

Régimen de promoción de la construcción (Ley 27.613)

Dr. Osvaldo Balán
CP T° 72 F° 41



Título I: Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda



- **Obras comprendidas ¿qué se entiende por proyectos inmobiliarios?**
- El régimen está destinado a promover las inversiones en la construcción de obras privadas nuevas en la República Argentina.
- Son obras privadas aquellas que se inicien a partir de dicha entrada en vigencia y que de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetos a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente.
- Obras: definición de Art. 4° del DR de la ley del IVA: construcciones, instalaciones, ampliaciones). La norma agrega “entre otras”.
- Quedan comprendidas las obras privadas que a la fecha de entrada en vigencia de la ley posean un grado de avance inferior al 50% de la finalización de la obra.
- Ley (Art. 1 y 2)

Título I: Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda



- **Obras comprendidas:**
- El Decreto reglamentario 244/2021, establece con respecto a las obras cuyo avance no supere el 50% al 12/03/2021, que a dichos efectos, que se deberá tener en cuenta la información presentada ante las autoridades edilicias competentes, y/o acreditar dicho porcentaje mediante un dictamen de un profesional matriculado competente en la materia.
- Decreto 244/2021 (BO: 19/04/2021) Art. 1º

Título I. Exención en Bienes Personales. Ley 27.613. Art. 3°



- Se exime el valor de las inversiones en construcción de obras privadas nuevas realizadas hasta el 31/12/22, desde que se efectivice la inversión y hasta que se produzca la finalización de la obra, su adjudicación o la enajenación del derecho y/o la participación originados con motivo de aquella, lo que ocurra en primer lugar.
- Plazo máximo: Dos períodos fiscales. El reglamento aclara que la exención sólo procede para inversiones efectuadas a partir del 12/03/2021.

Título I. ¿Qué se entiende por inversiones en proyectos inmobiliarios?



- Decreto 244/2021. Art. 3º:
- Se entiende como inversiones en los proyectos inmobiliarios, sea de manera directa o a través de terceros, a aquellas que, según corresponda, se efectivicen, por ejemplo, mediante: a) la suscripción de boleto de compraventa u otro compromiso similar, b) el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, c) aportes a fideicomisos constituidos en los términos del CC y C, d) la suscripción, en el mercado primario, de FCI comprendidos en la Ley N° 24.083 y/o de fideicomisos financieros, autorizados por la CNV cuyo objeto sea el financiamiento de la construcción y desarrollos inmobiliarios.

Título I. Pago a cuenta Bienes Personales. Ley 27.613. Art. 4°



1% del valor de las inversiones en construcción de obras privadas nuevas, según se indica a continuación:

- a) Inversiones realizadas desde el 12/03/2021 y hasta el vencimiento de la presentación de la DDJJ del período fiscal 2020: se computará a cuenta del impuesto determinado en el año 2020, no pudiendo generar saldo a favor. El remanente no utilizado podrá trasladarse al año 2021, y de continuar, al período 2022.
- b) Inversiones realizadas desde el día siguiente al vencimiento de la DDJJ del año 2020 y hasta el 31/12/2021: se computará a cuenta del impuesto determinado en el período 2021, no pudiendo generar saldo a favor. El remanente no utilizado solo podrá trasladarse al período fiscal siguiente.

Título I. Pago a cuenta Bienes Personales. Ley 27.613. Art. 4º



c) Inversiones realizadas desde el 01/01/2022 y hasta el 31/12/2022: se computará a cuenta del impuesto determinado en el año 2022, no pudiendo generar saldo a favor. El remanente no utilizado no podrá trasladarse.

El reglamento en su Art. 5º dispone cómo debe computarse el pago a cuenta (en qué orden de prelación)

- Deberá computarse luego de considerar el pago a cuenta por sumas efectivamente pagadas en el exterior por gravámenes similares.
- Por otra parte, si el contribuyente no repatriase activos financiero en el exterior, el pago a cuenta procederá en primer término contra el impuesto determinado por los bienes ubicados en el país. Si hubiera un remanente, el mismo se computará contra el impuesto determinado por los bienes ubicados en el exterior.

Título I. Ley 27.613. Art. 5° Diferimiento Ganancias e ITI.



- Los titulares de inmuebles o de derechos sobre inmuebles, gozarán del diferimiento del pago del ITI o del Impuesto a las Ganancias, según corresponda, cuando se configure el hecho imponible por la transferencia y/o enajenación.
- El objeto de estas operaciones deberá ser el financiamiento, la inversión y/o el desarrollo, de proyectos inmobiliarios o de infraestructura de las obras, ocurrida desde la vigencia de la ley y hasta el 31/12/2022
- El inicio efectivo del desarrollo de los proyectos deberá producirse en un plazo máximo de dos años desde el momento en que los inmuebles o el derecho sobre éstos hubieran sido transferidos y/o enajenados.

Título I. Ley 27.613. Art. 5° Diferimiento Ganancias e ITI.



- El pago del impuesto procederá en el momento o período fiscal en que los titulares: *i)* perciban una contraprestación en moneda nacional o extranjera, *ii)* cedan o transfieran a cualquier título la participación, derechos o similares que hubieran recibido como contraprestación, *iii)* se produzca la finalización de la obra o *iv)* se adjudique la unidad que hubieran recibido como contraprestación; lo que ocurra en primer lugar.

Título I. Ley 27.613. Art. 5°

Actualización del costo.



- A los efectos de determinar la base imponible del Impuesto a las Ganancias que corresponda, se considerará el costo de adquisición actualizado. Para determinar el costo computable, este deberá ser actualizado desde la fecha en que se produjo la adquisición, y/o desde la fecha en que se haya realizado la construcción y/o cada una de las mejoras, hasta la fecha de la transferencia y/o enajenación, aplicando el índice de precios al consumidor.
- No aplica el Art. 10 de la ley 23.928, modificado por la ley 25.561.
- ¿Y el Art. 39 de la ley 24.073?

Título II. Ley 27.613. Normalización de la tenencia en moneda nacional y extranjera.



- Se permite declarar de manera voluntaria ante la AFIP la tenencia de moneda extranjera y/o moneda nacional en el país y en el exterior, que no hubiera sido declarada con anterioridad.
- Los fondos incluidos en la declaración voluntaria deberán depositarse en una cuenta especial abierta a nombre del titular de la tenencia en entidades comprendidas en el régimen de la Ley N° 21.526 y sus modificaciones (Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON. Ar.)
- Plazo: 120 días de la vigencia de la ley (vence el 9/07/2021) Ley 27.613, Art. 7º.

Título II. Ley 27.613. Normalización de la tenencia en moneda nacional y extranjera.



- Los fondos deberán afectarse únicamente al desarrollo de la inversión de proyectos inmobiliarios en la República Argentina.
- Impuesto especial (Art. 9º): Tasas aplicables según la fecha de ingreso de los fondos a la cuenta CECON. AR:
 - - Ingresados desde EL 12/03/2021 y hasta el 10/05/2021: 5%.
 - - Ingresados desde el 11/05/2021 y el 09/06/2021: 10%.
 - - Ingresados desde el 10/06/2021 y hasta el 09/07/2021: 20%
- Tipo de cambio a aplicar para la determinación del gravamen: TC comprador del BNA a la fecha del ingreso de los fondos a la cuenta especial

Título II. Ley 27.613. Normalización de la tenencia en moneda nacional y extranjera



Este impuesto no resultará deducible, ni podrá ser considerado como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias.

Además la falta de pago del gravamen, priva al sujeto de la totalidad de los beneficios de la norma. Ley Art. 10.

No se pueden utilizar los fondos depositados en la cuenta CECON.Ar para cancelar el pago del impuesto. Decreto 244/2021. Art. 8°.

Título II. Ley 27.613. Beneficios de la exteriorización



El Decreto aclara expresamente (Art. 9°), que quienes efectúen la declaración voluntaria de tenencias no declaradas, no podrán acceder a los beneficios contemplados en el Capítulo II del Título I (exención y pago a cuenta en el Impuesto a los Bienes Personales y diferimiento de Ganancias e ITI.)

- Beneficios (Art. 11 Ley 27.613)
- Los sujetos que efectúen la declaración voluntaria de moneda extranjera y/o moneda nacional, no estarán obligados a informar a la AFIP la fecha de compra de las tenencias ni el origen de los fondos con las que fueran adquiridas, y gozarán de los siguientes beneficios por los montos declarados:
 - - Quedan liberados de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiaria, penal aduanera e infracciones administrativas que pudieran corresponder.
 - - Quedan eximidos del pago de los impuestos que hubieran omitido declarar (Ganancias, Salidas no Documentadas, IVA, Bienes Personales, etc.), respecto de la materia neta imponible que corresponda

Título II. Ley 27.613. Beneficios de la exteriorización



- No se aplicará la presunción sobre incrementos patrimoniales no justificados que establece la ley 11.683.
- ¿Facturas apócrifas? Entrarían en la liberación de sanciones.
- No aplica la liberación a retenciones y/o percepciones practicadas y no ingresadas.
- La declaración voluntaria efectuada por las sociedades comprendidas en el inciso que no tributan el impuesto a las ganancias en cabeza propia, liberará del impuesto a las ganancias correspondiente a los socios, en proporción a la materia imponible que les sea atribuible, de acuerdo con su participación en ésta.
- -Igual criterio corresponderá aplicar con relación a los fideicomisos del tipo o condición “fiduciantes - beneficiarios” con relación a los fiduciantes, beneficiarios y fideicomisarios. (Ley. Art. 12.)
- Exclusiones: Art. 15 y 16. Ley. Similar a otros blanqueos.

Título II. Ley 27.613. Actualización. Renuncia.



- **Ley. Art. 17°.** - Los sujetos que se acojan al régimen establecido en el presente título deberán previamente renunciar a la promoción de cualquier procedimiento judicial o administrativo para reclamar con fines impositivos la aplicación de procedimientos de actualización de cualquier naturaleza. Aquellos que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley ya hubieran promovido tales procesos, como así cualquier otro de naturaleza tributaria, deberán desistir de las acciones y derechos allí invocados.
- Reglamentado por la RG 4976. Art. 17: Con anterioridad a la fecha de adhesión el contribuyente deberá renunciar a cualquier procedimiento judicial o administrativo para reclamar con fines impositivos la aplicación de procedimientos de actualización de cualquier naturaleza, o de haberse promovido, desistir de toda acción y derecho allí invocados (F. 408 nuevo modelo vía presentaciones digitales.)

Fondos depositados. Utilización.

Art. 7° Decreto 244/2021



Los sujetos que “exterioricen” fondos no declarados al 12/03/2021, podrán afectarlos a cualquiera de los siguientes destinos:

- a. Mantenerlos depositados en su moneda de origen.
- b. Tratándose de moneda extranjera, venderlos en el Mercado Libre de Cambios, a través de la entidad financiera en la que se efectuó el depósito.
- c. Aplicarlos transitoriamente, **y por única vez**, a la adquisición de títulos públicos nacionales, para su posterior venta con liquidación, exclusivamente, en moneda de curso legal. La venta con liquidación deberá efectuarse dentro del plazo que, a esos efectos, establezca la CNV. El producido se acreditará en moneda nacional y deberá invertirse en los proyectos inmobiliarios que prevé la ley.

Todos los fondos declarados deberán afectarse a inversiones en proyectos inmobiliarios con anterioridad al 31/12/2022.

Reglamentación. El REPI y el COPI.



- Se crea un Registro para que el desarrollador, constructor, etc., comunique el tipo de obra, la aprobación del permiso de obra, su grado de avance y cualquier otro dato que la AFIP estime pertinente. Dto. 244/2021. Art. 3º.
- RG AFIP 4976. Art. 1 a 7
- Se implementa el “Registro de Proyectos Inmobiliarios” (“REPI”) a los efectos de informar las obras privadas beneficiadas por el régimen de promoción.
- Están obligados a efectuar la Registración los desarrolladores, constructores, vehículos de inversión, etc. Con carácter previo, estos sujetos deberán informar el domicilio del proyecto en el “Sistema Registral”.
- Una vez ingresados los datos e información pertinente, y de resultar aceptada la transacción, el sistema generará un “Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)” y emitirá la correspondiente “Constancia de Registración de Proyecto”.
- Es requisito para acreditar que las obras se iniciaron a partir del 12/03/2021 adjuntar en “pdf” la información presentada ante las autoridades edilicias competentes y/o un dictamen de un profesional matriculado con firma certificada por la autoridad profesional correspondiente.
- Para poder usufructuar los beneficios de exención y pago a cuenta de bienes personales y de diferimiento en el pago de ganancias, el inversor deberá consignar en la declaración jurada correspondiente, el o los “COPI” que a tal fin le provea el desarrollador, constructor o vehículo de inversión.

RG 4976. Requisitos para quienes exterioricen fondos no declarados. Pago del gravamen y declaración jurada.



- Los sujetos que “blanqueen”, deberán cumplir con las siguientes etapas, ingresando al servicios “Normalización de la tenencia en moneda Ley 27.613” (Art. 12 RG 4976.)
 - 1. Registrar la existencia de las tenencias y su valuación,
 - 2. Confeccionar el formulario de declaración jurada F. 1130, determinando el impuesto,
 - 3. Generar desde el servicio citado el Volante Electrónico de Pago (VEP) del impuesto especial, y
 - 4. Enviar la declaración jurada.

RG 4976. Declaración jurada. F. 1130.

Períodos a considerar



- Según los plazos de acreditación en la cuenta CECON.Ar se deberá presentar una declaración jurada F.1130, según se indica a continuación:

<u>Período</u>	<u>Acreditaciones efectivizadas desde</u>
- Mayo	12/03/2021 hasta 10/05/2021, inclusive
- Junio	11/05/2021 hasta 09/06/2021, inclusive
- Julio	10/06/2021 hasta 09/07/2021, inclusive

Cada declaración jurada es independiente de la presentada en otros períodos. (Art. 13 RG 4976.)

RG 4976. Plazo para presentar la declaración jurada. F. 1130 y pagar el gravamen



- Art. 16 RG 4976. En cuanto a los plazos para presentar la declaración jurada y pagar el impuesto al blanqueo los mismos son los siguientes, en función del período de acreditación respectivo.

- Período	Vencimiento
- Mayo	31/05/2021
- Junio	30/06/2021
- Julio	9/07/2021

Igualmente aquellos que hubieren acreditado las tenencias de moneda nacional o extranjera en los períodos mayo y junio de 2021, y no hubieren pagado el impuesto especial dentro de los plazos establecidos, podrán ingresar el mismo más sus intereses, hasta el 9 de julio de 2021.

RG 4976. Otras disposiciones.



- ARTÍCULO 19.- Los sujetos que adhieran al Programa de Normalización de tenencias previsto en el Título II de la Ley N° 27.613, deberán informar, con carácter de declaración jurada, el o los “Código de Registro de Proyecto Inmobiliarios (COPI)” y el monto de la o las inversiones realizadas, a través del servicio denominado “Régimen Informativo Normalización”, disponible en el sitio web institucional (<https://www.afip.gob.ar>).
- **ARTÍCULO 20.- La presentación de la declaración jurada a la que se refiere el artículo precedente deberá efectuarse hasta el 31 de marzo de 2023 o dentro de los 6 meses posteriores a haber afectado al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, la totalidad de los fondos declarados, lo que suceda con anterioridad.**
- ARTÍCULO 21.- En oportunidad de que los fondos declarados sean afectados al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, las transferencias que se efectúen desde la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar), deberán tener como destino, exclusivamente, las cuentas de los desarrolladores, constructores o vehículos de inversión.

RG 4976. Otras disposiciones.



- La registración de las tenencias y su valuación en el servicio web “Normalización de la tenencia en moneda Ley 27.613” estará disponible desde el 17 de mayo de 2021.
- En tanto, el sistema para la confección del formulario F. 1130, la generación del Volante Electrónico de Pago (VEP) y el envío de la declaración jurada será habilitado desde el 21 de mayo 2021.
- El Servicio denominado “Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI) estará disponible desde el 7 de Junio de 2021.
- RG 4976. Art. 23.

Algunas cuestiones no contempladas en la reglamentación



- Inversiones “indirectas” y la exención en Bienes Personales. Su tratamiento
- Situación de monotributistas que invierten en proyectos inmobiliarios.
- ¿Qué significa que quienes blanqueen en moneda extranjera pueden aplicar dicha moneda transitoriamente, y por única vez, a la adquisición de títulos públicos nacionales, para su posterior venta con liquidación? (Art. 7º Decreto 244/2021.)
- El artículo 3º del decreto 244/2021 establece: “Se entiende como inversiones en los proyectos inmobiliarios, sea de manera directa o a través de terceros, a aquellas que, según corresponda, se efectivicen, por ejemplo,,”. ¿Cuál es el alcance de esta norma?