

Nuevo blanqueo para la construcción



SERGIO PANTOJA

Vicepresidente 1° de la FACPCE y Coordinador por la Mesa Directiva de la Comisión de Estudios de Asuntos Tributarios de la FACPCE

Actualizado el 12/10/2022

ESCUCHAR
7:00 minutos



Leer más tarde

La Ley 27.613 (B.O. 12/3/2021) estableció un Régimen de Incentivo a la Construcción para promover el desarrollo o inversión en proyectos inmobiliarios realizados en el territorio de la República Argentina.

PUBLICIDAD



Para ello, estableció beneficios para las inversiones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2022 y la posibilidad del blanqueo de moneda en el país o en el exterior por un plazo de 120 días corridos, a contar de la fecha de vigencia de la ley.

Lea también

- Inflación en los impuestos: no habrá neutralidad ni equidad sin una corrección integral

Lamentablemente, por demoras en la reglamentación por parte de los organismos a los que les correspondía intervenir, así como por la incertidumbre y la falta de previsibilidad que siempre está presente en nuestro país, el régimen no tuvo aceptación.

PUBLICIDAD



Luego, mediante la Ley 27.679 (B.O. 22/8/2022) se restableció el régimen de exteriorización de tenencia de moneda nacional y extranjera para la realización de inversiones en construcción, por un plazo de 360 días corridos, a contar a partir del 22 de agosto de 2022.

A continuación, se resumen los aspectos más significativos del régimen.

NORMAS APLICABLES:

- Ley 27.613 (B.O. 12/3/2021) -Título II-
- Ley 27.679 (B.O. 22/8/2022)
- Decreto 244/2021 (B.O. 19/4/2021)
- Decreto 556/2022 (B.O. 30/8/2022)
- RG (AFIP) 4.976 (B.O. 27/4/2021).

Vigencia del régimen

- 360 días corridos a contar desde el 22/8/2022, es decir, hasta 17/8/2023.

Objetivo del blanqueo



desarrollo o la inversión en proyectos inmobiliarios en la República Argentina, siempre que se lleven a cabo con anterioridad al 31 de diciembre de 2024, inclusive.

Lea también

- Distribución de bienes libres de impuestos: lo que se debe tener en cuenta al momento de la división patrimonial

-Los fondos incluidos en la declaración voluntaria 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.

-Se podrá optar por afectar esos fondos, en forma total o parcial, con anterioridad a la inversión en el proyecto inmobiliario, a cualquiera de los siguientes destinos:

- Mantenerlos depositados en su moneda de origen.
- Tratándose de moneda extranjera, venderlos en el mercado único y libre de cambios.
- Aplicarlos transitoriamente, y por única vez, a la compra de títulos públicos nacionales, para su posterior venta con liquidación, exclusivamente, en moneda de curso legal. En aquellos casos en que se



Quiénes pueden adherir al blanqueo

-Las personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas residentes en la República Argentina, en la medida que los fondos declarados se afecten, únicamente, al desarrollo o la inversión en proyectos inmobiliarios en la República Argentina.

Quiénes no pueden adherir al blanqueo

-Los sujetos declarados en quiebra.

-Los condenados por los delitos previstos por la Ley Penal Tributaria, Código Aduanero, respecto de los cuales se haya dictado sentencia y se encuentre firme con anterioridad al 12 de marzo de 2021, siempre que la condena no estuviere cumplida.

-Los condenados por delitos dolosos que tengan conexión con el incumplimiento de obligaciones tributarias, respecto de los cuales se haya dictado sentencia y se encuentre firme con anterioridad al 12 de marzo de 2021, siempre que la condena no estuviere cumplida.



dictado sentencia y se encuentre firme con anterioridad al 12 de marzo de 2021, siempre que la condena no estuviere cumplida; sus cónyuges, convivientes y parientes en el segundo grado de consanguinidad o afinidad ascendente o descendente.

-Quienes se hayan desempeñado como funcionarios públicos entre el 1 de enero de 2010, inclusive, y el 12 de marzo de 2021.

Qué se entiende por proyectos inmobiliarios

-A las construcciones, ampliaciones, instalaciones, entre otras, que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetas a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente, que se inicien a partir del 12 de marzo de 2021.

- A las obras privadas nuevas que al 12 de marzo de 2021 hayan tenido un avance de obra inferior al 50%. Dicho porcentaje de grado de avance deberá acreditarse teniendo en cuenta la información presentada ante las autoridades edilicias competentes y/o mediante un dictamen de un profesional matriculado competente en la materia.



-Las inversiones en los proyectos inmobiliarios se podrán realizar de manera directa o través de terceros y se podrán formalizar mediante:

1. La suscripción de boleto de compraventa u otro compromiso similar.
2. El otorgamiento de escritura traslativa de dominio.
3. Aportes a fideicomisos constituidos en los términos del Código Civil y Comercial.
4. La suscripción, en el mercado interno, de fondos comunes de inversión comprendidos en los términos de la Ley 24.083 y sus modificaciones y/o de fideicomisos financieros, autorizados por la Comisión Nacional de Valores.

Plazo para invertir los fondos exteriorizados en proyecto inmobiliarios

- Hasta el 30 de diciembre de 2024, inclusive.

Presentación de la declaración jurada y determinación del impuesto especial a ingresar

-Se deberá ingresar al servicio "Normalización de la tenencia en moneda Ley 27.613", a los efectos de registrar la existencia de la tenencia y su



- Sobre la tenencia de los fondos que se declaren se deberá ingresar un impuesto especial:

- Hasta el 19 de noviembre de 2022 del 5%;
- Entre el 20 de noviembre de 2022 al 17 de febrero de 2023 del 10%;
- Entre el 18 de febrero de 2023 al 17 de agosto de 2023 del 20%.
- Cuando se exterioricen fondos en moneda extranjera, a los fines de la determinación de la base imponible, deberá considerarse el tipo de cambio comprador del BNA que corresponda a la fecha de ingreso de tales fondos a la cuenta especial (CECON.Ar).
- El impuesto especial no será deducible ni podrá ser considerado pago a cuenta del impuesto a las ganancias.

Beneficios para quienes adhieran al blanqueo

-Quedan liberados de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiaria, penal aduanera e infracciones administrativas.

-Quedan eximidos del pago de los impuestos que hubieran omitido declarar, en relación con el monto y metodología que se prevé para cada uno -no se incluyen las retenciones y percepciones practicadas y no ingresadas -

- Impuesto a las ganancias, a las salidas no documentadas, a la transferencia de inmuebles de personas humanas y sucesiones indivisas y sobre los débitos y créditos.
 - Impuestos internos y al valor agregado.
 - Impuesto sobre los bienes personales y de la contribución especial sobre el capital de las cooperativas.
- Las personas humanas o sucesiones indivisas que efectúen la declaración voluntaria podrán liberar con esta a las obligaciones fiscales de las empresas unipersonales de las que sean o hubieran sido titulares.

Registro de proyectos inmobiliarios - RG (AFIP) 4976 y sus modificatorias

- Quienes asuman el carácter de desarrolladores, constructores o vehículos de inversión de los proyectos inmobiliarios deberán informar, a través del servicio "Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)", opción "Registro del Proyecto", las obras privadas que se hayan iniciado a partir del 12 de marzo de 2021, inclusive, o que a dicha fecha posean un grado de avance inferior al 50% de la finalización de la obra. El sistema generará un "Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)" y emitirá la correspondiente "Constancia de Registración de Proyecto".



El proyecto de Ley del Presupuesto 2023 impulsa una ampliación para el blanqueo de la construcción comentado precedentemente, permitiendo que los fondos que se exterioricen voluntariamente, también podrán destinarse a la adquisición de un inmueble usado que sea afectado con destino exclusivo a casa habitación del declarante de los fondos y su familia o para ser destinado a la locación con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia.

En ambos supuestos, el valor de adquisición del inmueble deberá ser igual o inferior a dos veces el mínimo no imponible para la casa habitación previsto en el segundo párrafo del artículo 24 de la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, hoy \$60.000.000.

Noticias del día

Compartí tus comentarios



protección de reCAPTCHA

[Privacidad](#) - [Términos](#)

