

**CAMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN
COMISIÓN DE ASUNTOS TRIBUTARIOS**

PROYECTO DE LEY

**“REGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL
ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA”**

APROBADO POR LA HCDN EL 11.02.2021

PENDIENTE DE APROBACIÓN POR LA HCSN

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA

¿Cuál es el objetivo?

El objetivo es el de promover proyectos inmobiliarios dentro del territorio de la República Argentina mediante una serie de incentivos impositivos y un regimen de normalización de tenencia de moneda no declarada que bien podría llamarse “blanqueo de capitales con fines inmobiliarios”.

¿Qué tipo de proyectos inmobiliarios están contemplados?

Obras PRIVADAS que comiencen desde la vigencia de la ley - construcción, ampliación, instalaciones, otras – y que deban estar sujetas a la autorización y aprobación de autoridad competente.

En el caso de las obras en curso al momento de vigencia de la ley, para ser contempladas dentro de este regimen, deberán tener un grado de avance menor al 50% al momento de entrada en vigor de la ley.

¿Cuáles son los beneficios para el inversor en esas obras?

- a) **Exención en Bienes Personales** por el valor de la inversión - cualquiera será su forma jurídica, contrato o vehículo utilizado para realizarla – hecha en la obra *desde la entrada en vigor de la ley hasta el 31/12/2022 inclusive*.
 - a. ¿Por cuánto tiempo?
La exención durará hasta la finalización de la obra, la adjudicación o la enajenación del derecho y/o la participación, lo que ocurra primero, **con un plazo máximo** de dos periodos fiscales
 - b. ¿Hay algún limitante para gozar de esta exención?
Los fondos **NO** pueden provenir del “blanqueo de capitales con fines inmobiliarios”.
- b) **Pago a cuenta de Bienes Personales** equivalente al 1% de la inversión destinada a los proyectos de construcción.
 - a. ¿Tiene alguna característica especial este pago a cuenta?
Si, no puede generar saldo a favor. Si existiera un excedente debe trasladarse a futuros periodos fiscales hasta agotarse.
 - b. ¿En qué periodo me puedo computar el pago a cuenta?
 - i. Plazo 1 → Inversión realizada desde la entrada en vigor de la ley y el vencimiento de la DJ de Bienes Personales 2020 → Se computa el pago a cuenta en la DJ de Bienes Personales 2020. Si existiera un excedente, es trasladable hasta la DJ de Bienes Personales 2022 inclusive.
 - ii. Plazo 2 → Inversión realizada desde el día siguiente del vencimiento de la DJ de Bienes Personales 2020 y hasta el 31/12/2021 → Se computa el pago a cuenta en la DJ de Bienes Personales 2021. Si existiera un excedente, es trasladable hasta la DJ de Bienes Personales 2022 inclusive.
 - iii. Plazo 3 → Inversión realizada entre el 01/01/2022 y el 31/12/2022 → Se computa el pago a cuenta en la DJ de Bienes Personales 2022. Si existiera un excedente, **NO** es trasladable.

¿Cuáles son los beneficios para los titulares de los inmuebles destinados a los proyectos de construcción?

Diferimiento del ITI o del impuesto a las ganancias – según corresponda - generado por la transferencia del inmueble al proyecto de construcción. La transferencia debe realizarse entre la entrada en vigor de la ley y el 31/12/2022 y deberá darse comienzo efectivo al proyecto en un plazo máximo de 2 años desde el momento en que se realizó la transferencia.

¿En que momento se debe ingresar el impuesto diferido? → Cuando ocurra el primero de los siguientes hechos:

- a) Perciban una contraprestación en dinero
- b) Cedan sus derechos o similares que hubieran recibido como contraprestación
- c) Se produzca la finalización de la obra
- d) Se adjudique la unidad que hubieran recibido como contraprestación

NORMALIZACIÓN DE LA TENENCIA DE MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA PARA LA REALIZACIÓN DE INVERSIONES EN CONSTRUCCIÓN

¿Quiénes pueden aplicar?

Personas humanas, sucesiones indivisas y, básicamente, toda persona jurídica (aquellas nombradas en el Art. 53 de la LIG (TO 2019))

¿Qué es lo que podrán hacer mediante este regimen de normalización?

Declarar tenencia/s de moneda nacional y/o extranjera en Argentina o en el exterior que no hubiera sido declarada con anterioridad.

La única condición con respecto a fondos del exterior es que provengan de países que contemplen medidas contra el lavado y que no sean considerados no cooperantes por el GAFI.

¿Qué condición especial tiene el Regimen?

Los montos declarados **SOLO** pueden ser utilizados para proyectos inmobiliarios. ¿Qué proyectos inmobiliarios? Los mismos que están contemplados en el regimen de incentivo a la construcción: Obras nuevas desde la entrada en vigor de la ley y obras que al momento de entrada en vigor de la ley tengan menos del 50% de avance.

El único destino adicional contemplado será del de la compra de títulos públicos de manera transitoria, se entiende que para hacer operaciones de cambio de dólar mep o contado con liquidación y luego aplicar los fondos al proyecto.

¿Cuándo se podrá realizar la adhesión y el “blanqueo”?

Desde la entrada en vigor de la ley y por 120 días corridos.

¿Cómo se exterioriza?

Se deberá depositar primeramente en una cuenta especial abierta a tal fin denominada CECON.Ar (Cuenta Especial de deposito y cancelación para la Construcción Argentina) y, seguramente, realizar una declaración jurada ante AFIP.

¿Cuál es el impuesto a abonar?

Base imponible: valor de la tenencia al momento del ingreso en la cuenta CECON.Ar (en el caso de ser USD se deberá convertir al tipo de cambio comprador del BNA de ese día)

Alícuotas:

- a) Desde la vigencia de la ley y por 60 días corridos: 5%
- b) Desde el día 61 hasta el día 90: 10%
- c) Desde el día 91 y hasta el 120: 20%

¿Cuáles son los beneficios?

- a) El pago a cuenta en el impuesto a los bienes personales explicado en el título anterior
- b) No se considerarán los términos de la Ley de Procedimiento Tributario en lo que respecta a incremento patrimonial no justificado
- c) Se libera de toda sanción o acción de cualquier tipo y especie
- d) Se exime del pago de los impuestos que hubieran correspondido abonar por las sumas exteriorizadas (salidas no documentadas, ITI, Impuesto a los débitos y créditos, IVA, Internos, Bienes Personales y Ganancias), **excepto** por retenciones y percepciones realizadas y no depositadas

¿Quiénes no podrán acceder al presente regimen?

- a) Declarados/as en estado de quiebra sin continuidad de explotación
- b) Condenados con sentencia firme previa a la entrada en vigencia de la ley por delitos penales tributarios y/o previsionales y violaciones al código aduanero

- c) Los condenados o las condenadas 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 presente ley, siempre que la condena no estuviere cumplida
 - d) Los condenados o las condenadas 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 presente 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, socias, administradores o administradoras, directores, directoras, síndicos, síndicas, integrantes del consejo de vigilancia, consejeros, consejeras, o quienes ocupen cargos equivalentes en las mismas, hayan sido condenados o condenadas por infracción a las leyes 23.771, y sus modificaciones, 24.769, y sus modificatorias, al título IX de la ley 27.430 y sus modificaciones, la ley 22.415 (Código Aduanero) y sus modificaciones, 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 presente ley, siempre que la condena no estuviere cumplida
 - f) Los sujetos que desde el primero de enero de 2010 en adelante y hasta la entrada en vigor de la ley haya ocupados cargos en el estado de acuerdo a las posiciones nombradas en el anexo.
 - g) Los cónyuges, padres e hijos menores emancipados de los funcionarios del punto f.
-

ANEXO DE POSICIONES IMPEDIDAS DE INGRESAR AL REGIMEN DE BLANQUEO DE ACUERDO A LO EXPLICADO EN EL PUNTO F DE LA ÚLTIMA PREGUNTA

- Presidente y vicepresidente de la Nación, gobernador, vicegobernador, jefe o vicejefe de gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o intendente municipal;
- Senador o diputado nacional, provincial o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o concejal municipal, o parlamentario del Mercosur;
- Magistrado del Poder Judicial nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- Magistrado del Ministerio Público nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- Defensor del pueblo o adjunto del defensor del pueblo nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- Jefe de Gabinete de Ministros, ministro, secretario o subsecretario del Poder Ejecutivo nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- Interventor federal, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- 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 la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y los miembros de organismos jurisdiccionales administrativos en los tres niveles de gobiernos;
- Miembro del Consejo de la Magistratura o del jurado de enjuiciamiento;
- Embajador, cónsul o funcionario destacado en misión oficial permanente en el exterior;
- 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 la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con categoría no inferior a la de comisario, o personal de categoría inferior, a cargo de comisaría;
- Rector, decano o secretario de las universidades nacionales, provinciales, municipales o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- 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 la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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;
- Funcionario colaborador de interventor federal, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con categoría o función no inferior a la de director nacional o equivalente;
- Personal de los organismos indicados en el inciso *h*) del presente artículo, con categoría no inferior a la de director nacional o equivalente;
- 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 de un poder de policía;
- Funcionario que integra los organismos de control de los servicios públicos privatizados, con categoría no inferior a la de director nacional o equivalente;
- Personal que se desempeña en el Poder Legislativo nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con categoría no inferior a la de director nacional o equivalente;
- Personal que cumpla servicios en el Poder Judicial o en el Ministerio Público nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con categoría no inferior a secretario o equivalente;
- 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;
- Funcionario público que tenga por función administrar un patrimonio público o privado, o controlar o fiscalizar los ingresos públicos cualquiera fuera su naturaleza;
- 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 24.156;
- Personal de los organismos de inteligencia, sin distinción de grados, sea su situación de revista permanente o transitoria.