormente a los efectos de ilustrar los principales temas a tener en cuenta en este tipo de operaci?n.

2. Alternativas para comprar un inmueble.

La forma normal y habitual de comprar un inmueble es mediante la transferencia del inmueble de la persona que vende a la persona que compra. Esto se hace con la intervenci?n de un escribano p?blico, que controla todos los aspectos relativos a la titulaci?n del inmueble, inscripciones registrales, impuestos, gastos, etc. En estos casos el vendedor persona f?sica normalmente tributa un 2,4% del valor de venta en concepto de impuesto a la renta a las personas f?sicas o a los no residentes.

Una segunda forma de adquirir el inmueble, cuando el mismo se encuentra a nombre de una sociedad an?nima es mediante la compra de las acciones de la sociedad an?nima. En este caso lo que sucede es que el vendedor vende las acciones de la sociedad an?nima y el comprador toma el control de la sociedad mediante la adquisici?n del 100% del paquete accionario y de esa forma se dispone del inmueble. Esto es posible cuando la sociedad tiene como ?nico activo el inmueble. En estos casos la venta de las acciones por el vendedor, est? gravada por impuesto a la renta a las personas f?sicas a la tasa del 2,4%. Si la sociedad an?nima vende el inmueble, en este caso se tributa por IRAE a la tasa del 25%.

Debido a este impacto tributario alto si se vende el inmueble por la sociedad an?nima, es que los vendedores normalmente proponen en estos casos la venta de las acciones y no la venta del inmueble.

3. Implicancia de la compra de acciones para el comprador.

Al comprar acciones, se toma control de la sociedad an?nima con sus activos, que normalmente est?n compuestos por el inmueble, pero tambi?n de todos los pasivos de la sociedad y eventuales contingencias o

reclamos que pueda tener la sociedad. Esto significa que si la sociedad no liquidó y pagó en tiempo y forma los tributos y luego de adquiridas las acciones la DGI reclamo por dicho concepto, la sociedad deberá abonar los mismos y el impacto económico del reclamo va a recaer sobre la sociedad y afectar a su accionista. En el mismo sentido, pasaría lo mismo si la sociedad tuvo empleados, como por ejemplo una empleada doméstica y no se hicieron correctamente los pagos salariales o los aportes al BPS.

A los efectos de minimizar estas situaciones y riesgos, lo que normalmente se hace es una revisión de todos los aspectos societarios, legales, tributarios y contables de la sociedad para verificar que la sociedad haya cumplido con sus obligaciones en forma correcta. Esta revisión se denomina "Auditoría de Compra" o "Due Diligence" y la realizamos en forma conjunta con nuestro equipo de contadores y escribanos.

En caso de detectarse situaciones que pueden generar pagos a futuro por la sociedad, una de las posibilidades es retener parte del precio a abonar por un periodo o exigir al vendedor que regularice la situación.

4.El contrato de compraventa de acciones. Esta operación de compra de acciones se documenta en un contrato de compraventa de acciones en el cual se establece las acciones que se venden, el precio a pagar y todas las condiciones de la operación.

Algunos de los aspectos claves del contrato refieren a eventuales garantías del vendedor o retenciones de precio para el caso de futuras contingencias tributarias o laborales. También se regula en el contrato todo lo relativo al cambio de directorio al momento de materializarse la compra, así como la comunicación a realizar al BCU si las acciones son al portador y la revocación de poderes en caso que se hubieren otorgado.

Es habitual incluir una cláusula de declaraciones y garantías del vendedor en la cual hace una serie de declaraciones respecto de la situación del inmueble y la sociedad.