

Inversiones en Construcción. Blanqueo y Beneficios Impositivos

Dr. C.P. Osvaldo Zilli



Exención de la inversión en Bienes Personales y facultad del computo como pago a cuenta - Ley 27.613 sancionada el 24/02/2021; promulgada el 11/03/2021



Inversiones realizadas

Boleto de compraventa del		15-abr.-21
Vendedor. Fideicomiso El Ladrillo Hueco		
Monto total de la operación	u\$s	67.000,00
Forma de pago: 30% a la firma		
10 cuotas mensuales iguales y consecutivas de	u\$s	4.690,00 cada una
Vencimiento para el pago de las cuotas: dia 15 de cada mes		

Beneficios: Exención de la inversión en Bienes Personales y facultad del computo como pago a cuenta



Cálculo de la Inversión

Operación	Fecha	Importe en u\$s	Parciales por Período Fiscal	Cotización Bco. Nación	Importe en \$	Valuación para Imp. a las Gan.
A la firma	15-abr.-21	20.100,00		92,25	1.854.225,00	
Cuota N° 1	17-may.-21	4.690,00		93,00	436.170,00	
Cuota N° 2	15-jun.-21	4.690,00		94,00	440.860,00	
Cuota N° 3	15-jul.-21	4.690,00		95,00	445.550,00	
Cuota N° 4	20-ago.-21	4.690,00		96,00	450.240,00	
Cuota N° 5	22-sep.-21	4.690,00		97,00	454.930,00	
Cuota N° 6	18-oct.-21	4.690,00		98,00	459.620,00	
Cuota N° 7	15-nov.-21	4.690,00		99,00	464.310,00	
Cuota N° 8	15-dic.-21	4.690,00	57.620,00	100,00	469.000,00	5.474.905,00
Cuota N° 9	17-ene.-22	4.690,00		101,00	473.690,00	
Cuota N° 10	15-feb.-22	4.690,00	67.000,00	102,00	478.380,00	6.426.975,00

Beneficios: Exención de la inversión en Bienes Personales y facultad del computo como pago a cuenta



Consideraciones

Los valores de cotización del dólar son aleatorios salvo el correspondiente al 15/04/2021

El valor de cotización al 31/12/2021 se considera a \$ 100,50 por dólar

La instrumentación de la operación mediante un boleto de compraventa exterioriza un crédito a efectos de las leyes de los impuestos a las ganancias y sobre los bienes personales.

Los montos consignados en la columna "Valuación para Impuesto a las Ganancias" son los que deben computarse en las respectivas DDJJ de los períodos fiscales 2021 y 2022 (R.G. D.G.I.) N° 2527

Valuación del crédito al 31/12/2021 para BP	u\$s 57.620,00	a \$ 100,50/dólar	5.790.810,00
Valuación del crédito al 31/12/2022 para BP	u\$s 67.000,00	a \$ 130,00/dólar	8.710.000,00

Liquidación del Impuesto sobre los Bienes Personales

Período Fiscal 2021



Inmuebles		1.758.500,00
Casa habitación	565.000,00	
Automoviles		1.586.000,00
Cuentas de Caja de Ahorros		5.682,50
Cuentas corrientes		56.778,00
Créditos		
Cuenta particular en S.R.L.		156.440,00
Inversión en FDCM La Rejilla (Anterior a la sanción de la ley 27613)		4.586.200,00
Anticipos de impuestos (neto de impuesto detertminado)		156.450,00
Retenciones (netas de impuesto determinado)		27.562,00
Boleto de Compraventa FDCM El Ladrillo Hueco		5.790.810,00
Inversiones en Títulos Publicos Argentinos		1.654.000,00
Moneda argentina		20.000,00
Moneda Extranjera		56.890,00
		<hr/>
	Sub total	15.855.312,50

Liquidación del Impuesto sobre los Bienes Personales

Período Fiscal 2021 - continuación



	Sub total	15.855.312,50
Bienes exento o no computables		
Casa habitación	565.000,00	
Cuentas de Caja de Ahorros	5.682,50	
Inversiones en Títulos Públicos Argentinos	1.654.000,00	
Inversión en FDCM La Rejilla (esponsable sustituto)	4.586.200,00	
Boleto de Compraventa FDCM El Ladrillo Hueco	5.790.810,00	-12.601.692,50
		<hr/> 3.253.620,00
Bienes del hogar y uso personal	5%	162.681,00
		<hr/> 3.416.301,00
Mínimo no imponible (para el ejercicio 2020 - Sin datos para 2021)		-2.000.000,00
Base imponible		<hr/> 1.416.301,00
Impuesto	0,50%	7.081,51
Pago a cuenta de la inversion en el FDCM El Ladrillo Hueco		<hr/> -7.081,51
Saldo a ingresar		<hr/> -

Impuesto sobre los Bienes Personales cómputo de Pago a Cuenta



El contribuyente puede computar en la DJ de 2020 el 1% de la inversión al 13/06/2021 (fecha de vencimiento para la presentación de la DJ), es decir 1% sobre \$ 2.290.395,00 (anticipo y cuota N° 1) = \$ 22.903,95 de los cuales computa \$ 7.792,50 que es el impuesto determinado (no puede generarse saldo a favor).

Entonces

1% por inversión al 13/06/2021		22.903,95
Monto computado en DJ 2020		-7.792,50
Remanente trasladable al ejercicio 2021 y 2022		<u>15.111,45</u>
Pago a cuenta de la inversión en el FDCM El Ladrillo Hueco computado en la DJ de 2021		-7.081,51
	Sub total	<u>8.029,95</u>
1% de la inversión efectuada desde el 14/06/2021 hasta el 31/12/2021 (cuotas 2 a 8)	3.184.510,00	<u>31.845,10</u>
	Sub total	<u>39.875,05</u>
1% de la inversión efectuada en 2022 cuotas 9 y 10)	952.070,00	<u>9.520,70</u>
Total computable para 2022		<u><u>49.395,75</u></u>

Anticipos: no está contemplado en la norma que el pago a cuenta sea computable a efectos del cálculo de las anticipos del período fiscal siguiente

Liquidación del Impuesto sobre los Bienes Personales

Período Fiscal 2022



Inmuebles	2.785.000,00
Posesión otorgada por el FDCM La Rejilla (incluye gastos activables)	4.815.510,00
Posesión otorgada por el FDCM El Ladrillo Hueco (incluye gastos activables)	7.465.800,00
Casa habitación	847.500,00
Automoviles	1.958.600,00
Cuentas de Caja de Ahorros	15.565,00
Cuentas corrientes	12.566,00
Créditos	
Cuenta particular en S.R.L.	89.650,00
Inversión en FDCM La Rejilla	-
Anticipos de impuestos (neto de impuesto determinado)	41.100,00
Retenciones (nertas de impuesto determinado)	7.598,00
Boleto de Compraventa FDCM El Ladrillo Hueco	-
Inversiones en Títulos Públicos Argentinos	1.256.600,00
Moneda argentina	55.000,00
Moneda extranjera	75.450,00
Sub total	<u>18.578.439,00</u>

Liquidación del Impuesto sobre los Bienes Personales

Período Fiscal 2022 - continuación



	Sub total	18.578.439,00
Bienes exento o no computables		
Casa habitación	847.500,00	
Cuentas de Caja de Ahorros	15.565,00	
Inversiones en Títulos Públicos Argentinos	1.256.600,00	
Inversión en FDCM La Rejilla	-	
Inmueble proveniente de la posesión del FDCM El Ladrillo Hueco	7.465.800,00	-9.585.465,00
		<hr/>
		8.992.974,00
Bienes del hogar y uso personal	5%	449.648,70
		<hr/>
	Subtotal	9.442.622,70
Mínimo no imponible (para el ejercicio 2020 - Sin datos para 2021)		-2.000.000,00
		<hr/>
Base imponible		7.442.622,70
Impuesto (aplicando las escalas para el año 2020)		50.676,23
Pago a cuenta Ley 27613		-49.395,75
		<hr/>
Saldo a ingresar		1.280,48
		<hr/>

Anticipos: no está contemplado en la norma que el pago a cuenta sea computable a efectos del cálculo de los anticipos del período fiscal siguiente

Beneficios: Diferimiento del I.T.I y del Impuesto Cedular



Caso 1

Contribuyente que aporta al FDCM El Ladrillo Hueco en carácter de fiduciante un terreno en u\$s 450.000,00. Es beneficiario de 150 m² construidos

El crédito contra el FDCM no es computable en el ISBP pues es fiduciante y en el FDCM es responsable sustituto

Compró el terreno el 15/06/2015. El costo de compra fue de 3.798.000,00 (u\$s 400.000,00 a \$ 9,045 más gastos de compra)

El 15/05/2021 se efectúa la escritura translativa de dominio y se otorga la posesión

La escribanía interviniente debe abstenerse de retener el impuesto que se devenga

Valor de escrituración:	u\$s	450.000,00
Cotización del dólar comprador BNA	93,00	
Total computable en moneda nacional		41.850.000,00
Impuesto a la transferencia de inmuebles	1,50%	627.750,00

Momento del pago: posesión de los m² otorgada por el FDCM

No se aplica intereses ni actualización

No se han dictado a la fecha normas sobre el ingreso del impuesto diferido

Beneficios: Diferimiento del I.T.I y del Impuesto Cedular



Caso 2

Igual planteo que para el caso 1 pero cambia la fecha de compra del terreno

Compró el terreno el 13/02/2018. El costo de compra fue de 8.463.000,00 (u\$s 400.000,00 a \$ 20,15 más gastos de compra)

El 15/05/2021 se efectúa la escritura translativa de dominio y se otorga la posesión

Valor de escrituración:		u\$s	450.000,00
Cotización del dólar comprador BNA		93,00	
Total computable en moneda nacional			41.850.000,00
Gastos de venta: son a cargo del FDCM			-
Valor Neto			41.850.000,00
Costo Computable	8.463.000,00	3,488	-29.518.944,00
			<hr/>
			12.331.056,00
			<hr/>
Impuesto	15%		1.849.658,40

No se aplica intereses ni actualización

Se exteriorizará en la DJ del ejercicio fiscal en el cual se otorgue la posesión

Beneficio: Normalización de la Tenencia de Moneda Nacional y Extranjera



El contribuyente normaliza u\$s 150.000,00 que tiene radicados en una cuenta en Suiza, no declarados

Fecha de transferencia a la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar)

14-may.-21

Monto transferido u\$s 150.000,00

Cotización comprador BNA del 14/05/2021 93,00

Monto imponible 13.950.000,00

Impuesto especial, tasa 10% 1.395.000,00

Presentación de la DJ determinativa

Hasta el 09/06/2021

Vencimiento para el pago del impuesto especial

30-jun.-21

Forma de Pago: VEP contra una cuenta que no puede ser la CECON.Ar

El pago debe ser previo a la presentación de la DJ; es condición resolutoria

La inversión deberá concretarse en el emprendimiento antes del 31/12/2022

La inversión no tiene los beneficios de exención y pago a cuenta en el ISBP

Muchas
Gracias!

