

28 DE ABRIL DE 2021

## REGLAMENTACIÓN DE LA LEY N° 27.613 SOBRE RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN: INCENTIVO FISCAL PARA CUMPLIDORES Y BLANQUEO DE MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA CON APLICACIÓN ESPECÍFICA EN PROYECTOS INMOBILIARIOS

(RESOL. GRAL. 4976/2021 AFIP)

La AFIP implementó el "Registro de proyectos inmobiliarios" en el marco del Régimen de Incentivo a la Construcción, asimismo se reglamentó el programa de normalización para reactivar la construcción Federal Argentina.

JPO'F  
JP O'FARRELL  
ABOGADOS

DEPARTAMENTO DE  
DERECHO TRIBUTARIO

Dr. Francisco Agustín Blanco

[blancof@jpof.com.ar](mailto:blancof@jpof.com.ar)

Dr. Nicolás Hugo Panno

[pannon@jpof.com.ar](mailto:pannon@jpof.com.ar)

### A) INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA

**Registro de proyectos inmobiliarios (REPI). ¿Qué es?** Es un mecanismo para informar las obras privadas.

**Plazo:** las obras privadas que se hayan iniciado a partir del 12/03/2021 inclusive, o las que a hasta esa fecha hubieran avanzado hasta un total inferior al 50% de la finalización de la obra.

Para acreditar el grado de avance menor a este 50%, tendrán que adjuntar un dictamen (en formato PDF) efectuado por un profesional matriculado competente en la materia, con firma certificada por autoridad que rija la materia.

**OBLIGADOS A EFECTUAR LA REGISTRACIÓN:** Personas humanas, sucesiones indivisas y las sociedades, etc. que asuman el carácter de desarrolladores, constructores o vehículos de inversión de los proyectos inmobiliarios iniciados a partir del 12/03/2021.

**Los beneficios establecidos en el régimen de incentivo a la construcción abarcan:**

Exención en el Impuesto sobre los Bienes Personales al valor de las inversiones en proyectos de inversión realizadas hasta el 31/12/2022, inclusive, en la República Argentina desarrolladas, hasta un plazo máximo de 2 períodos fiscales;

Cómputo como pago a cuenta del ISBP del equivalente al 1% del valor de las inversiones en proyectos inmobiliarios, bajo ciertos recaudos;

Diferimiento del pago del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas.

El servicio "REPI" estará disponible a partir del 7/06/2021.

### B) PROGRAMA DE NORMALIZACIÓN PARA REACTIVAR LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA ➔ Blanqueo de moneda nacional o extranjera

**¿Cómo me adhiero?** A través del servicio "Programa de normalización para reactivar la construcción federal argentina" en la página "web" de AFIP, con clave fiscal nivel 3 como mínimo.

[Presentación de Declaraciones Juradas y determinación del Impuesto especial](#)

Breve reseña del régimen de "blanqueo" aquí tratado:

- Se prevé para su adhesión el ingreso de un "Impuesto Especial" sobre el valor de la tenencia que se declare. Su alícuota variará conforme a la fecha en la que se depositen los fondos en una cuenta especial:

\* Si se efectúa hasta el día 10/5/2021, se aplica una alícuota del 5%;

\* Si es entre el 11/5/2021 y el 9/6/2021, se aplica una alícuota del 10%;

\* Desde el 10/6/2021 hasta el día 12/7/2021, se aplica una alícuota del 20%.

- Los fondos incluidos deberán depositarse en una "Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina" (CECON.Ar) en una entidad bancaria en el país y podrán ser aplicados transitoriamente a la compra de títulos públicos nacionales e inmediatamente invertidos en el desarrollo o inversión en los proyectos inmobiliarios de inversión privada inscriptos en el REPI.

- Entre los beneficios de su adhesión, destacamos que aquellos que se adhieran 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 podrán ser considerados dentro de la presunción de "incrementos patrimoniales no justificados";

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 que hubieran omitido declarar respecto del Impuesto a las Ganancias, a las Salidas No Documentadas, Impuestos Internos, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto sobre los Bienes Personales y Contribución Especial sobre el capital de las Cooperativas.

- Quedarán liberados de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiaria, penal aduanera e infracciones administrativas que pudieran corresponder por los fondos declarados.

#### **REGLAMENTACIÓN: MODO DE INGRESO AL RÉGIMEN**

Ingresar con Clave Fiscal a la página de AFIP, servicio "Normalización de la tenencia en moneda ley 27.613".

- ➡ Registrar la existencia de las tenencias y su valuación correspondiente
- ➡ Completar la Declaración Jurada (F.1130), determinando el impuesto
- ➡ Generar el VEP del impuesto especial

Y luego, enviar la Declaración jurada.

#### **DEPÓSITO DE LA MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA**

Las tenencias de moneda nacional o extranjera deberán estar depositadas en una "Cuenta especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar)" a nombre del declarante.

Según los plazos de acreditación, el contribuyente tendrá que presentar la DJ (F. 1130) por cada uno de los siguientes periodos:

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

**A TENER EN CUENTA:** Enviar la DDJJ implica para el contribuyente el reconocimiento de la tenencia y de la valuación de la moneda declarada.

#### **Vencimiento**

El vencimiento de la presentación de la declaración jurada F. 1130 y del pago del impuesto especial, operará:

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

La registración de las tenencias y su valuación estará disponible desde el 17/05/2021.

Además, la confección del formulario F. 1130, la generación del VEP y el envío de la DJ, podrá efectuarse desde el 21/05/2021.

**Vigencia:** Las presentes disposiciones entran en vigencia desde el día 27/04/2021.