

COMUNICADO N° 34/2021
NACIONAL. INVERSIONES EN CONSTRUCCION. BLANQUEO Y BENEFICIOS IMPOSITIVOS.
REGLAMENTACION

Jurisdicción: Nacional

Organismo: Poder Ejecutivo

Decreto 244/2021

B.O. 19/04/2021

Siendo que el Poder Legislativo de la Nación aprobó el Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda por medio de la ley N° 27613 con el objetivo de promover el desarrollo o inversión en proyectos inmobiliarios realizados en el territorio de la República Argentina, en el día de la fecha, se ha publicado su Decreto Reglamentario N° 244/2021.

- Proyecto Inmobiliario

Se entiende como inversiones en los proyectos inmobiliarios aquellos que, de manera directa o a través de terceros, se efectivicen mediante:

- a) la suscripción de boleto de compraventa u otro compromiso similar
- b) el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio
- c) aportes a fideicomisos constituidos en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación
- d) la suscripción, en el mercado primario, de Fondos Comunes de Inversión y/o de fideicomisos financieros, autorizados por la Comisión Nacional de Valores, cuyo objeto sea el financiamiento de la construcción y desarrollos inmobiliarios.

Es dable destacar que, el porcentaje de grado de avance del proyecto inmobiliario, deberá acreditarse teniendo en cuenta la información presentada ante las autoridades edilicias competentes y/o mediante un dictamen de un profesional matriculado idóneo en la materia, considerando el proyecto inmobiliario en ejecución declarado hasta el 12 de marzo de 2021, el que debe incluir las construcciones, ampliaciones, instalaciones, entre otros trabajos, que se hubieran realizado a esa fecha.

Asimismo la AFIP será la encargada de instrumentar un registro a los efectos de que el desarrollador, constructor o vehículo de inversión que realice los proyectos inmobiliarios comunique el tipo de obra, la aprobación del permiso de obra, su grado de avance y cualquier otro dato con relación a todo ello, que ese organismo estime pertinente.

- Impuesto sobre los Bienes Personales

La eximición del tributo referenciado procede respecto al valor de las inversiones en proyectos de inversión realizadas en Argentina hasta el **31 de diciembre de 2022** desarrolladas directamente o a través de terceros desde el período fiscal en que se efectivice la inversión (esto es, contados desde el **12 de marzo de 2021**) 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 2 períodos fiscales.

- Pago a cuenta

El cómputo procederá en la determinación del impuesto sobre los bienes personales del período fiscal de que se trate, luego del cómputo del pago a cuenta sobre las sumas efectivamente pagadas en el exterior por gravámenes similares al presente que consideren como base imponible el patrimonio o los bienes en forma global (artículo 25 ley N° 23.966) en los siguientes casos:

a) Con relación a aquellas inversiones realizadas desde la fecha de entrada en vigencia de esta ley 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, ambas fechas inclusive: 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

Para el caso en que no repatriaren activos financieros del exterior el cómputo como pago a cuenta procederá, en primer término, contra el impuesto que resulte aplicable según escala prevista en el artículo 25 de la ley del tributo, y el remanente no computado podrá ser utilizado contra el gravamen determinado.

- Tenencia de moneda nacional y/o extranjera. Declaración voluntaria

Aquellos sujetos que declaren de manera voluntaria sus tenencias de moneda nacional y/o extranjera en el país y/o en el exterior, y una vez efectuado el depósito en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina, podrán 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:

a. mantenerlos depositados en su moneda de origen

b. moneda extranjera: venderlos en el Mercado Libre de Cambios a través de la entidad financiera en la que se efectuó el depósito

c. aplicarlos transitoriamente, y por única vez, a la adquisición de títulos públicos nacionales, para su posterior venta con liquidación, exclusivamente, en moneda de curso legal.

Para el supuesto en que se hubiera declarado tenencia en moneda extranjera, la venta con liquidación deberá efectuarse dentro del plazo que, a esos efectos, establezca la Comisión Nacional de Valores.

Todos los fondos declarados deberán encontrarse afectados al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, con anterioridad al **31 de diciembre de 2022**, inclusive.

Los fondos depositados en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina no podrán afectarse al pago del impuesto especial previsto como así tampoco los sujetos declarantes podrán acceder a los beneficios de eximición del Impuesto sobre los Bienes Personales.

Destacamos la vigencia de la presente resolución desde el 19 de abril de 2021.