

# CICLO DE ACTUALIDAD TRIBUTARIA

## 08.03.2023



- Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda

Laura Silvina Orso  
CP T.188 F. 154



# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda



Normativa a tener en cuenta:

Leyes 27.613, 27.679 y 27.701

Dtos. 244/2021, 556/2022 y 18/2023

RG (AFIP) 4976 y 5253

Com. A 7269 BCRA

Res. Gral. CNV 884/2021



# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda



¿ Hasta cuando tengo tiempo para exteriorizar mi dinero?:

Actualmente solo queda vigente el último tramo, que establece como fecha límite el 17/08/2023

Se debe depositar en cuenta especial Cecon.ar - pudiendo ser en moneda nacional o extranjera -, confeccionar la DDJJ y abonar el impuesto





## Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda



¿Cuál es la tasa que debo abonar por la exteriorización?

Atento al tramo del régimen en que estamos situados la alícuota a ingresar es del 20%



# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda



¿Cuál es el destino final que debo darle al dinero exteriorizado?

Opción 1: afectación a proyectos inmobiliarios incluidos en la Ley 27.613

Opción 2: adquisición de un inmueble usado con destino casa habitación o bien destino alquiler para casa habitación por un lapso de 10 años



## Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda



¿Cuál son los plazos para cumplir con la inversión para las exteriorizaciones producto de las Leyes 27.679 y 27.701?

- Inversión: debe realizarse hasta el 31/12/2024
- Régimen informativo: debe cumplirse dentro de los 6 meses posteriores a que se realice la inversión o hasta el 31/03/2025 lo que resulte anterior





# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda

## Espacio de Diálogo AFIP 28.02.2023



- Pregunta: *¿Los fondos que se declaren en el marco del restablecimiento del blanqueo de la industria de la construcción podrían ser afectados a obras privadas nuevas elegibles en cualquier cantidad y/o a la adquisición de un solo inmueble usado?*
- Respuesta: *En cuanto a la utilización de los fondos la Ley de Presupuesto establece que pueden afectarse a la compra de un inmueble usado, con destino casa habitación ya sea para uso propio o alquiler con el mismo destino por 10 años. Pero también podría seguir depositando y si no me alcanza para adquirir un inmueble – dentro del régimen de obra nueva - podría invertir en los vehículos de inversión disponibles.*



# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda

## Espacio de Diálogo AFIP 28.02.2023



- Pregunta: *¿Puede el contribuyente comprar un inmueble usado con fondos blanqueados en condominio con su cónyuge que tiene fondos declarados? ¿se puede interpretar que es posible la compra conjunta porque se cumpliría el destino exclusivo del declarante de los fondos y su familia?*
- Respuesta: *En esta caso pareciera que sí (siempre que sea casa habitación) el valor total no puede superar el tope de 2 veces el mínimo exento para casa habitación fijado en la Ley de Bienes Personales*





# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda

## Espacio de Diálogo AFIP 28.02.2023



- Pregunta: *Alguien que ya es titular de un inmueble destinado a casa habitación, ¿puede desafectarlo de esa condición y adquirir un inmueble usado con fondos del blanqueo para nuevamente destinarlo a casa – habitación?*
- Respuesta: *resulta una situación que deberá estar sujeta a prueba*



# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda

## Espacio de Diálogo AFIP 28.02.2023



- Pregunta: *El artículo 1 bis de la Ley 27.679 y el Dto. 18/2023 (arts. 1 a 3) no establecen un plazo de permanencia del inmueble usado destinado a casa habitación. Por lo tanto el inmueble usado adquirido con el dinero blanqueado puede venderse en cualquier momento luego de haber sido destinado a casa habitación. ¿Se comparte el criterio?*
- Respuesta: *No se establece plazo, se estima que en tanto se pruebe su afectación al destino, luego puede enajenarse.*





# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda

## Espacio de Diálogo AFIP 28.02.2023



- Pregunta: El Decreto N° 556 art. 2 según la reforma introducida por el Dto. 18/2023 define como inmueble usado a aquel que hubiese estado habitado o afectado a arrendamiento. Se consulta si quien blanquea puede adquirir un inmueble que hubiese estado afectado a consultorio o estudio profesional por el propietario anterior?
- Respuesta: Se entiende que requiere haber estado utilizado, no hay ningún requisito del destino que le hubiera dado el vendedor.





# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda

## Espacio de Diálogo AFIP 28.02.2023



*Pregunta: El artículo 1 bis de la Ley 27.679 establece que el inmueble adquirido debe destinarse durante 10 años a locación con destino casa habitación. Por lo tanto si al finalizar un contrato de locación de 3 años no se logra volver a alquilarlo o si el inquilino rescinde el primer contrato de locación y tampoco se logra volver a alquilarlo en la medida que el inmueble desocupado no se destine a otro fin, se mantienen los beneficios del blanqueo ¿Se comparte el criterio?*

- *Respuesta: La norma establece que tiene que estar alquilado, en su caso será una cuestión de prueba.*



# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda

## Espacio de Diálogo AFIP 28.02.2023



- Pregunta: *Para comprar un inmueble con destino casa habitación del declarante es necesario que el mismo NO sea titular de ningún inmueble o puede ser propietario de otros bienes inmuebles siempre y cuando el bien adquirido en esta exteriorización sea aplicado a su casa habitación*
- Respuesta: *Se interpreta que puede tener otros inmuebles pero este tiene que tener destino casa habitación.*





# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda

## Espacio de Diálogo AFIP 28.02.2023



- Pregunta: *¿Qué sucede si el dinero depositado en la cuenta especial CECON.ar no es utilizado en su totalidad para la adquisición del inmueble porque el precio de la compra resulta inferior a lo depositado?*
- Respuesta: *Si esto sucede no se cumpliría la condición del blanqueo. Se debe tener presente que puede completarse destinando el sobrante a los vehículos de inversión.*





# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda

## Espacio de Diálogo AFIP 28.02.2023



- Pregunta: *¿El dinero depositado en dólares estadounidenses, transferidos a los vendedores del inmueble, se puede retirar en dólares billetes estadounidenses? O sea, ¿no hay cambio de divisas a pesos? ¿Los retira en el acto de la escritura?*
- Respuesta: *Si, no hay restricciones, el vendedor podrá retirar de su banco los dólares billetes*



# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda

## Espacio de Diálogo AFIP 28.02.2023



- Pregunta: *¿La adquisición del inmueble usado se considera aún con un boleto de compraventa con fecha cierta?*
- Respuesta: *Será requisito que tenga fecha cierta ante escribano, y lo que tiene que pasar es que se tenga la disposición del bien.*





# Régimen de Incentivo a la Construcción y Acceso a la Vivienda Espacio de Diálogo AFIP 28.02.2023



*¡Muchas gracias  
por su atención!*

*¡Feliz día de la mujer!*

