

BLANQUEO DE CAPITALES E INCENTIVOS IMPOSITIVOS PARA LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Rodolfo G. Zunino

El día 24/02/2021, el Senado convirtió en ley el proyecto mediante el cual se implementa un régimen destinado a promover las inversiones en la construcción de obras privadas nuevas realizadas en el país.

Se contemplan 3 programas diferentes:

1. Incentivo a la Construcción Federal Argentina y acceso a la vivienda
2. Programa de normalización para reactivar la construcción federal Argentina
3. Consolidación de obra pública para Vivienda Social

1. INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA

I. OBJETO

Está destinado a promover el desarrollo o inversión en proyectos inmobiliarios.

Se entenderá por proyectos inmobiliarios a aquellas obras privadas nuevas que se inicien a partir de la entrada en vigencia:

- Construcciones
- Ampliaciones
- Instalaciones

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 posean un grado de avance inferior al 50% de la finalización de la obra.

II. BENEFICIOS PARA EL INVERSOR

- Exención del Impuesto sobre los Bienes Personales:

Se exime del Impuesto sobre los Bienes Personales, al valor de las inversiones en proyectos de inversión realizadas hasta el 31/12/2022, inclusive, desarrolladas, 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.

La exención procede, siempre que la inversión 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 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 proyectos inmobiliarios, por las inversiones realizadas desde la entrada en vigencia y hasta el 31/12/2022, pudiendo computarse a partir de la declaración jurada del periodo fiscal 2020.

- Diferimiento en el 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, cuando se configure el hecho imponible con motivo de la transferencia y/o enajenación, ocurrida desde la fecha de entrada en vigencia de esta ley y hasta el 31 de diciembre de 2022, ambas fechas inclusive.

Quedan excluidos de los beneficios, las sumas de dinero provenientes de conductas relativas al delito de lavado de activos y financiación del terrorismo.

2. PROGRAMA DE NORMALIZACIÓN PARA REACTIVAR LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

I. SUJETOS

Las personas humanas, sucesiones indivisas y los sujetos personas jurídicas, residentes en el país, podrán declarar de manera voluntaria ante la AFIP, la tenencia de moneda extranjera y/o moneda nacional en el país y en el exterior, (no declarada previamente ante la AFIP), dentro de un plazo que se extenderá desde la fecha de entrada en vigencia y hasta 120 días corridos desde dicha vigencia.

Los fondos deberán depositarse en una “Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar).”

Los fondos declarados podrán ser aplicados transitoriamente a la compra de títulos públicos nacionales e inmediatamente invertidos en el desarrollo o la inversión en los proyectos inmobiliarios.

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.

II. IMPUESTO ESPECIAL

El impuesto especial 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:

- Ingresados desde la fecha de entrada en vigencia y hasta 60 días corridos: 5%
- Ingresados desde el día siguiente al mencionado anteriormente y hasta 30 días corridos: 10%
- Ingresados desde el día siguiente al mencionado anteriormente y hasta 30 días corridos: 20%

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

III. BENEFICIOS

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:

- No estarán sujetos a incrementos patrimoniales no justificados
- Quedan liberados de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiaria, penal aduanera e infracciones administrativas que pudieran corresponder
- Quedan eximidos del pago de los impuestos que hubieran omitido declarar

3. CONSOLIDACIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA VIVIENDA SOCIAL

Se dispone que, a los fines de la reactivación de las obras paralizadas o abandonadas, en procesos de construcción con aportes del Estado Nacional, a través de los diferentes Programas o Planes del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, que los porcentajes de avance físicos reales y ediliciamente aptos, constituirán la base para la determinación del saldo pendiente de financiamiento para la culminación de las mismas.

4. VIGENCIA

A la fecha del presente informe la ley no ha sido promulgada, y para su aplicación se requiere la reglamentación por el Poder Ejecutivo y demás organismos competentes.

San Juan, 10 de marzo de 2021