

## INFORME

### **Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda**

*Elaborado por el asesor impositivo, Cdor. Omar Ángel Rofrano*

---

#### **INTRODUCCIÓN:**

La Ley 27613 implementó el Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda, destinado a promover el desarrollo o la inversión en proyectos inmobiliarios, realizados en el territorio de la República Argentina.

El Capítulo II del Título I consagra beneficios tributarios para los inversores en tales proyectos inmobiliarios, en los impuestos sobre los Bienes Personales, a las Ganancias y a la Transferencia de Inmuebles de las Personas Humanas y Sucesiones Indivisas.

El Título II, denominado Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina, instituye un régimen de normalización de la tenencia en moneda nacional y extranjera para la realización de inversiones en la construcción.

#### **REGISTRO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS**

El Decreto 244/2021 determinó que la AFIP será la encargada de instrumentar un registro, en el que el desarrollador constructor o vehículo de inversión que realice los proyectos inmobiliarios comunique (respecto de las construcciones, ampliaciones, instalaciones, entre otros trabajos) el tipo de obra, la aprobación del permiso de obra, su grado de avance y cualquier otro dato relacionado, que el organismo estime pertinente

En este sentido, la AFIP, mediante RG 4976, implementó el **“Registro de Proyectos Inmobiliarios”**, a efectos de informar las obras privadas que se hayan iniciado a partir del 12 de marzo de 2021, inclusive, o las que a dicha fecha posean un grado de avance inferior al cincuenta por ciento (50%) de la finalización de la obra, y que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetas a denuncia, autorización o aprobación por la autoridad competente.

## **Sujetos obligados. Desarrolladores, constructores, y vehículos de inversión:**

Quedan obligados a efectuar la registración:

1. las personas humanas,
2. las sucesiones indivisas y
3. los sujetos comprendidos en el artículo 53 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, entre otros:
  - Todo tipo de sociedades.
  - Fideicomisos.
  - Empresas o explotaciones unipersonales.
  - Quienes realicen loteos con fines de urbanización.
  - Quienes construyen y enajenen inmuebles, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN).
  - Quienes desarrollen inmuebles, bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios previstos en el CCCN.
  - Asociaciones y fundaciones.
  - Cooperativas.
  - Mutuales.
4. los que asuman el carácter de desarrolladores, constructores o vehículos de inversión de los proyectos inmobiliarios comprendidos en la Ley.

Los sujetos obligados deberán ingresar, a través del sitio "web" de AFIP (<https://www.afip.gob.ar>), al servicio denominado "Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)". Para ello deberán:

1. Utilizar la respectiva "Clave Fiscal" habilitada con Nivel de Seguridad 3 como mínimo.
2. Tener estado administrativo de la CUIT "Activo: Sin Limitaciones".
3. Tener el domicilio fiscal correctamente informado en el Sistema Registral, con estado "Declarado".
4. Poseer Domicilio Fiscal Electrónico constituido.
5. Registrar el alta en algún impuesto.

### **Informar con carácter previo:**

Los sujetos obligados deberán, con carácter previo, informar el domicilio del proyecto en el "Sistema Registral", "Registro Único Tributario", dentro del apartado "Domicilios", sección "Otros Domicilios", como "Locales y Establecimientos", con destino comercial: "Obras en construcción".

Posteriormente, deberán ingresar al servicio "Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)", opción "Registro del Proyecto", a fin de suministrar los datos solicitados por el sistema.

### **Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI):**

Una vez aceptada la transacción, el sistema generará un "Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)" y emitirá la **"Constancia de Registración de Proyecto"**.

El COPI permitirá identificar cada proyecto informado en el "Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)".

### **Obligación del inversor de consignar el COPI:**

El inversor en proyectos de inversión deberá consignar en la declaración jurada correspondiente, el o los "Código(s) de Registro de Proyecto Inmobiliarios (COPI)" **que a tal fin le provea el desarrollador, constructor o vehículo de inversión.**

En los casos en los que los sujetos inversores adhieran al **Programa de Normalización de Tenencias, Previsto en el Título II (blanqueo)**, deberán informar, con carácter de declaración jurada, el o los "Código(s) de Registro de Proyecto Inmobiliarios (COPI)" y el monto de la/s inversiones realizada/s, a través del servicio denominado "Régimen Informativo Normalización", disponible en el sitio web institucional (<https://www.afip.gob.ar>).

### **Modificaciones. Constancia de Modificación de Datos:**

En el caso de que se produzcan modificaciones respecto de los datos informados al momento de registrar el proyecto, los sujetos obligados deberán ingresar al "Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)", opción "Modificación de datos" y seleccionar el "Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)" que corresponda. Una vez confirmada la transacción, el sistema emitirá la respectiva "Constancia de modificación de datos".

### **Errores en la carga de datos:**

En caso de detectarse errores en la carga de datos, los sujetos obligados podrán ingresar al "Registro de Proyectos inmobiliarios (REPI)", opción "Anular registro", dentro de los TRES (3) días corridos seguidos a la fecha de registración y seleccionar el "Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)" que corresponda.

## **TÍTULO I - INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I**

#### **OBJETO**

Mediante la Ley 27613 se implementó el Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda, destinado a promover el desarrollo o la inversión en proyectos inmobiliarios realizados en el territorio de la República Argentina.

A tales efectos debe entenderse por proyectos inmobiliarios promovidos a:

- Obras privadas nuevas (construcciones, ampliaciones, instalaciones, entre otras), iniciadas a partir de la entrada en vigencia de la Ley.
- Aquellas sujetas a denuncia, autorización o aprobación por la autoridad competente, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes,
- Aquellas que, a la fecha de entrada en vigencia de la Ley, posean un grado de avance inferior al cincuenta por ciento (50%) de la obra.

El Decreto Reglamentario 244/21 agrega que deberá acreditarse la información presentada ante las autoridades edilicias competentes y/o mediante el dictamen de un profesional matriculado competente en la materia, considerando el proyecto inmobiliario declarado hasta la entrada en vigencia de la Ley, el que debe incluir las construcciones, ampliaciones, instalaciones, entre otros trabajos, que se hubieran realizado a esa fecha.

Por otra parte, y a fin de acreditar el grado de avance menor al CINCUENTA POR CIENTO (50%), la AFIP estableció, mediante la RG 4976, que los sujetos obligados deberán adjuntar el dictamen, en formato “.pdf”, de un profesional matriculado competente en la materia, con su **firma certificada por la autoridad profesional que rija la matrícula.**

Asimismo, y para acreditar el inicio de las obras privadas a partir del 12 de marzo de 2021, los sujetos obligados deberán adjuntar en formato “.pdf” la información presentada ante las autoridades edilicias competentes y/o el dictamen de un profesional matriculado competente en la materia con su **firma certificada por la autoridad profesional que rija la matrícula.**

## **CAPÍTULO II**

### **I BENEFICIOS PARA EL INVERSOR - IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES**

**1.-Exención** en el Impuesto sobre los Bienes Personales, al valor de las inversiones en *proyectos de inversión que se efectivicen a partir del 12/03/2021, hasta el 31 de diciembre de 2022, inclusive.*

#### **1.1.- Requisitos:**

Comprende a las obras desarrolladas directamente o a través de terceros, cualquiera sea la forma jurídica, contrato y/o vehículo utilizado para realizar la inversión.

Desde el periodo en que se efectivice la inversión y hasta:

- la finalización del proyecto
- su adjudicación o
- la enajenación del derecho y/o la participación originados con motivo de aquella,

En todos los casos lo que ocurra en primer lugar; el plazo máximo de la exención será de dos (2) períodos fiscales.

#### **1.2.- Condición:**

Las inversiones deben efectivizarse con:

- Fondos en moneda nacional **oportunamente declarados** y/o
- fondos provenientes de la realización previa -mediante la aplicación transitoria de compra de títulos públicos nacionales- de moneda extranjera **oportunamente declarada**, y
- en la medida en que las inversiones no provengan de fondos exteriorizados con el blanqueo previsto en la Ley.

#### **2.- Pago a cuenta:**

Se podrá computar como pago a cuenta en el Impuesto sobre los Bienes Personales el 1% del valor de las inversiones en proyectos inmobiliarios, el que deberá cumplir con el siguiente esquema:

| INVERSIONES REALIZADAS   |  | CÓMPUTO COMO PAGO A CUENTA – PERIODO FISCAL   |
|--|--|---|
| Desde fecha vigencia de la Ley<br>12/03/2021   | Hasta la fecha de vencimiento de la DDJJ del impuesto del período fiscal 2020<br>Del 11 al 15 de junio de 2021 | En la DDJJ del impuesto sobre los bienes personales del período fiscal 2020 (1) (2) |
| Desde la fecha de vencimiento de la DDJJ del impuesto del período fiscal 2020<br>Del 11 al 15 de junio de 2021 | Hasta<br>31/12/2021  | En la DDJJ del impuesto sobre los bienes personales del período fiscal 2021 (1) (2) |
| Desde<br>01/01/2022  | Hasta<br>31/12/2022  | En la DDJJ del impuesto sobre los bienes personales del período fiscal 2022 (1) (2) |

(1) Luego de computar el pago a cuenta por las sumas efectivamente pagadas en el exterior por gravámenes similares que consideren como base imponible el patrimonio o los bienes en forma global.

(2) En el supuesto de que el contribuyente no repatriare activos financieros del exterior, el cómputo como pago a cuenta procederá, en primer término, contra el impuesto sobre los bienes del país, y el remanente no computado podrá ser utilizado contra el gravamen determinado por los bienes en el exterior.

En todos los casos, el remanente no utilizado en un periodo fiscal, no genera saldo a favor, es decir, no se convierte en un saldo de libre disponibilidad para la cancelación de otros impuestos, pero sí podrá trasladarse, en primer término, a períodos fiscales siguientes, comprendidos en la vigencia de la Ley.

**3.- Diferimiento del pago de Impuesto a la Transferencia de inmuebles (ITI) o Impuesto a las Ganancias (IG), según corresponda, y actualización del costo computable:**

Este beneficio fiscal está definido para aquellos titulares de inmuebles o derechos sobre inmuebles que transfieran los mismos y los adquirentes los destine a proyectos inmobiliarios beneficiados con la norma.

Podemos distinguir 2 beneficios:

- Diferimiento de la fecha de pago del impuesto en ITI e IG (sin actualización del impuesto, durante el plazo diferido).
- Actualización del costo computable del inmueble para la determinación del IG, desde el origen de su tenencia, hasta el momento de la transferencia y/o enajenación.

### 3.1. Diferimiento del pago del impuesto:

Los titulares de inmuebles o derechos sobre los mismos gozarán del diferimiento del pago del ITI o del IG, según corresponda, cuando se produzca la transferencia y/o enajenación de aquellos a los siguientes sujetos:

- Todo tipo de sociedades.
- Fideicomisos.
- Empresas o explotaciones unipersonales.
- Quienes realicen loteos con fines de urbanización.
- Quienes construyan y enajenen inmuebles bajo el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el CCCN.
- Quienes desarrollen inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios previstos en el CCCN.
  - Asociaciones y fundaciones.
  - Cooperativas.
  - Mutuales.

Estos sujetos tienen que desarrollar *proyectos inmobiliarios* comprendidos en los términos establecidos por la Ley, que tengan lugar desde el 12/3/2021 y el 31/12/2022.

#### **Condición:**

Se entiende cumplida la transferencia, cuando el sujeto que recibe el inmueble inicia en forma efectiva el proyecto inmobiliario, dentro de los dos años contados a partir de la fecha de transferencia del inmueble o los derechos sobre el mismo.

La norma resulta de aplicación en IG, en el caso de sujetos empresa comprendidos en tercera categoría y para las realizadas por personas humanas y sucesiones indivisas, en el caso de la transferencia de inmuebles ( ITI) , como así también en el impuesto a la Ganancia Cedular (IGC), si se tratara de inmuebles o derechos sobre inmuebles, adquiridos a partir del 1/1/2018.

El diferimiento del pago del impuesto según se trate del IG, ITI o IGC se producirá a partir del momento en que se configure el hecho imponible. El pago de dicho

impuesto se interrumpirá, hasta el momento o período fiscal en el que se produzca alguna de las siguientes situaciones respecto a los enajenantes:

- Perciban una contraprestación en moneda nacional o extranjera.
- Cedan o transfieran a cualquier título la participación, derechos o similares que hubieren recibido como contraprestación.
- Se produzca la finalización de la obra.
- Se adjudique la unidad que hubieran recibido como contraprestación.

De las situaciones descriptas, la que ocurra en primer lugar.

La norma resulta atractiva, en especial, si tenemos en cuenta el contexto inflacionario, ya que el diferimiento del impuesto es a valores históricos.

### 3.2.- Costo computable en la determinación en los términos de la LIG para quien transfiere el bien:

La norma incluye un beneficio adicional, al establecer que la base imponible debe determinarse computando el costo de adquisición actualizado, desde la fecha de adquisición del bien y hasta la fecha de la enajenación, aplicando a tal efecto el IPC (Índice de Precios al Consumidor).

El beneficio consiste en admitir, para los contribuyentes comprendidos en el IG, la **posibilidad de actualizar el costo computable del bien enajenado**, actualización que no está admitida en la ley vigente.

Por lo tanto, al determinar la ganancia originada en la enajenación del inmueble, el sujeto calculará la ganancia, restando del precio de la operación el **costo actualizado** del bien enajenado.

La obtención de este incentivo adicional, sumado al beneficio del diferimiento del pago del impuesto, resulta a todas luces muy atractivo, particularmente para aquellos sujetos que están incluidos en la tercera categoría del IG y que opten por transferir bienes en los términos de la presente ley para afectarlos a nuevos proyectos inmobiliarios.

## **TÍTULO II - PROGRAMA DE NORMALIZACIÓN (BLANQUEO) DE LA TENENCIA EN MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA PARA REACTIVAR LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA**

El Título II de la Ley establece un régimen de blanqueo, mediante la declaración voluntaria de tenencia de moneda nacional o extranjera, en el país o en el exterior, cuyo destino específico sea el desarrollo o la inversión de proyectos inmobiliarios, contemplados en la norma, siempre que las mismas **no hubieran sido declaradas** a la fecha de entrada en vigencia de la Ley.

Es necesario remarcar que el blanqueo analizado solamente admite la exteriorización de tenencia de moneda nacional o extranjera, es decir, que no comprende otro tipo de bienes como ocurrió en regímenes anteriores.



Los sujetos que hubieran efectuado la declaración voluntaria de sus tenencias de moneda extranjera y/o nacional en el país y en el exterior, en las condiciones previstas en el presente Título, no podrán acceder a los beneficios contemplados en el Capítulo II del Título I (al que hemos titulado como I BENEFICIOS PARA EL INVERSOR).

### **1.- Sujetos comprendidos:**

- Las personas humanas.
- Sucesiones indivisas.
- Sujetos establecidos en el artículo 53 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, (punto 3.1).
- Residentes en la República Argentina. Se entenderá por “residente”, a lo previsto en el artículo 116 y siguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias, y **aplica para aquellos sujetos que revistan esa condición a la fecha de entrada en vigencia de la Ley.**

### **2.- Exteriorización. Requisitos:**

Los fondos incluidos en la declaración voluntaria de la moneda extranjera y/o moneda nacional deberán depositarse, a nombre del declarante, en una Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar), en alguna de las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras, según lo dispuesto en la Comunicación “A” 7.269 del Banco Central de la República Argentina (BCRA) del 22 de abril de 2021.

Los sujetos que declaren de manera voluntaria sus tenencias de moneda nacional y/o extranjera, en el país y/o en el exterior, una vez efectuado el depósito previsto en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar), podrán optar por afectar esos fondos, total o parcialmente, con anterioridad a la inversión en el proyecto inmobiliario, a cualquiera de los siguientes destinos:

- a) Mantenerlos depositados en su moneda de origen.
- b) Si estuvieran en 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. En aquellos casos 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.

El producido de la inversión al que se refiere el punto c) precedente se acreditará, en moneda nacional, y deberá invertirse en los proyectos inmobiliarios promovidos, desarrollados de manera directa o a través de terceros.

Los fondos deberán afectarse, **únicamente**, al desarrollo o la inversión en los proyectos inmobiliarios en la República Argentina, con los destinos específicos previstos por la norma.

Quedan comprendidas las monedas que se encontraren depositadas en instituciones bancarias o financieras, u otras del exterior, sujetas a la supervisión de los bancos centrales u organismos equivalentes de sus respectivos países y/o comisiones de valores, u organismos equivalentes que tengan asignada la supervisión bancaria o bursátil, que admitan saldos inscriptos en cuentas de instituciones bajo su fiscalización, o en otras entidades que consoliden sus estados contables con los estados contables de un banco local autorizado a funcionar en la República Argentina.

Dichas instituciones deberán estar radicadas en países que cumplan con las normas o recomendaciones internacionalmente reconocidas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

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.

### **3.- Plazo de exteriorización:**

La declaración voluntaria se extenderá desde el 12/3/2021 -fecha de entrada en vigencia de la ley- y hasta el plazo de ciento veinte (120) días corridos de la misma.

### **4.- Acreditación de fondos:**

La totalidad de los fondos declarados deberán encontrarse afectados al desarrollo o a la inversión, en proyectos inmobiliarios, antes del 31 de diciembre de 2022, inclusive.

#### Destino exclusivo:

En oportunidad de que los fondos declarados sean afectados al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, las transferencias que se efectúen desde la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) deberán tener como destino, exclusivamente, las cuentas de los desarrolladores, constructores o vehículos de inversión.

#### Limitación:

Adicionalmente se dispone que los fondos regularizados, que se encuentren depositados en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) **no podrán afectarse al pago del impuesto especial.**

#### **5.- Presentación de las declaraciones juradas:**

El sujeto deberá ingresar con clave fiscal al servicio "Normalización de la tenencia en moneda Ley 27613", en el cual se deberán cumplimentar las siguientes etapas:

1. Registrar la existencia de las tenencias y su valuación.
2. Confeccionar el formulario de declaración jurada F. 1130, determinando el impuesto.

Según los plazos de acreditación en las citadas cuentas de las tenencias de moneda declaradas, el contribuyente deberá presentar una declaración jurada F.1130, por cada uno de los siguientes períodos, conforme dicho plazo de acreditación:

| Periodo | Acreditaciones efectivizadas desde     |
|---------|--|
| Mayo    | 12/03/2021 hasta 10/05/2021, inclusive |
| Junio   | 11/05/2021 hasta 09/06/2021, inclusive |
| Julio   | 10/06/2021 hasta 09/07/2021, inclusive |

La declaración jurada presentada en cada uno de los mencionados períodos es independiente de las presentadas en los otros períodos.

Se podrá rectificar la declaración jurada presentada por cada período, quedando vigente, en consecuencia, la información brindada en la última de cada una de ellas.

3. Generar, desde el servicio citado, el Volante Electrónico de Pago (VEP) del impuesto especial.
4. Enviar la declaración jurada.

La presentación de dicho formulario implicará, para el contribuyente o responsable -salvo prueba en contrario-, el reconocimiento de la tenencia y de la valuación de la moneda declarada.

El sistema para la confección del Formulario 1130, la Generación del Volante Electrónico de Pago (VEP) y el envío de la declaración jurada será habilitado desde el 21 de mayo de 2021.

## **6.- Determinación del impuesto especial:**

De acuerdo con los plazos de acreditación de las tenencias de moneda declaradas, el contribuyente deberá presentar una declaración jurada por cada periodo y abonará el impuesto especial.

La base imponible se determinará sobre el valor de la tenencia que se declare, expresada en moneda nacional al momento de ingreso a la cuenta especial; mientras que la determinación de la base imponible en moneda extranjera, se considerará al tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina que corresponda a la fecha de su ingreso en la cuenta especial allí mencionada.

Sobre la base imponible así determinada se aplicarán las **siguientes alícuotas:**

### **Período Mayo: Alícuota 5%**

- a) Fondos ingresados desde 12 de marzo de 2021 y hasta el 10/5/2021, ambas fechas inclusive.

### **Período Junio: Alícuota 10%**

- b) Fondos ingresados desde 11/5/2021 y hasta el 9/6/2021, ambas fechas inclusive.

### **Período Julio: Alícuota 20%**

- c) Fondos ingresados desde el día 14/6/2021 y hasta el 14/7/2021.

El ingreso del impuesto especial se realizará, mediante el procedimiento de transferencia electrónica de fondos, a cuyo efecto se deberá generar el respectivo Volante Electrónico de Pago (VEP), utilizando los siguientes códigos: Impuesto 1011, concepto 019, subconcepto 019.

No se pueden afectar a tales fines los fondos depositados en la cuenta especial (CECON.Ar). Se debe efectuar el pago total en forma previa como condición necesaria para la presentación de la declaración jurada.

Una vez validado el pago del impuesto especial, se deberá enviar la declaración jurada realizada.

La falta de cancelación del impuesto especial y de presentación de la declaración jurada dentro del plazo fijado privará al sujeto que realiza la declaración voluntaria de la totalidad de los beneficios previstos en la Ley.

En tal supuesto, este organismo procederá a determinar de oficio los gravámenes y sus respectivos accesorios, y a aplicar las sanciones que pudieran corresponder.

Asimismo, se establece que la cancelación del impuesto especial y la presentación de la declaración jurada deberán efectuarse con antelación a cualquier acto de disposición de los fondos depositados en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Al efecto, las entidades financieras en las que se encuentren abiertas tales cuentas arbitrarán los medios necesarios para el control del cumplimiento de tal requisito.

## **7.- Obligación de información del inversor:**

Los sujetos que adhieran al Programa de Normalización de tenencias previsto en el Título II de la Ley N° 27.613, deberán informar, con carácter de declaración jurada, el o los "Código de Registro de Proyecto Inmobiliarios (COPI)" y el monto de la o las inversiones realizadas, a través del servicio denominado "Régimen Informativo Normalización", disponible en el sitio web institucional (<https://www.afip.gob.ar>).

La presentación de la declaración jurada a la que se refiere el párrafo precedente deberá efectuarse hasta el 31 de marzo de 2023 o dentro de los 6 meses posteriores a haber afectado al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, la totalidad de los fondos declarados, lo que suceda con anterioridad.

## **8.- Fondos con destino exclusivo:**

Cuando los fondos declarados sean afectados al desarrollo o la inversión en proyectos inmobiliarios, las transferencias que se efectúen desde la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) deberán tener como destino, exclusivamente, las cuentas de los desarrolladores, constructores o vehículos de inversión.

## **9.-Vencimientos:**

El vencimiento de la presentación de la declaración jurada F. 1130 y del pago del impuesto especial operará según se detalla seguidamente, en función del período de acreditación a que se refiere el punto 3 (acreditación de fondos).

| <b>Período</b> | <b>Vencimiento</b> |
|----------------|--------------------|
| <b>Mayo</b>    | 31/05/2021         |
| <b>Junio</b>   | 30/06/2021         |
| <b>Julio</b>   | 9/07/2021          |

Los sujetos que hubieren acreditado tenencias en la "Cuenta especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) Ley 27613" en los períodos mayo y junio de 2021 y no hubieren pagado el impuesto especial dentro de los plazos establecidos, podrán ingresar el mismo más sus intereses resarcitorios establecidos en el artículo 37 de la Ley 11683, texto ordenado en

1998 y sus modificaciones, correspondientes al ingreso fuera de término, hasta el 9 de julio de 2021.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 18 de la presente resolución, la no presentación de la declaración jurada correspondiente a los períodos mayo y junio dentro de los plazos establecidos en este artículo dará lugar a la aplicación de las sanciones correspondientes previstas en la Ley 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

#### **10.- Procedimiento de Adhesión al sistema voluntario. Requisitos:**

La adhesión al sistema voluntario de declaración de tenencia de moneda nacional y extranjera, en el país y en el exterior, se efectuará a través del servicio **"Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina"**, disponible en el sitio "web" de AFIP (<http://www.afip.gob.ar>), mediante la utilización de su "Clave Fiscal" habilitada con Nivel de Seguridad 3 como mínimo.

Será requisito para la adhesión, que el sujeto posea domicilio fiscal electrónico constituido. En el caso de que se haya constituido el domicilio fiscal electrónico sin declarar una dirección de correo electrónico y un número de teléfono celular, se deberán informar estos datos, mediante el servicio "Sistema Registral.

#### **11.- Beneficios para los sujetos que efectúen la declaración voluntaria:**

Los sujetos que efectúen la declaración voluntaria 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 estarán sujetos a determinaciones de oficio por incrementos patrimoniales no justificados, en el impuesto a las Ganancias, IVA e impuestos internos.
- B. Quedan liberados de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiario, penal aduanero e **infracciones administrativas que pudieran corresponder**. Se encuentran comprendidas dentro de la liberación, las obligaciones en curso de discusión administrativa, contencioso administrativa o judicial en los ámbitos penal tributario, penal cambiario y aduanero. Respecto de los procesos judiciales en curso en los fueros civiles y/o penales procederá a pedido de la parte interesada, mediante la presentación ante el juzgado interviniente de la documentación que acredite el acogimiento al Programa de Normalización para la Reactivar la Construcción Federal Argentina.
- C. Quedan eximidos del pago de los impuestos que hubieran omitido declarar, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

1.
  - Impuestos a las ganancias.
  - Impuesto a las salidas no documentadas, conforme al artículo 40 de la LIG.
  - **Impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas** y sucesiones indivisas.
  - Impuesto sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias.
  - Impuestos por otras operatorias.
2. Impuestos internos y al valor agregado.
3. Impuesto sobre los bienes personales y de la contribución especial sobre el capital de las cooperativas.
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.

#### **Sociedades simples o colectivas:**

La declaración voluntaria efectuada por las sociedades que distribuyen utilidades en forma automática a sus socios liberará del IG correspondiente a estos, en proporción a la materia imponible que les sea atribuible, de acuerdo con su participación en las mismas.

#### **Fideicomisos:**

Igual criterio corresponderá aplicar a los fideicomisos, con relación a los fiduciantes, beneficiarios, y/o fideicomisarios.

En ambos casos y en la medida en que no hubieran ejercido la opción de atribuir las ganancias a la sociedad o al fideicomiso, y tributar el impuesto por la alícuota proporcional.

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

#### **Retenciones y Percepciones. Limitación:**

La liberación establecida en la Ley no **podrá aplicarse a las retenciones o percepciones practicadas y no ingresadas.**

### **Lavado de dinero:**

Ninguna de las disposiciones de la presente ley liberará a las entidades financieras o demás personas obligadas (**notarios públicos, escribanos**, contadores, síndicos, auditores, directores, otros) de las obligaciones vinculadas con la legislación tendiente a la prevención de las operaciones de lavado de dinero, financiamiento del terrorismo u otros delitos previstos en **leyes no tributarias**.

**Excepción:** respecto de la figura de evasión tributaria o participación en la evasión tributaria.

### **12.- Sujetos excluidos del beneficio:**

Quedan excluidos, quienes se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Declarados en estado de quiebra, respecto de los cuales no se haya dispuesto continuidad de la explotación.
- b) Los condenados por alguno de los delitos previstos en las Leyes Penales Tributarias, respecto de los cuales se haya dictado sentencia y se encuentre firme con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley, siempre que la condena no estuviera cumplida.
- c) 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 a la fecha de entrada en vigencia de la Ley, siempre que la condena no estuviere cumplida.
- d) Los condenados por delitos vinculados con operaciones de lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, respecto de los cuales se haya dictado sentencia y se encuentre firme con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la ley, siempre que la condena no estuviere cumplida; sus cónyuges, convivientes y parientes en el segundo grado de consanguinidad o afinidad ascendente o descendente.
- e) Las personas jurídicas en las que, según corresponda, sus socios, administradores, directores, síndicos, integrantes del consejo de vigilancia, consejeros, o quienes ocupen cargos equivalentes en las mismas, hayan sido condenados por infracción a las Leyes Penales Tributarias, o 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 a la fecha de entrada en vigencia de la Ley, siempre que la condena no estuviere cumplida.

### **13.- Exclusión de funcionarios: Desempeño de cargos públicos:**

Quedan excluidos los sujetos que, entre el **1 de enero de 2010 -inclusive- y el 12/3/2021**, hubieran desempeñado alguna de las siguientes funciones:



- a) Presidente y vicepresidente de la Nación, gobernador, vicegobernador, jefe y vicejefe de gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) o intendente municipal.
- b) Senador o diputado nacional, provincial o de CABA, o concejal municipal, o parlamentario del Mercosur.
- c) Magistrado del Poder Judicial nacional, provincial, municipal o de CABA.
- d) Magistrado del Ministerio Público nacional, provincial, municipal o de CABA.
- e) Defensor del Pueblo o adjunto del Defensor del Pueblo nacional, provincial, municipal o de CABA.
- f) Jefe de Gabinete de Ministros, ministro, secretario o subsecretario del Poder Ejecutivo nacional, provincial, municipal o de CABA.
- g) Interventor federal, provincial, municipal o de CABA.
- h) Síndico general de la Nación, síndico general adjunto de la Sindicatura General, presidente o auditor general de la Auditoría General, autoridad superior de los entes reguladores y los demás órganos que integran los sistemas de control del sector público nacional, provincial, municipal o de CABA, y los miembros de organismos jurisdiccionales administrativos en los tres niveles de gobierno.
- i) Miembro del Consejo de la Magistratura o del jurado de enjuiciamiento.
- j) Embajador, cónsul o funcionario destacado en misión oficial permanente en el exterior.
- k) Personal en actividad de las Fuerzas Armadas, de la Policía Federal Argentina, de la Policía de Seguridad Aeroportuaria, de la Gendarmería Nacional, de la Prefectura Naval Argentina o del Servicio Penitenciario Federal, con jerarquía no menor de coronel o equivalente, personal de la Policía provincial, municipal o de CABA con categoría no inferior a la de comisario, o personal de categoría inferior, a cargo de la comisaría.
- l) Rector, decano o secretario de las universidades nacionales, provinciales, municipales o de CABA.
- m) Funcionario o empleado con categoría o función no inferior a la de director nacional o equivalente que preste servicio en la Administración Pública nacional, provincial, municipal o de CABA, centralizada o descentralizada, las entidades autárquicas, los bancos y entidades financieras del sistema oficial, las obras sociales administradas por el Estado, las empresas del Estado, las sociedades del Estado, o personal con similar categoría o función, y en otros entes del sector público.
- n) Funcionario colaborador de interventor federal, provincial, municipal o de CABA, con categoría o función no inferior a la de director nacional o equivalente.

- o) Personal de los organismos indicados en el inciso h) del presente artículo, con categoría no inferior a la de director nacional o equivalente.
  - p) Funcionario o empleado público encargado de otorgar habilitaciones administrativas para el ejercicio de cualquier actividad, como también todo funcionario o empleado público encargado de controlar el funcionamiento de dichas actividades o de ejercer cualquier otro control en virtud del poder de policía.
  - q) Funcionario que integra los organismos de control de los servicios públicos privatizados, con categoría no inferior a la de director nacional o equivalente.
  - r) Personal que se desempeña en el Poder Legislativo nacional, provincial, municipal o de CABA, con categoría no inferior a la de director nacional o equivalente.
  - s) Personal que cumpla servicios en el Poder Judicial o en el Ministerio Público nacional, provincial, municipal o de CABA, con categoría no inferior a secretario o equivalente.
  - t) Funcionario o empleado público que integre comisiones de adjudicación de licitaciones, de compra o de recepción de bienes, o participe en la toma de decisiones de licitaciones o compras en cualquiera de los tres niveles de gobierno.
  - u) Funcionario público que tenga por función administrar un patrimonio público o privado, o controlar o fiscalizar los ingresos públicos cualquiera fuera su naturaleza.
  - v) Director o administrador de las entidades sometidas al control externo del Congreso de la Nación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley 24156.
  - w) Personal de los organismos de inteligencia, sin distinción de grados, sea su situación de revista permanente o transitoria.
- Asimismo, quedan **excluidos los cónyuges, los padres y los hijos menores emancipados de los sujetos alcanzados en los puntos a) al w).**

#### **14.- Renunciar a la promoción de procedimiento judicial o administrativo:**

Los sujetos que se acojan al blanqueo deberán, previamente, renunciar a la promoción de cualquier procedimiento judicial o administrativo para reclamar con fines impositivos la aplicación de procedimientos de actualización de cualquier naturaleza. Aquellos que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley ya hubieran promovido tales procesos, como así cualquier otro de naturaleza tributaria, deberán desistir de las acciones y derechos allí invocados, mediante la presentación del formulario de declaración jurada N° 408 (Nuevo Modelo), a

través del servicio con Clave Fiscal denominado "Presentaciones Digitales", implementado por la Resolución General 4.503 y su complementaria, seleccionando el trámite "Presentación F. 408 – Allanamiento o desistimiento".

En el caso de la renuncia a la que hace referencia el párrafo anterior, el pago de las costas y gastos causídicos se impondrán en el orden causado, renunciando el fisco al cobro de multas.

#### **15.- Denuncia penal:**

La AFIP queda liberada de realizar denuncias penales, respecto de los delitos previstos en la Ley Penal Tributaria y en el Código Aduanero, así como el Banco Central de la República Argentina (BCRA) de sustanciar sumarios penales cambiarios y/o de formular denuncias penales respecto de los delitos de la Ley 19359 (Régimen Penal Cambiario), salvo que se opere en cambios, sin estar autorizado al efecto.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo precedente, la AFIP estará obligada a cumplir como sujeto obligado con las obligaciones establecidas en la Ley 25.246, incluyendo la obligación de brindar a la Unidad de Información Financiera, dependiente del Ministerio de Economía, toda la información por esta requerida, sin la posibilidad de oponer el secreto fiscal.

#### **16.- Secreto fiscal:**

La norma dispone sobre el particular que la normalización que se efectúe -y el contenido de todos y cada uno de los trámites conducentes a la realización de la misma- está alcanzada por el *secreto fiscal*.

#### **17.- Magistrados, funcionarios o empleados públicos:**

Los magistrados, funcionarios, empleados judiciales o dependientes de la AFIP, están obligados a mantener el más absoluto secreto de todo lo que llegue a su conocimiento en el desempeño de sus funciones sin poder comunicarlo a persona alguna, ni aun a solicitud del interesado, salvo a sus superiores jerárquicos.

Igual obligación existirá para todo tercero respecto de cualquier documentación o información de cualquier modo relacionada con las declaraciones voluntarias y excepcionales reguladas por esta ley que fueran presentadas por cualquier contribuyente.

#### **18.- Obligación de terceros:**

Igual obligación existirá para todo tercero respecto de cualquier documentación o información relacionada, de cualquier modo, con las declaraciones voluntarias y excepcionales reguladas por esta ley, que fueran presentadas por cualquier contribuyente.

### **19.- Sanción por divulgación de información:**

Los magistrados, funcionarios, empleados judiciales o dependientes de la AFIP, declarantes y terceros que divulguen o reproduzcan documentación o información de cualquier modo, relacionada con las declaraciones voluntarias y excepcionales reguladas por esta ley, incurrirán en la pena prevista por el artículo 157 del Código Penal. Dicho artículo establece que será reprimido con prisión de 1 mes a 2 años e inhabilitación especial de 1 a 4 años el funcionario público que revelare hechos, actuaciones, documentos o datos que por ley deben ser secretos.

### **20.- Excepción para periodistas y comunicadores sociales:**

Los periodistas y comunicadores sociales, así como los medios de comunicación y sus responsables legales, por motivos de interés público estarán exceptuados de lo antedicho.

### **21.- Capacidad del Estado para el intercambio de información:**

No habrá ninguna limitación en el marco de la ley a la capacidad actual del Estado de intercambiar información, reportar, analizar, investigar y sancionar conductas que pudiesen encuadrar en los artículos 303 y 306 del Código Penal.

### **22.- Cronograma de fechas de disposición de los aplicativos:**

El servicio "Normalización de la tenencia en moneda Ley 27.613" estará disponible de acuerdo con el siguiente cronograma:

1. La registración de las tenencias y su valuación, desde el **17 de mayo de 2021**.
2. La confección del formulario F. 1130, la generación del Volante Electrónico de Pago (VEP) y el envío de la declaración jurada, desde el **21 de mayo de 2021**.
3. El servicio denominado "Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)" estará disponible desde el **7 de junio de 2021**.

### **23.- Invitación:**

Se invita a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a las provincias para que establezcan exenciones en el Impuesto de Sellos y promuevan que sus municipios otorguen incentivos tributarios, en el marco de este régimen.

### **24.- Vigencia: 12/3/2021.**