

COMUNICADO N° 24/2021
NACIONAL. LEY 27613.
INCENTIVO PARA LA CONSTRUCCION FEDERAL Y ACCESO A LA VIVIENDA

Jurisdicción: Nacional

Organismo: Poder Legislativo

Ley 27613

B.O.12/03/2021

A través de la ley 27613, el Poder Legislativo de la Nación aprobó el Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda, destinado a promover el desarrollo o inversión en proyectos inmobiliarios realizados en el territorio de la República Argentina.

En este sentido, se entenderá por proyectos inmobiliarios a aquellas obras privadas nuevas que se inicien a partir del 12 de marzo de 2021 (construcciones, ampliaciones, instalaciones: entre otras) o un grado de avance inferior al 50% de la finalización de la obra y que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetos a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente.

Beneficios para el inversor

Se exime del Impuesto sobre los Bienes Personales al valor de las inversiones en proyectos de inversión realizadas hasta el 31 de diciembre de 2022, 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 y/o la participación originados con motivo de aquella, lo que ocurra en primer lugar, hasta un plazo máximo de 2 períodos fiscales.

Es dable aclarar que la exención comprende a aquellos bienes cuya tenencia, al 31 de diciembre de cada año, representa la inversión en los proyectos inmobiliarios allí mencionados, sea de manera directa o a través de terceros -cualquiera sea la forma jurídica, contrato y/o vehículo adoptado para materializar la inversión- y siempre que se hubiera efectivizado con fondos en moneda nacional oportunamente declarados y/o provenientes de la realización previa -mediante la aplicación transitoria de compra de títulos públicos nacionales- de moneda extranjera oportunamente declarada.

Pago a cuenta

Podrá computarse como pago a cuenta del Impuesto sobre los Bienes Personales el equivalente al 1% del valor de las inversiones en proyectos inmobiliarios, el que se ajustará a las siguientes pautas:

- a) Con relación a aquellas inversiones realizadas desde la fecha de entrada en vigencia de esta ley (12 de marzo de 2021) y hasta la fecha de vencimiento de la presentación de la declaración jurada del Impuesto sobre los Bienes Personales del período fiscal 2020, ambas fechas inclusive: se computará a cuenta del impuesto determinado en el período fiscal 2020, no pudiendo generar saldo a favor. El remanente no utilizado podrá trasladarse, en primer término, al período fiscal siguiente y de continuar, al período fiscal 2022
- b) Con relación a aquellas inversiones realizadas desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la presentación de la declaración jurada del Impuesto sobre los Bienes Personales del período fiscal 2020 y hasta el 31 de diciembre de 2021: se computará a cuenta del impuesto determinado en el período fiscal 2021, no pudiendo generar saldo a favor. El remanente no utilizado solo podrá trasladarse al período fiscal siguiente
- c) Con relación a aquellas inversiones realizadas desde el 1° de enero de 2022 y hasta el 31 de diciembre de 2022, ambas fechas inclusive: se computará a cuenta del impuesto determinado en el período fiscal 2022, no pudiendo generar saldo a favor. El remanente no utilizado no podrá trasladarse a períodos fiscales siguientes

Impuesto a la transmisión gratuita de bienes

Los titulares de inmuebles o de derechos sobre inmuebles, gozarán del diferimiento del pago del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas, cuando se configure el correspondiente hecho imponible entre el 12 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2022 con motivo de la transferencia y/o enajenación de los siguientes sujetos:

- a) Sociedades de capital
- b) Todas las que deriven de cualquier otra clase de sociedades constituidas en el país
- c) Las derivadas de fideicomisos constituidos en el país en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepto en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un beneficiario del exterior
- d) Las derivadas de otras empresas unipersonales ubicadas en el país
- f) Las derivadas de loteos con fines de urbanización, las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación y del desarrollo y enajenación de inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios previsto en el mencionado cuerpo normativo

El pago del impuesto procederá en el momento o período fiscal en que los titulares: 1) perciban una contraprestación en moneda nacional o extranjera 2) cedan o transfieran a cualquier título la participación, derechos o similares que hubieran recibido como contraprestación 3) se produzca la finalización de la obra o 4) se adjudique la unidad que hubieran recibido como contraprestación; lo que ocurra en primer lugar.

Merece destacarse que, la condición estipulada ut supra, se considerará cumplimentada cuando el inicio efectivo del desarrollo de tales proyectos se produzca con un plazo máximo de 2 años desde el momento en que los inmuebles o el derecho sobre éstos, hubieren sido transferidos y/o enajenados.

Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina

Las personas humanas, sucesiones indivisas y los sujetos establecidos en el artículo 53 de la Ley de Impuesto a las Ganancias residentes en Argentina (a saber: A) sociedades de capital B) Todas las que deriven de cualquier otra clase de sociedades constituidas en el país C) Las derivadas de fideicomisos constituidos en el país en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario D) Las derivadas de otras empresas unipersonales ubicadas en el país E) Las derivadas de la actividad de comisionista, rematador, consignatario y demás auxiliares de comercio, no incluidos expresamente en la cuarta categoría F) Las derivadas de loteos con fines de urbanización, las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación y del desarrollo y enajenación de inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios previsto en el mencionado código G) Las demás ganancias no comprendidas en otras categorías) podrán declarar de manera voluntaria ante la AFIP, la tenencia de moneda extranjera y/o moneda nacional en el país y en el exterior dentro de un plazo que se extenderá desde la fecha de entrada en vigencia de esta ley (12 de marzo de 2021) y hasta transcurrido el plazo de 120 días corridos desde dicha vigencia.

Los fondos incluidos en la declaración voluntaria de la moneda extranjera y/o moneda nacional deberán depositarse en una Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) y podrán ser aplicados transitoriamente a la compra de títulos públicos nacionales e inmediatamente invertidos al desarrollo o la inversión en los proyectos inmobiliarios en la Argentina.

No podrán ser objeto de normalización, las tenencias en el exterior, que estuvieran depositadas en entidades financieras o agentes de custodia radicados o ubicados en jurisdicciones o países identificados por el GAFI como de alto riesgo o no cooperantes.

Impuesto Especial

El 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 de marzo de 2021 y hasta transcurrido el plazo de 60 días corridos desde dicha fecha: 5%
- b) Ingresados desde el día siguiente de vencido el plazo del inciso a) y hasta transcurrido el plazo de 30 días corridos: 10%

c) Ingresados desde el día siguiente de vencido el plazo del inciso b) y hasta transcurrido el plazo 30 días corridos:
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 allí mencionada.

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

Beneficio declaración voluntaria de moneda extranjera y/o moneda nacional

Aquellos sujetos que declaren la tenencia de moneda extranjera y/o nacional, no estarán obligados a informar a la AFIP 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 se considerarán incrementos patrimoniales no justificados respecto de las tenencias exteriorizadas
- 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: 1) Impuestos a las ganancias, a las salidas no documentadas, a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas y sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias: el importe equivalente en moneda nacional de la tenencia de moneda extranjera y/o moneda nacional, que se declara voluntariamente 2) Impuestos internos y al valor agregado: el monto de operaciones liberado se obtendrá multiplicando el valor en moneda nacional de las tenencias exteriorizadas, por el coeficiente resultante de dividir el monto total de operaciones declaradas -o registradas en caso de no haberse presentado declaración jurada- por el monto de la utilidad bruta, correspondientes al período fiscal que se pretende liberar 3) Impuesto sobre los bienes personales y de la contribución especial sobre el capital de las cooperativas: respecto del impuesto originado por el incremento de los bienes sujetos al impuesto o del capital imponible, según corresponda, por un monto equivalente en moneda nacional a las tenencias declaradas voluntariamente 4) Impuesto a las ganancias por las ganancias netas no declaradas: en su equivalente en moneda nacional, obtenidas en el exterior, correspondiente a las tenencias que se declaran voluntariamente.

La declaración voluntaria efectuada por las sociedades, liberará del impuesto a las ganancias correspondiente a los socios, en proporción a la materia imponible que les sea atribuible, de acuerdo con su participación en éstas.

Las personas humanas y sucesiones indivisas que efectúen la declaración voluntaria prevista, podrán liberar con ésta las obligaciones fiscales de las empresas unipersonales de las que sean o hubieran sido titulares.

No obstante, la liberación establecida en el *inciso C* no podrá aplicarse a las retenciones o percepciones practicadas y no ingresadas.

Destacamos la vigencia de la presente ley desde el 12 de marzo de 2021.