



Bertazza Nicolini Corti & Asociados



INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA LEY 27613 (BO 12/3/2021)

Humberto J. Bertazza

17-03-2021

Auspician



Auspicio profesional



OBJETO (L, 1 y 2)

IMPLEMENTACIÓN “RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA”

DESTINADO A PROMOVER EL DESARROLLO O INVERSIÓN EN PROYECTOS INMOBILIARIOS

- OBRAS PRIVADAS NUEVAS INICIADAS A PARTIR DE LA VIGENCIA DE LA LEY (CONSTRUCCIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, ENTRE OTROS)
- SUJETOS A DENUNCIA, AUTORIZACIÓN O APROBACIÓN POR AUTORIDAD COMPETENTE (SEGÚN CÓDIGOS DE EDIFICACIÓN O DISPOSICIONES SEMEJANTES)
- SE INCLUYEN COMO OBRAS PRIVADAS NUEVAS A AQUELLAS QUE AL 12/3/2021 (FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY) POSEAN UN GRADO DE AVANCE INFERIOR AL 50% DE LA FINALIZACIÓN DE LA OBRA

ÁMBITO DE APLICACIÓN

- PERSONAS HUMANAS
- INVERSIONISTAS
- EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN
- FIDEICOMISOS

EXENCIÓN PARA EL INVERSOR EN EL IBP (L, 3)

EXENCIÓN IMPOSITIVA

- AL VALOR DE LAS INVERSIONES EN PROYECTOS DE INVERSIÓN REALIZADAS HASTA EL 31/12/2022, INCLUSIVE
- DESARROLLADAS DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE TERCEROS
- 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 PARTICIPACIÓN ORIGINADOS CON MOTIVO DE AQUELLA)
- LO QUE OCURRA EN PRIMER LUGAR
- PLAZO MÁXIMO 2 AÑOS

PROCEDENCIA DE LA EXENCIÓN

- LA EXENCIÓN COMPRENDE AQUELLOS BIENES CUYA TENENCIA, AL 31/12 DE CADA AÑO, REPRESENTA LA INVERSIÓN EN PROYECTOS INMOBILIARIOS
- DE MANERA DIRECTA O A TRAVÉS DE TERCEROS (CUALQUIERA SEA LA FORMA JURÍDICA, CONTRATO Y/O VEHÍCULO ADOPTADO PARA MATERIALIZAR LA INVERSIÓN)
- SIEMPRE QUE SE HUBIERE 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 (SEGÚN TÉRMINOS Y CONDICIONES PEN)

PAGO A CUENTA EN EL IBP (L, 4)

CÓMPUTO PAGO A CUENTA IBP 1% SOBRE VALOR DE LAS INVERSIONES EN PROYECTOS INMOBILIARIOS

REALIZACIÓN DE INVERSIONES		PAGO A CUENTA IBP	
DESDE	HASTA	CÓMPUTO	REMANENTE
12/3/2021 VIGENCIA DE LA LEY	FECHA DE VTO DJ IBP 2020	PF 2020 (1)	PF 2021 Y, EN SU CASO, AL 2022
DÍA SIGUIENTE FECHA DE VTO DJ PF 2020	31/12/2021	PF 2021 (1)	PF 2022
EL 1/1/2022	31/12/2022	PF 2022 (1)	-

(1) NO PUEDE GENERARSE SALDO A FAVOR

BENEFICIOS IG e ITI PF y SI (L, 5)

DIFERIMIENTO IMPOSITIVO

TITULARES DE INMUEBLES O DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES

TRANSFERENCIA O ENAJENACIÓN A: SUJETOS BENEFICIOS EMPRESARIALES

- SOCIEDADES DE CAPITAL
- SOCIEDADES DE PERSONAS
- FIDEICOMISOS
- EMPRESAS UNIPERSONALES
- LOTEOS CON FINES DE URBANIZACIÓN
- DESARROLLADORES DE PROYECTOS INMOBILIARIOS
- DESDE EL 12/3/2021 (VIGENCIA DE LA LEY) HASTA EL 31/12/2022

REQUISITO

EL INICIO EFECTIVO DEL DESARROLLO DE TALES PROYECTOS SE DEBEN PRODUCIR CON UN PLAZO MÁXIMO DE 2 AÑOS DESDE EL MOMENTO EN QUE LOS INMUEBLES O EL DERECHO SOBRE ESTOS, HUBIERAN SIDO TRANSFERIDOS Y/O ENAJENADOS

PAGO DEL IMPUESTO (LO QUE OCURRE PRIMERO)

- PERCEPCIÓN CONTRAPRESTACIÓN (MONEDA NAC O EXT)
- CESIÓN O TRANSFERENCIA, PARTICIPACIÓN, DERECHOS O SIMILARES
- FINALIZACIÓN DE OBRAS
- ADJUDICACIÓN DE LA UNIDAD

BASE IMPONIBLE IG

- COSTO COMPUTABLE ACTUALIZADO (DESDE LA FECHA DE ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN Y/O MEJORAS HASTA FECHA DE TRANSFERENCIA Y/O ENAJENACIÓN)
- NO SE APLICA ART 10 LEY 23928 (MOD. 25561)

NORMALIZACIÓN DE LA TENENCIA (L, 6 y 7)

SUJETOS

- PERSONAS HUMANAS
- SUCESSIONES INDIVISAS
- SUJETOS BENEFICIOS EMPRESARIOS (L, 53)
 - SOCIEDADES DE CAPITAL
 - OTRAS SOCIEDADES
 - FIDEICOMISOS
 - EMPRESAS UNIPERSONALES
 - INTERMEDIARIOS
 - LOTEOS
 - OTRAS

DECLARACIÓN VOLUNTARIA

TENENCIA MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA (EN EL PAÍS Y EN EL EXTERIOR)

TENENCIA NO DECLARADA (A LA VIGENCIA DE LA LEY) SEGÚN PROCEDIMIENTO AFIP

PLAZO: 120 DÍAS CORRIDOS DESDE EL 12/3/2021 (VIGENCIA DE LA LEY)

FONDOS DE DECLARACIÓN VOLUNTARIA

- 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 (LUEGO INVERTIDOS EN EL DESTINO ESPECÍFICO)
- LOS FONDOS DECLARADOS DEBEN AFECTARSE ÚNICAMENTE AL DESARROLLO O INVERSIÓN EN PROYECTOS INMOBILIARIOS

MONEDA DEPOSITADA EN EL EXTERIOR (L, 8)

- 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 (CON ASIGNACIÓN DE SUPERVISIÓN BANCARIA O BURSÁTIL QUE ADMITAN SALDOS INSCRIPTOS EN CUENTAS DE INSTITUCIONES BAJO SU FISCALIZACIÓN).
- OTRAS ENTIDADES QUE CONSOLIDEN SUS ESTADOS CONTABLES CON LOS ESTADOS CONTABLES DE UN BANCO LOCAL AUTORIZADO A FUNCIONAR EN NUESTRO PAÍS.

IMPORTANTE

- DICHAS INSTITUCIONES DEBERÁN ESTAR RADICADAS EN PAÍSES QUE CUMPLIMENTEN NORMAS O RECOMENDACIONES INTERNACIONALMENTE RECONOCIDAS EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS.
- NO PODRÁN SER OBJETO DE NORMALIZACIÓN, LAS TENENCIAS EN EL EXTERIOR, DEPOSITADAS EN ENTIDADES FINANCIERAS O AGENTES DE CUSTODIA RADICADOS O UBICADOS EN JURISDICCIONES O PAÍSES IDENTIFICADOS POR EL GAFI COMO DE ALTO RIESGO O NO COOPERANTES.

IMPUESTO ESPECIAL (L, 9)

FONDOS INGRESADOS A LA CUENTA ESPECIAL		%
DESDE	HASTA	
<ul style="list-style-type: none"> • 12/3/2021 • VIGENCIA DE LA LEY 	60 DÍAS CORRIDOS DESDE EL 12/3/2021	5
<ul style="list-style-type: none"> • DÍA SIGUIENTE DE VENCIDO EL PLAZO DEL PUNTO ANTERIOR 	30 DÍAS CORRIDOS	10
<ul style="list-style-type: none"> • DÍA SIGUIENTE DE VENCIDO EL PLAZO DEL PUNTO ANTERIOR 	30 DÍAS CORRIDOS	20

DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE

DEBERÁ CONSIDERARSE PARA LA VALUACIÓN DE LA MONEDA EXTRANJERA, EL TIPO DE CAMBIO COMPRADOR DEL BNA DE LA FECHA DE INGRESO EN LA CUENTA ESPECIAL

DETERMINACIÓN E INGRESO (L, 10)

- DETERMINACIÓN E INGRESO DEL IMPUESTO ESPECIAL
 - NORMAS REGLAMENTARIAS DE LA AFIP (FORMA, PLAZO Y CONDICIONES)
- EFFECTOS DE LA FALTA DE PAGO
 - NO SE APLICARÁN LOS BENEFICIOS PREVISTOS
- CÓMPUTO DEL IMPUESTO ESPECIAL EN EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS
 - NO ES DEDUCIBLE NI SE PODRÁ COMPUTAR COMO PAGO A CUENTA
- DISPOSICIONES APLICABLES
 - LEY 11683

BENEFICIOS PARA LOS SUJETOS (L, 11)

- INFORMACIÓN A LA AFIP
 - NO ESTÁN OBLIGADOS A INFORMAR LA FECHA DE COMPRA DE LAS TENENCIAS NI EL ORIGEN DE LOS FONDOS CON LAS QUE FUERON ADQUIRIDAS
- INCREMENTOS PATRIMONIALES NO JUSTIFICADOS (LEY 11683, 18, f)
 - NO SE APLICA
- ACCIONES CIVILES, COMERCIALES, PENAL TRIBUTARIA, PENAL CAMBIARIA, PENAL ADUANERA E INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS
 - SE LIBERAN
- PAGO DE IMPUESTOS OMITIDOS DE DECLARAR
 - SE EXIMEN

LIBERACIÓN DEL PAGO DE IMPUESTOS (L, 11 y 13)

<ul style="list-style-type: none"> • GANANCIAS • GANANCIAS SALIDAS NO DOCUMENTADAS (L, 40) • IMP. TRANSF. INMUEBLES PH y SI • IMP. CRÉDITOS Y DÉBITOS CTAS BANCARIAS 	<p>MONTO DE LA MATERIA NETA IMPONIBLE</p>
<ul style="list-style-type: none"> • IVA • IMPUESTOS INTERNOS 	<p style="text-align: center;"><u>MONTO DE OPERACIONES LIBERADO</u></p> $\begin{array}{r} \text{VALOR TENENCIAS} \\ \text{EXTERIORIZADAS EN MONEDA} \\ \text{NACIONAL} \end{array} \times \frac{\text{MONTO TOTAL DE OPERACIONES} \\ \text{DECLARADAS (O REGISTRADAS,} \\ \text{DE NO HABER PRESENTADO DJ)} \\ \text{MONTO UTILIDAD BRUTA} \\ \text{PERÍODO FISCAL QUE SE} \\ \text{PRETENDE LIBERAR}}{\text{MONTO UTILIDAD BRUTA}} \text{ PERÍODO FISCAL QUE SE PRETENDE LIBERAR}$
<ul style="list-style-type: none"> • IMP. BIENES PERSONALES • CONT. ESPEC. CAPITAL DE COOPERATIVAS 	<p>IMPUESTO ORIGINADO POR EL INCREMENTO DE LOS BIENES SUJETO A IMPUESTO O CAPITAL IMPONIBLE</p>
<ul style="list-style-type: none"> • GANANCIAS OBTENIDAS EN EL EXTERIOR 	<p>EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL DE LAS GANANCIAS NETAS NO DECLARADAS EN EL EXTERIOR</p>

IMPORTANTE

LA LIBERACIÓN NO SE PUEDE APLICAR A LAS RETENCIONES Y PERCEPCIONES PRACTICADAS Y NO INGRESADAS

LIBERACIÓN DE IMPUESTOS (L, 12)

SOCIEDADES DE PERSONAS (LIG, 53, b)	SI LIBERA DEL IG A LOS SOCIOS EN PROPORCIÓN A LA MATERIA IMPONIBLE ATRIBUIBLE (SEGÚN PARTICIPACIÓN) ①
FIDEICOMISOS DEL PAÍS (LIG, 53, c)	SE LIBERA DEL IG A LOS FIDUCIANTES, BENEFICIARIOS Y/O FIDEICOMISARIOS ①
PERSONAS HUMANAS Y SUCESIONES INDIVISAS	PODRÁN LIBERAR A LAS EMPRESAS UNIPERSONALES (SEAN O HUBIERAN SIDO TITULARES)

NOTA

- ① LA LIBERACIÓN SÓLO PROCEDERÁ EN EL SUPUESTO QUE LOS SUJETOS MENCIONADOS NO HUBIERAN EJERCIDO LA OPCIÓN DE TRIBUTAR COMO SOCIEDAD DE CAPITAL (LIG, 73, a, ap 8)

ASPECTOS CRÍTICOS EN LIBERACIONES IMPOSITIVAS

- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS EN CURSO DE DISCUSIÓN
 - ADMINISTRATIVA
 - CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA
 - JUDICIAL (PENAL TRIBUTARIO, ADUANERO Y CAMBIARIO)
- FACTURAS APÓCRIFAS
 - SALIDAS NO DOCUMENTADAS
 - CF IVA

LAVADO DE ACTIVOS (L, 14)

- ENTIDADES FINANCIERAS O DEMÁS PERSONAS OBLIGADAS (ENTIDADES FINANCIERAS, NOTARIOS PÚBLICOS, CONTADORES, SÍNDICOS, AUDITORES, DIRECTORES U OTROS)
- VINCULADAS CON LA LEGISLACIÓN DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO U OTROS DELITOS (LEYES NO TRIBUTARIAS, EXCEPTO EVASIÓN TRIBUTARIA)
- SE EXCLUYEN DEL ÁMBITO DE LA LEY LAS SUMAS PROVENIENTES DEL LAVADO DE DINERO
- LOS SUJETOS ALCANZADOS DEBERÁN FORMALIZAR LA PRESENTACIÓN DE UNA DDJJ (SIN PERJUICIO DE OTRA MEDIDA PARA CORROBORAR LA VIABILIDAD DEL ACOGIMIENTO)
- EN EL CASO DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTE DEL DELITO DE EVASIÓN FISCAL (L.25246, 6, 1, j) LA EXCLUSIÓN SERÁ PROCEDENTE EN LA MEDIDA QUE SE HAYA DICTADO SENTENCIA FIRME CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE LA LEY

EXCLUSIONES SUBJETIVAS (L, 15)

- ESTADO DE QUIEBRA
 - SIN CONTINUIDAD DE EXPLOTACIÓN
- DELITOS DEL RÉGIMEN PENAL TRIBUTARIO Y ADUANERO (L.23771, 24769, 27430 y 22415)
 - CONDENADOS CON SENTENCIA FIRME A LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY (CONDENA NO CUMPLIDA)
- DELITOS CON CONEXIÓN CON INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS
 - CONDENADOS CON SENTENCIA FIRME A LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY (CONDENA NO CUMPLIDA)
- DELITOS VINCULADOS CON OPERACIONES DE LAVADO DE DINERO
 - CONDENADOS CON SENTENCIA FIRME A LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY (CONDENA NO CUMPLIDA) (SUS CONYUGES, CONVIVIENTES Y PARIENTES EN EL 2º GRADO DE CONSANGUINIDAD O AFINIDAD ASCENDENTE O DESCENDENTE)
- PERSONAS JURÍDICAS EN LAS QUE SUS SOCIOS, ADMINISTRADORES, DIRECTORES, SÍNDICOS, INTEGRANTES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA, CONSEJEROS O CARGOS EQUIVALENTES
 - CONDENADOS CON SENTENCIA FIRME A LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY (CONDENA NO CUMPLIDA)

OTROS SUJETOS EXCLUÍDOS (L, 16)

SUJETOS QUE HUBIERAN DESEMPEÑADO LAS FUNCIONES PÚBLICAS EXPRESAMENTE MENCIONADAS

ENTRE EL 1/1/2020 Y LA VIGENCIA DE LA LEY

SUS CÓNYUGES, PADRES E HIJOS MENORES EMANCIPADOS

REQUISITO PARA EL ACOGIMIENTO (L, 17)

- DEBERÁN RENUNCIAR PREVIAMENTE A LA PROMOCIÓN DE CUALQUIER PROCEDIMIENTO JUDICIAL O ADMINISTRATIVO
- PARA RECLAMAR CON FINES IMPOSITIVOS LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE ACTUALIZACIÓN DE CUALQUIER NATURALEZA

CASOS DE PROCESOS PROMOVIDOS A LA FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY

- DEBERÁN DESISTIR DE LAS ACCIONES Y DERECHOS
- LAS COSTAS Y GASTOS CAUSÍDICOS SE IMPONDRÁN EN EL ORDEN CAUSADO (RENUNCIANDO EL FISCO AL COBRO DE MULTAS)

ACTUACIÓN DE LA AFIP Y DEL BCRA (L, 18)

- DISPENSA DE FORMULAR DENUNCIA PENAL
- LA AFIP ESTARÁ DISPENSADA DE FORMULAR DENUNCIA PENAL POR LOS DELITOS DEL RÉGIMEN PENAL TRIBUTARIO Y ADUANERO
- EL BCRA ESTARÁ DISPENSADO DE SUSTANCIAR LOS SUMARIOS PENALES CAMBIARIOS Y/O FORMULAR DENUNCIA PENAL RESPECTO DEL RÉGIMEN PENAL CAMBIARIO (L. 19359)
- SALVO LOS CASOS DE OPERACIÓN EN CAMBIOS SIN ESTAR AUTORIZADO
- EN LA MEDIDA QUE LOS SUJETOS REGULARICEN SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS, DE SEGURIDAD SOCIAL Y ADUANERAS CONFORME LA LEY

ACTUACIÓN DE LA AFIP RESPECTO DE LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

- LA AFIP DEBERÁ ACTUAR COMO SUJETO OBLIGADO (INCLUYE INFORMACIÓN A LA UIF SIN OPOSICIÓN DEL SECRETO FISCAL)

SECRETO FISCAL (L, 19)

- ALCANCES DEL SECRETO FISCAL (LEY 11683, 101)
 - LA NORMALIZACIÓN EFECTUADA Y EL CONTENIDO DE TODOS LOS TRÁMITES ESTÁN ALCANZADOS POR EL SECRETO FISCAL
- MAGISTRADOS, FUNCIONARIOS, EMPLEADOS JUDICIALES O DEPENDIENTES DE LA AFIP
 - ESTÁN OBLIGADOS A MANTENER EL SECRETO FISCAL SIN PODER COMUNICARLO A PERSONA ALGUNA, NI AÚN A SOLICITUD DEL INTERESADO (SALVO SUS SUPERIORES JERÁRQUICOS)
- OBLIGACIÓN DE TODO TERCERO RESPECTO DE CUALQUIER DOCUMENTACIÓN O INFORMACIÓN
 - OBLIGACIÓN DE GUARDAR EL SECRETO FISCAL
- PENA APLICABLE EN CASO DE VIOLACIÓN DEL SECRETO FISCAL
 - LOS MAGISTRADOS, FUNCIONARIOS, EMPLEADOS JUDICIALES O DEPENDIENTES DE LA AFIP, DECLARANTES Y TERCEROS, QUE DIVULGUEN O REPRODUZCAN DOCUMENTACIÓN O INFORMACIÓN VINCULADAS CON LAS DECLARACIONES VOLUNTARIAS
 - PENA ART 157 CÓDIGO PENAL (PRISIÓN DE 1 MES A 2 AÑOS E INHABILITACIÓN ESPECIAL DE 1 A 4 AÑOS)
- PERIODISTAS, COMUNICADORES SOCIALES, MEDIOS DE COMUNICACIÓN Y REPRESENTANTES LEGALES
 - EXCEPTUADOS (MOTIVOS DE INTERÉS PÚBLICO)

NORMAS COMPLEMENTARIAS (L, 23, 24 y 25)

- FACULTAD DE LA CNV, BCRA y AFIP
 - DICTAR NORMAS COMPLEMENTARIAS, EN EL MARCO DE SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS
- FACULTADES DEL PEN
 - EXTENDER PLAZOS DE VIGENCIA
 - AMPLIAR RUBROS Y/O ACTIVIDADES POR DISTINTAS MODALIDADES PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS
 - REALIZAR ESTUDIOS E INVESTIGACIONES SOBRE IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO
- INVITACIÓN A LA CABA Y PROVINCIAS
 - ESTABLECER EXCENCIONES EN EL IS
 - PROMOVER QUE SUS MUNICIPIOS OTORGUEN INCENTIVOS TRIBUTARIOS