

Inversiones en Construcción: Blanqueo y Beneficios Impositivos.

CASOS PRÁCTICOS



Dr. C.P. Osvaldo Zilli

Beneficios para el Inversor



- Ley 27613 sancionada el 24/02/2021, promulgada el 11/03/2021
- Título II (blanqueo) prorrogado por Ley 27679
- Título I (beneficios al inversor con dinero declarado) no prorrogado

CASO 1: Beneficio de exención de la inversión en Bienes Personales y cómputo como pago a cuenta

❑ Inversiones realizadas

➤ Boleto de compraventa del **18-abr.-22**

Vendedor: Fideicomiso El Ladrillo Hueco

➤ **Monto total de la operación u\$s 67.000,00**

✓ Forma de pago:

✓ 30% a la firma y

✓ 10 cuotas mensuales iguales y consecutivas de u\$s 4.690,00 cada una. Vencimiento para el pago de las cuotas: día 15 de cada mes

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	18-abr.-22	20.100,00		112,50	2.261.250,00	
Cuota N° 1	17-may.-22	4.690,00		117,25	549.902,50	
Cuota N° 2	15-jun.-22	4.690,00		121,75	571.007,50	
Cuota N° 3	15-jul.-22	4.690,00		127,00	595.630,00	
Cuota N° 4	22-ago.-22	4.690,00		135,50	635.495,00	
Cuota N° 5	22-sep.-22	4.690,00		143,00	670.670,00	
Cuota N° 6	18-oct.-22	4.690,00		151,00	708.190,00	
Cuota N° 7	15-nov.-22	4.690,00		160,00	750.400,00	
Cuota N° 8	15-dic.-22	4.690,00		170,00	797.300,00	
Saldo	26-dic.-22	9.380,00		175,00	1.641.500,00	9.181.345,00

Los valores de cotización del dólar son aleatorios a partir de la cuota N° 6

CASO 1: Beneficio de exención de la inversión en Bienes Personales y cómputo como pago a cuenta

- Cotización del dólar al 31/12/2022 \$180
- 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.
- Valuación del crédito al 31/12/2022 para Bienes Personales: u\$s 67.000,00
a \$ 180,00/dólar
\$ 12.060.000,00

Liquidación del Impuesto sobre los Bienes Personales

Período fiscal 2022



Inmuebles				12.785.000,00
Casa habitación			2.847.500,00	
Automóviles				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
Anticipos de impuestos (neto de impuesto determinado)				41.100,00
Retenciones (netas de impuesto determinado)				7.598,00
Boleto de Compraventa FDCM El Ladrillo Hueco				12.060.000,00
Inversiones en Títulos Públicos Argentinos				1.256.600,00
Moneda argentina				55.000,00
Moneda extranjera				1.175.450,00
			Total de bienes	29.457.129,00

Liquidación del Impuesto sobre los Bienes Personales

Período fiscal 2022



Bienes exento o no computables			
Casa habitación			2.847.500,00
Cuentas de Caja de Ahorros			15.565,00
Inversiones en Títulos Públicos Argentinos			1.256.600,00
Inversión en FDCM El Ladrillo Hueco			12.060.000,00
			-16.179.665,00
			13.277.464,00
Bienes del hogar y uso personal		5%	663.873,20
			Subtotal
			13.941.337,20
Mínimo no imponible (estimado)			-10.500.000,00
Base imponible			3.441.337,20
Impuesto (aplicando escala estimada)		Tasa 0,50%	17.206,69
Pago a cuenta Ley 27613	1% sobre inversión		120.600,00
	No puede generar saldo a favor		
	Tope		-17.206,69
Saldo a ingresar			-
Pago a cuenta no utilizado: se pierde			

CASO 1: Beneficio de exención de la inversión en Bienes Personales y cómputo como pago a cuenta



Beneficio total				
Exención en la determinación del impuesto	0,50% sobre	12.060.000,00		60.300,00
Cómputo del pago a cuenta				17.206,69
			Total	77.506,69
Representa	0,64% de la inversión total			

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

CASO 2: Beneficio de Normalización de la Tenencia de Moneda Nacional y Extranjera



- El contribuyente (persona humana) normaliza u\$s 150.000,00 que tiene radicados en una cuenta en Suiza, no declarados
- Fecha de la transferencia a la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar): **14/09/2022**

Monto transferido	u\$s	150.000,00	
Cotización comprador BNA del 14/09/2022		141,00	
Monto imponible		21.150.000,00	
Impuesto especial, tasa	5%		
	Impuesto especial \$		1.057.500,00

Es el monto total de la necesidad financiera pues el impuesto especial no puede ingresarse con los fondos regularizados.

CASO 2: Beneficio de Normalización de la Tenencia de Moneda Nacional y Extranjera



- Presentación de la DJ determinativa F. 1130 y pago del impuesto determinado: Hasta el **19/11/2022**
- El **26 de septiembre de 2022** el contribuyente confecciona al **DJ F. 1130** a través del servicio "Normalización de la Tenencia en Moneda Ley 27613" de la página Web de la AF.I.P.
- Ya que no dispone a esa fecha de los fondos necesarios para la cancelación de la obligación la DJ F. 1130 queda cargada en el sistema pendiente de presentación
- El **14/11/2022** decide generar el **VEP por \$ 1.057.500,00** que envía a su cuenta declarada en el servicio "Declaración de CBU" de la página Web de la AFIP
- El mismo día **cancela el VEP**. En forma automática queda presentada la **DJ F. 1130**
- La inversión deberá concretarse en el emprendimiento antes del **31/12/2024**
- La inversión no tiene los beneficios de exención y pago a cuenta en el ISBP

CASO 2: Beneficio de Normalización de la Tenencia de Moneda Nacional y Extranjera



Relación Inversión Vs. Costo/Beneficio	
Dólares Transferidos a la Cuenta Especial	US\$ 150.000,00
Monto del Impuesto especial	\$ 1.057.500,00

Monto obtenible por negociación de la M. E. en mercado alternativo Mercado Electrónico de Pagos (M.E.P.)

CASO 2: Beneficio de Normalización de la Tenencia de Moneda Nacional y Extranjera



Liquidación de la Regularización			
Fecha	Monto en u\$s	Cotización MEP	Monto en \$
15-dic.-22	35.000,00	300,00	10.500.000,00
06-ene.-23	23.000,00	320,00	7.360.000,00
15-mar.-23	51.000,00	380,00	19.380.000,00
11-jun.-23	41.000,00	420,00	17.220.000,00
	150.000,00		54.460.000,00
Monto regularizado según F . 1130			-21.150.000,00
Diferencia (utilidad para el inversor)			33.310.000,00
			Exenta del impuesto a las ganancias

- La exención mencionada es aplicable exclusivamente si el contribuyente que regulariza su situación fiscal acogiéndose a este régimen es una persona humana (como se destacó al inicio)
- Las sociedades y en general los sujetos que están encuadrados en la tercera categoría del impuesto a las ganancias deberán incorporar como materia imponible el resultado que arrojen estas operaciones

Tasa efectiva del impuesto especial

1,94%

CASO 2: Beneficio de Normalización de la Tenencia de Moneda Nacional y Extranjera



		En Metros Cuadrados	
Monto Invertido en el emprendimiento		US\$ 150.000,00	\$ 21.150.000,00
Valor del m ² al momento de la inversión		US\$ 2.500,00	
m ² adquiridos		60	60
Costo del m ²			\$ 352.500,00
Valor del dólar al junio 2023 (MUC)		260,00	
Total de la unidad de junio 2023		\$ 39.000.000,00	
Monto obtenido de la venta de dólares		\$ 54.460.000,00	
Diferencia		\$ 15.460.000,00	
Podría adquirir	23,78 m ² adicionales	\$ 15460000/(u\$s 2500*260)	

Muchas gracias

