

## *Estimados clientes,*

Con nuestro boletín de noticias nos gustaría informarles sobre noticias legales recientes y significativas.

### EN ESTE ASUNTO

#### NUEVO RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN Y PLAN DE FACILIDADES DE PAGO PARA EL IMPUESTO A LA RIQUEZA

1. **Ley 27.613. Régimen de incentivo a la construcción**
2. **Pago en cuotas del impuesto a la riqueza**

### LEY 27.613. RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN

El 12 de marzo de 2021 fue publicada en el Boletín Oficial la Ley 27.613, que (i) implementa el Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda, que contiene tres beneficios impositivos para quienes inviertan en proyectos inmobiliarios, y (ii) establece un régimen de exteriorización de fondos no declarados en el país o en el exterior, mediante su aplicación a proyectos inmobiliarios, y el pago de un impuesto especial.

Como primera aclaración, los dos regímenes son excluyentes. Los beneficios impositivos del Régimen de Incentivo a la Construcción no están disponibles para quienes utilicen el régimen de exteriorización de fondos para destinarlos a proyectos inmobiliarios.

Los proyectos inmobiliarios son aquellas obras privadas nuevas en la Argentina que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren

sujetos a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente y que (i) se inicien a partir del 12 de marzo de 2021 (construcciones, ampliaciones, instalaciones, entre otras) o (ii) que al 12 de marzo de 2021 posean un grado de avance inferior al 50% de la finalización de la obra.

El Poder Ejecutivo nacional puede ampliar los rubros y/o actividades en virtud de las distintas modalidades que se adopten para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

### BENEFICIOS IMPOSITIVOS DEL RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN

Los beneficios impositivos otorgados duran hasta el 31 de diciembre de 2022. El Poder Ejecutivo nacional puede extender estos plazos de vigencia. Se describen en detalle cada uno de los beneficios otorgados:

## 1. Eximición del impuesto sobre los bienes personales

El régimen otorga una exención de impuesto sobre los bienes personales 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 aquél 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 dos períodos fiscales.

Los bienes exentos son aquellos cuya tenencia, al 31 de diciembre de cada año, representa la inversión en los proyectos inmobiliarios mencionados, sea de manera directa o a través de terceros -cualquiera sea la forma jurídica, contrato y/o vehículo adoptado para materializar la inversión. Deben haberse obtenido 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.

## 2. Cómputo de los montos invertidos como pago a cuenta del impuesto sobre los bienes personales

Podrá computarse como pago a cuenta del Impuesto sobre los Bienes Personales el equivalente al 1% del valor de las inversiones en estos proyectos inmobiliarios, de la siguiente manera:

- a) Con relación a aquellas inversiones realizadas entre el 12 de marzo de 2021 y 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. 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 entre 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 el 31 de diciembre de 2021, ambas fechas inclusive: se computará a cuenta del impuesto determinado en el período fiscal 2021. El remanente no utilizado solo podrá trasladarse al período fiscal siguiente;
- c) Con relación a aquellas inversiones realizadas entre el 1° de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, ambas fechas inclusive: se computará a cuenta del impuesto determinado en el período fiscal 2022. El remanente no utilizado no podrá trasladarse a períodos fiscales siguientes.  
En ningún caso el cómputo podrá generar saldo a favor del contribuyente.

## 3. Diferimiento del pago del impuesto a la transferencia de inmuebles o del impuesto a las ganancias

Los titulares de inmuebles o de derechos sobre inmuebles gozarán del diferimiento del pago del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles o del Impuesto a las Ganancias, según corresponda, cuando se configure el correspondiente

hecho imponible con motivo de la transferencia y/o enajenación de aquéllos a los sujetos que desarrollen los proyectos inmobiliarios, ocurrida entre el 12 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2022, ambas fechas inclusive. El beneficio está sujeto a que el inicio efectivo del desarrollo de tales proyectos se produzca con un plazo máximo de dos años desde el momento en que los inmuebles o el derecho sobre éstos, hubieren sido transferidos y/o enajenados.

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.

Para determinar la base imponible del Impuesto a las Ganancias que corresponda diferir, deberá considerarse el costo de adquisición actualizado. Para determinar el costo computable, éste deberá ser actualizado desde la fecha en que se produjo la adquisición, y/o desde la fecha en que se haya realizado la construcción y/o cada una de las mejoras, hasta la fecha de la transferencia y/o enajenación, aplicando el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

## NORMALIZACIÓN DE TENENCIA DE MONEDA EXTRANJERA

Los residentes de la Argentina podrán declarar de manera voluntaria ante la AFIP la tenencia de moneda extranjera y/o moneda nacional en el país y en el exterior, que no hubiera sido declarada hasta el 12 de marzo de 2021, durante un período de 120 días corridos a partir de esa fecha.

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) en alguna de las entidades comprendidas en el régimen de la ley 21.526. Podrán ser aplicados transitoriamente a la compra de títulos públicos nacionales e inmediatamente invertidos en el desarrollo o la inversión en los proyectos inmobiliarios mencionados.

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 Grupo de Acción Financiera (GAFI) como de alto riesgo o no cooperantes.

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, con las siguientes alícuotas:

- a) Ingresados desde la fecha de entrada en vigencia de esta ley (12 de marzo de 2021) hasta transcurrido el plazo de 60 días corridos desde dicha vigencia, ambas fechas inclusive: 5%;
- b) Ingresados desde el día siguiente de vencido el plazo del inciso a) y hasta transcurrido el plazo de 30 días corridos, ambas fechas inclusive: 10%;

c) Ingresados desde el día siguiente de vencido el plazo del inciso b) y hasta transcurrido el plazo de 30 días corridos, ambas fechas inclusive: 20%.

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.

La falta de pago del impuesto especial dentro de los plazos fijados privará al sujeto que realiza la declaración voluntaria de la totalidad de los beneficios aquí previstos.

El impuesto no será deducible ni podrá ser considerado como pago a cuenta del impuesto a las ganancias.

Los sujetos que se sometan a este régimen no sufrirán la presunción del incremento patrimonial no justificado, quedan liberados de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiaria y penal aduanera y por infracciones administrativas que pudieran corresponder y eximidos del pago de los impuestos que hubieran omitido declarar, pero no se aplica a las retenciones o percepciones practicadas y no ingresadas.

La ley dispone que una larga serie de sujetos, sobre todo funcionarios públicos, no pueden someterse a este régimen,

## **PAGO EN CUOTAS DEL IMPUESTO A LA RIQUEZA**

El 12 de marzo de 2021 fue publicada en el Boletín Oficial la Resolución General AFIP 4942, que estableció un plan de facilidades de pago para el impuesto a la riqueza creado por la Ley 27.605. Los sujetos alcanzados por el impuesto podrán solicitar hasta el 28 de abril de 2021 inclusive, la cancelación del saldo resultante de la declaración jurada conjuntamente con sus intereses -de corresponder-, según el nuevo régimen de facilidades de pago que se establece.

La cancelación de dicho saldo con arreglo a esta modalidad no implica reducción alguna de los intereses resarcitorios, como así tampoco la liberación de las sanciones que resulten pertinentes.

El plan de facilidades de pago deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Un pago a cuenta equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) de la deuda consolidada.

b) La cantidad máxima de cuotas a otorgar será de CINCO (5).

c) Las cuotas serán mensuales, iguales y consecutivas, excepto la primera de ellas, a la que se le adicionarán los intereses financieros desde el día de la consolidación del plan hasta su vencimiento.

d) La tasa de financiación corresponderá a la tasa de interés resarcitorio.

e) La fecha de consolidación de la deuda será la correspondiente a la fecha de cancelación del pago a cuenta. Para acogerse al plan de facilidades de pago, se deberá tener presentada la declaración jurada del aporte, con anterioridad a la solicitud de adhesión al régimen.

La solicitud de adhesión al régimen no podrá ser rectificadora y se considerará aceptada, siempre que se cumplan en su totalidad las condiciones y los requisitos previstos en la norma. La inobservancia de cualquiera de ellos determinará el rechazo del plan propuesto en cualquiera de las etapas de cumplimiento en el cual se encuentre. En tal supuesto, los importes ingresados en concepto de pago a cuenta y/o cuotas no se podrán imputar a la cancelación del pago a cuenta y/o cuotas de planes de facilidades.

Las cuotas vencerán el día 16 de cada mes a partir del mes siguiente al de consolidación y se cancelarán mediante el procedimiento de débito directo en cuenta bancaria.

Los sujetos que adhieran al presente régimen podrán solicitar por única vez, la cancelación anticipada total de la deuda comprendida en el plan de facilidades de pago, a partir del mes en que se produzca el vencimiento de la segunda cuota.

El servicio "Mis Facilidades" para presentar el plan de facilidades de pagos, se encontrará disponible desde el día 23 de marzo de 2021, inclusive.

# CONTACTO

Para sus consultas adicionales, las siguientes personas de contacto están disponibles:



**MAXIMILIANO  
BATISTA**

**maximiliano.batista@mhrlegal.com**

**+INFO**



**LUISINA  
LUCHINI**

**Luisina.Luchini@mhrlegal.com**

**+INFO**

Esta publicación está destinada exclusivamente a fines de información general y no sustituye la consulta legal o fiscal.