

**REGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN.
BENEFICIOS EN EL IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES.
DECLARACION VOLUNTARIA DE TENENCIA DE MONEDA NACIONAL Y
EXTRANJERA (BLANQUEO). IMPUESTO ESPECIAL
LEY 27.613**

Buenos Aires, 16 de marzo de 2021

Mediante Ley 27.613, sancionada el 24/02/2021 y publicada en el Boletín Oficial el 12/03/2021, se han dispuesto medidas fiscales con el objeto de incentivar la construcción y promover el desarrollo o inversión en proyectos inmobiliarios.

En el presente informe resumiremos los alcances de la misma, haciendo la salvedad que se encuentra pendiente de emisión su reglamentación por parte del Poder Ejecutivo y de la intervención que le compete a la AFIP.

A los fines de nuestro propósito nos enfocaremos en los TITULOS I y II de la ley que contienen los incentivos impositivos para potenciales inversores.

TÍTULO I

INCENTIVO A LA CONSTRUCCION FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA

En primer término, la ley define su entorno de aplicación en los siguientes términos:

“se entenderá por proyectos inmobiliarios a aquellas obras privadas nuevas que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley (construcciones, ampliaciones, instalaciones: entre otras) y que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetos a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente.

Quedan comprendidas dentro de la definición de obras privadas nuevas aquellas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley posean un grado de avance inferior al cincuenta por ciento (50%) de la finalización de la obra.

En dicho marco, los beneficios impositivos consisten en los siguientes:

IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES

- Exención de los importes invertidos

Exención del valor de las inversiones en proyectos de inversión realizadas hasta el 31 de diciembre de 2022, inclusive, en la República Argentina desarrolladas, directamente o a través de terceros, desde el período fiscal en que se efectivice la inversión y hasta aquel en que se produzca la finalización del proyecto inmobiliario, su adjudicación o la enajenación del derecho

Oswaldo H. Soler y Asociados

y/o la participación originados con motivo de aquella, lo que ocurra en primer lugar, hasta un plazo máximo de dos (2) períodos fiscales.

La inversión puede hacerse en forma directa o a través de terceros, cualquiera sea la forma jurídica, contrato y/o vehículo adoptado para materializar la inversión.

Los fondos en moneda nacional o extranjera dispuestos para la inversión deben hallarse oportunamente declarados ante la AFIP. En el caso de tenencia de moneda extranjera debe realizarse en forma previa a la inversión la compra de títulos públicos nacionales en moneda extranjera y su venta contra pesos (operación MEP), en los términos que disponga la reglamentación.

Se aclara que el beneficio de exención procederá solo con relación a la tenencia de pesos o moneda extranjera oportunamente declarada, no gozando del mismo aquellas inversiones que se realicen con fondos que se exterioricen de manera voluntaria en los términos del Título II de la Ley ("blanqueo")

- Pago a cuenta

Podrá computarse como pago a cuenta del impuesto del Impuesto sobre los Bienes Personales el equivalente al uno por ciento (1%) del valor de las inversiones. Dicho cómputo podrá efectuarse en las declaraciones juradas del impuesto en los periodos fiscales 2020, 2021 y 2022. No pueden generarse saldos a favor; el remanente no utilizado se traslada de un periodo a otro.

IMPUESTO A TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FISICAS Y SUCESIONES INDIVISAS E IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La transferencia y/o enajenación de inmuebles a favor de los sujetos que desarrollen los proyectos inmobiliarios, generan los hechos imponible previstos en el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles y/o en el Impuesto a las Ganancias, según la condición del vendedor (persona humana y/o jurídica).

Los beneficios en estos casos consisten en diferir el pago del respectivo impuesto y actualizar el costo de adquisición, en tanto la transferencia se materialice desde el 13/03/2021 hasta el 31/12/2022

El pago del impuesto procederá en el momento o período fiscal en que los o las 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 II

PROGRAMA DE NORMALIZACION PARA REACTIVAR LA CONSTRUCCION FEDERAL ARGENTINA ("Blanqueo")

Se dispone que las personas humanas y jurídicas y las, sucesiones indivisa, residentes en el país "podrán declarar de manera voluntaria ante la Administración Federal de Ingresos Públicos, la tenencia de moneda extranjera y/o moneda nacional en el país y en el exterior, dentro de un plazo que se extenderá desde el 12/03/2021 y hasta transcurrido el plazo de ciento veinte (120) días corridos, ambas fechas inclusive".

La tenencia de moneda extranjera y/o de moneda nacional en el país y en el exterior, que se exteriorice en los términos de este régimen, es aquella que no hubiera sido declarada al 12/03/2021, de acuerdo al procedimiento que a esos efectos establezca la Administración Federal de Ingresos Públicos.

Los fondos exteriorizados –moneda nacional y/o extranjera- deberán depositarse en una Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) en alguna de las entidades comprendidas en el régimen de la ley 21.526 en la forma y en los plazos que establezcan la AFIP y el Banco Central de la República Argentina.

Como condición para que proceda "el blanqueo" la ley dispone que los fondos declarados deberán afectarse, únicamente, al desarrollo o la inversión en los proyectos inmobiliarios en la República Argentina a las que se refiere el artículo 2º de la ley, señalados precedentemente en el TITULO I.

Costo del "blanqueo"

Se establece un impuesto especial que se determinará sobre el valor de la tenencia que se declare, expresada en moneda nacional al momento de ingreso a la "cuenta especial", conforme las siguientes alícuotas:

- a) Ingresados desde el 12/03/2021y hasta transcurrido el plazo de sesenta (60) días corridos desde dicha fecha, ambas fechas inclusive: cinco por ciento (5%);
- b) Ingresados desde el día siguiente de vencido el plazo del inciso a) y hasta transcurrido el plazo de treinta (30) días corridos, ambas fechas inclusive: diez por ciento (10%);
- c) Ingresados desde el día siguiente de vencido el plazo del inciso b) y hasta transcurrido el plazo de treinta (30) días corridos, ambas fechas inclusive: veinte por ciento (20%).

Al solo efecto de la determinación de la base imponible, deberá considerarse para la valuación de la moneda extranjera, el tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina que corresponda a la fecha de su ingreso a la cuenta especial.

Oswaldo H. Soler y Asociados

El impuesto especial no resultará deducible ni podrá ser considerado como pago a cuenta del impuesto establecido en la Ley de Impuesto a las Ganancias.

Beneficios del “blanqueo”

Quienes realicen la declaración voluntaria de moneda extranjera y/o moneda nacional, no estarán obligados a informar a la AFIP, sin perjuicio del cumplimiento de la ley 25.246 y sus modificaciones (Código Penal), y demás obligaciones que correspondan, 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:

- a) No estarán sujetos a lo dispuesto en el inciso f) del artículo 18 de la ley 11.683, respecto de las tenencias exteriorizadas (incrementos patrimoniales no justificados)
- b) Quedan liberados de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiaria, penal aduanera e infracciones administrativas que pudieran corresponder;
- c) Quedan eximidos del pago de los impuestos que hubieran omitido declarar. La norma efectúa un minucioso detalle por impuesto, montos y periodos.

La liberación de impuestos no podrá aplicarse a las retenciones o percepciones practicadas y no ingresadas.

Normativa sobre la prevención de las operaciones de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

Ninguna de las disposiciones de la ley liberará a las entidades financieras o demás personas obligadas, sean entidades financieras, notarios públicos o notarias públicas, contadores o contadoras, síndicos o síndicas, auditores o auditoras o directores o directoras u otros de las obligaciones vinculadas con la legislación tendiente a la prevención de las operaciones de lavado de dinero, financiamiento del terrorismo u otros delitos previstos en leyes no tributarias, excepto respecto de la figura de evasión tributaria o participación en la evasión tributaria.

Quedan excluidas del ámbito de la presente ley las sumas de dinero provenientes de conductas susceptibles de ser encuadradas en los términos del artículo 6° de la ley 25.246 y sus modificaciones, relativas al delito de lavado de activos y financiación del terrorismo. Los sujetos mencionados en el primer artículo de este capítulo, que pretendan acceder a los beneficios del presente régimen de declaración voluntaria, deberán formalizar la presentación de una declaración jurada al respecto; ello sin perjuicio de cualquier otra medida que resulte necesaria a efectos de corroborar los extremos de viabilidad para el acogimiento a éste.

Oswaldo H. Soler y Asociados

Exclusiones

Como es habitual en los regímenes de blanqueo de capitales, quedan excluidos de sus disposiciones los declarados en quiebras, condenados por delitos que tengan conexión con operaciones de lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, etc.; asimismo, la norma excluye a funcionarios públicos y familiares, en forma detalla por función y rango.

Renuncia a promover procedimientos para reclamar actualizaciones

Los sujetos que se acojan al régimen 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 al 12/03/2021 ya hubieran promovido tales procesos, como así cualquier otro de naturaleza tributaria, deberán desistir de las acciones y derechos allí invocados.

En el caso de la renuncia a la que hace referencia el párrafo anterior, el pago de las costas y gastos causídicos se impondrán en el orden causado, renunciando el fisco al cobro de multas.

OTRAS CONSIDERACIONES

Facultades otorgadas al Poder Ejecutivo Nacional

- a) Extender los plazos de vigencia del Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda;
- b) Ampliar los rubros y/o actividades en virtud de las distintas modalidades que se adopten para el desarrollo de proyectos inmobiliarios;
- c) Establecer, a través del acuerdo entre el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación y el Ministerio de Economía, y en base al principio de equidad y a la situación fiscal y laboral diversa en las distintas áreas y regiones del país, la facultad de aplicar un incremento adicional del cómputo como crédito fiscal del impuesto al valor agregado de la contribución patronal, efectivamente abonada, definida en el artículo 19 de la ley 27.541;
- d) Realizar estudios e investigaciones sobre el impacto social y económico del régimen y de otras modalidades de transacciones, según el caso, con arreglo al objeto pretendido por el mismo. A tal efecto, el Banco Central de la República Argentina y la Administración Federal de Ingresos Públicos producirán los informes correspondientes

Oswaldo H. Soler y Asociados

Invitación a la CABA y provincias

Por último, en el artículo 26 de la ley, se invita a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a las provincias *“para que establezcan exenciones en el impuesto de sellos y promuevan que sus municipios otorguen incentivos tributarios, en el marco de este régimen”*.

Tal invitación es inocua, toda vez que las jurisdicciones disponen de autonomía tributaria y tomarán las decisiones que consideren adecuadas.

Sin embargo, es del caso hacer notar, respecto a tales jurisdicciones y con relación a los impuestos y tasas municipales que recaudan, que la exteriorización de moneda nacional y/o extranjera a través del régimen del “blanqueo”, podrá implicar que las mismas reclamen los tributos dejados de pagar por los sujetos que exterioricen las tenencias, en la medida que no puedan demostrar que las mismas provienen de actividades desarrolladas en periodos prescriptos.

Dr. José Moreno Gurrea