



Usted es dueño, en lo personal, de un terreno frente a una playa guanacasteca que compró hace 30 años en ¢2.000.000. El valor actual (2015) de mercado de ese terreno es de unos ¢2.000 millones.

Un estadounidense con capital le propuso desarrollar un proyecto inmobiliario con el siguiente esquema:

- a) Usted conformará una SOC 1 a la que aportará el terreno, valorándolo para efectos del aporte a capital social, en la suma de ¢2.000.000 que es el valor fiscal.
- b) Esa SOC 1 procede a segregar el terreno en 20 partes, porque el proyecto consistirá de 20 condominios. Valora cada lote, para efectos fiscales, en 100.000 colones.
- c) Él estadounidense conformará una SOC 2 que obtendrá un financiamiento por ¢2.000.000 (igual que el valor de mercado del terreno) y esa suma pasará a ser el aporte patrimonial (patrimonio como aporte de capital) de la SOC 2.
- d) La SOC 2 compra el 100% de las acciones de la SOC 1, pero no desembolsa ninguna suma, sino que usted y el estadounidense acuerdan que cada uno será dueño de un 50% de las acciones de la SOC 2, lo cual es justo pues el terreno tiene un valor de mercado de ¢2.000.000 y esa misma fue la suma del financiamiento que obtuvo el estadounidense.
- e) Luego la SOC 2 se fusiona por absorción con la SOC 1, prevaleciendo la SOC 2 (la SOC 1 desaparece). Antes de la fusión el balance de la SOC 2 reflejaba una inversión en acciones por la suma de ¢2.000.000, pero en razón de la fusión ese registro desaparece, toda vez que al fusionarse, ya no hay razón contable ni jurídica de reflejar una inversión en acciones de una sociedad que ahora es la misma cosa que la SOC 2. Ese activo de inversión en acciones por la suma de ¢2.000.000 que desapareció del balance, es sustituido por el registro de un nuevo activo: Los 20 terrenos que se valoran para efectos de su registro, en su valor de mercado: ¢100 millones cada uno para un total de ¢2.000.000.

Comente lo anterior desde un punto de vista tributario y desde el punto de vista sancionador.