



CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN



**“49ª REUNIÓN ANUAL DE ASESORES
ECONÓMICOS TRIBUTARIOS”**

**“CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA – HERRAMIENTAS
FISCALES PARA MOTORIZAR LA ACTIVIDAD”**

Buenos Aires, 04 de Noviembre de 2021

Dr. Gustavo A. Gómez

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES -BENEFICIOS E INCENTIVOS FISCALES VIGENTES-

BENEFICIOS E INCENTIVOS FISCALES VIGENTES QUE APLICAN EN LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDA

1.- A NIVEL NACIONAL

- 1.1. - Fondos Comunes de Inversión Cerrados (FCIC) y Fideicomisos Financieros (FF) - Arts. 205 y 206 de Ley 27.440/18. D.R. 382/19.
- 1.2. - Ley 27.613/21. Incentivos Fiscales y Exteriorización de moneda. Decreto 244/21-R.G AFIP. 4.976/21.
- 1.3. - Exención de IVA en vivienda Social-Ley 27.467/18.Cap.XII -Art. 96 al 99.

2.- A NIVEL JURISDICCIONAL

- 2.1. - Exención de Ingresos Brutos en construcción de Vivienda Social.
- 2.2. - Exención en sellos por la transferencia de vivienda.

FONDOS COMÚNES DE INVERSIÓN CERRADOS Y FIDEICOMISOS FINANCIEROS CON FINES ESPECÍFICOS - ART.205-206 LEY 27.440

1.1.- IMPUESTO A LAS GANANCIAS- BENEFICIOS PARA INVERSORES EN FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN CERRADOS (FCIC) Y FIDEICOMISOS FINANCIEROS (FF).

Normativa regulatoria: Arts. 205 y 206 Ley 27.440/18 y D.R. 382/19.

R.G.4.631/19 - Decreto 471/18 - Res. Sec. Viv. 20/18. R.G. CNV 882/21-884/21.

OBJETO: Transparencia (Art.205) + Tratamiento diferencial en el I. Ganancias (Art.206) para aquellos FCIC y FF cuyo objeto de inversión sean:

- a) -. Desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales con un valor máximo de venta de 220.000 UVAs. (R.SV 20/18) - (\$ 20.097.000) y/o
- b) -. Créditos Hipotecarios y/o
- c) -. Valores hipotecarios.

El D.R. 382/19 condiciona que las inversiones totales de los FCIC y FF, estén integradas al menos con un 75% de los objetos antes indicados.

FONDOS COMÚNES DE INVERSIÓN CERRADOS Y FIDEICOMISOS FINANCIEROS CON FINES ESPECÍFICOS - ART.205-206 LEY 27.440

REQUISITOS EXIGIBLES PARA LOS FCIC Y FF:

- 1).- Que seas colocados por Oferta Pública con autorización de la CNV.
- 2).- Que el plazo de vida de los mismos sea mayor a 5 años.
- 3).- Cantidad mínima de inversores definidos en tales instrumentos: > a 20.
- 4).- Ningún inversor puede tener participación > al 25% del total de la emisión.
- 5).- Sí hay rescate por liquidación final, hayan transcurrido al menos 5 años.
- 6).- El FCIC/FF debe cumplir con los requisitos exigidos por la CNV toda su vida.

TRANSPARENCIA: Los FCIC y FF, no son sujeto del impuesto a las ganancias (art. 11 D.R.382/19). Tributan los inversores y en el momento de distribución de la ganancia.

REGÍMENES DE INFORMACIÓN: - R.G.4.631/19 –
Información al momento de distribuir resultados "- Casos de inversores del inciso a) del art. 49 de la LIG.

FONDOS COMÚNES DE INVERSIÓN CERRADOS Y FIDEICOMISOS FINANCIEROS CON FINES ESPECÍFICOS - ART.205-206 LEY 27.440

BENEFICIOS: TASA DE IMPOSICIÓN REDUCIDA- IMPUTACIÓN DE LA GANANCIA.

- 1.- Imputación del resultado de la inversión por lo percibido.
- 2.- Aplicación de tasa del I.G del 15% para P.H y SI durante los primeros 10 años.
- 3.- Aplicación de tasa del I.G del 0% para P.H y SI durante el tiempo de la inversión que supere los 10 años.
- 4.- El resultado por la enajenación de cuotas partes del FCIC y certificados de participación de los FF por P.H y SI, tributa al 15% siempre que se haga por oferta pública. El costo se actualiza por IPC.
- 5.- “Inversores institucionales”. Lista indicada en el art. 16 del D.R.382/19.

PENALIDADES

- 1.- Si los FCIC/FF se liquidan antes de los 5 años exigibles- Las ganancias acumuladas tributarán al régimen general de la LIG. (escala progresiva)
- 2.- Aplicación retroactiva por decaimiento del beneficio- implicará rectificativas e intereses resarcitorios de las percepciones liquidadas a tasa reducida.

INCENTIVOS FISCALES Y EXTERIORIZACIÓN DE MONEDA PARA CONSTRUCCIÓN – LEY 27.613

1.2.- INCENTIVOS FISCALES POR INVERSIÓN Y EXTERIORIZACIÓN DE MONEDA.

-Título I: Incentivos Fiscales para cumplidores.

-Título II: Exteriorización de moneda.

Normativa: Ley de 27.613/21- Dto. PEN 244/21- R.G. AFIP 4.976/21

OBJETIVO: Promover inversiones inmobiliarias privadas en el país.

Aplicar fondos (\$/M.E) a obras privadas nuevas realizadas por sí o por terceros.

OBRAS INCLUIDAS:

Construcciones, ampliaciones, instalaciones, "entre otros" .

- .Que se inicien luego de la entrada en vigencia de la Ley
- .Que estén sujetas a denuncia, autorización o aprobación de autoridad competente.
- .Se incluyen aquellos que tengan un nivel de avance menor al 50 % a la fecha de entrada en vigencia de la Ley. (D.R. Art. 1 –forma de acreditar)
- . Posibilidad de ampliar rubros/actividades por el Ejecutivo orientadas a proyectos inmobiliarios. Art. 24 inc. b).

APLICACIÓN DE FONDOS:

- . Pesos declarados: Se aplican directamente a la Obra.
- . Moneda Extranjera declarada: Previamente a realizar la inversión se debe pasar a \$ mediante aplicación transitoria a Tít. Públicos (MEP).

INCENTIVOS FISCALES Y EXTERIORIZACIÓN DE MONEDA PARA CONSTRUCCIÓN – LEY 27.613-

1.2.1.- BENEFICIOS PARA CONTRIBUYENTES CUMPLIDORES (T.I):

- a).- Exención en el Impuesto sobre los Bienes Personales.
- b).- Pago a cuenta pago del Impuesto sobre los Bienes Personales.
- c).- Diferimiento en el pago del Impuesto a la Transmisión de Inmuebles (ITI) o del Impuesto a las Ganancias para el vendedor del lote.
- d).- Actualización del costo computable en el I. Ganancias para el vendedor del lote.

REQUISITOS FORMALES Y TEMPORALES PARA GOZAR DE LOS BENEFICIOS PARA EL DIFERIMIENTO:

- a).- Que la enajenación del terreno se produzca entre el 12/03/2021 y el 31/12/2022.
- b).- Que el adquirente desarrolle sobre dicho terreno “proyectos inmobiliarios” en los términos del art. 2 de la ley 27.613.
- c).- Que el inicio efectivo del desarrollo de tales proyectos se produzca dentro de los dos años de la enajenación del terreno.
- d).- Contar con de proyecto aprobado e inscripto en el registro de la AFIP (identificado como COPI).

INCENTIVOS FISCALES Y EXTERIORIZACIÓN DE MONEDA PARA CONSTRUCCIÓN – LEY 27.613-

MOMENTO DEL PAGO DEL IMPUESTO DIFERIDO:

El pago del impuesto diferido procederá en el momento o período fiscal en que los enajenantes:

- a) Perciban una contraprestación en moneda nacional o extranjera,
- b) Cedan o transfieran a cualquier título la participación, derechos o similares que hubieran recibido como contraprestación,
- c) Se produzca la finalización de la obra o
- d) Se adjudique la unidad que hubieran recibido como contraprestación;
- e) De los puntos anteriores, lo que ocurra en primer lugar

El monto del resultado determinado al momento de la configuración del hecho imponible definido en la LIG, no se actualiza.

Nota: Como oponer el diferimiento ante el escribano?

INCENTIVOS FISCALES Y EXTERIORIZACIÓN DE MONEDA PARA CONSTRUCCIÓN – LEY 27.613-

1.2.2.-EXTERIORIZACIÓN DE MONEDA (TIT. II):

SUJETOS: Residentes en el país.

- .Personas humanas sucesiones indivisas
- . Sujetos incluidos en el art. 53 de la LIG.

OBJETO: Tenencia de Moneda Nacional y/o Extranjera en el país y en el exterior no declarada a la entrada de vigencia de la Ley.

PLAZO: Ciento veinte (120) días corridos desde la entrada en vigencia de la Ley.

COSTO - IMPUESTO ESPECIAL:

- Cinco por ciento (5%). - Día 01 al 60-
- Diez por ciento (10%). - Día 61 al 90-
- Veinte por ciento (20%). - Día 91 al 120-

-. No es deducible del impuesto a las Ganancias

BASE IMPONIBLE M.EXTRANJERA DEL IMPUESTO ESPECIAL: Conversión a pesos Tomando el T.C comprador Banco Nación del día del Depósito en la cuenta especial.

FORMA DE EXTERIORIZACIÓN: Depósito en Cuenta Especial (\$ - U\$S)

INCENTIVOS FISCALES Y EXTERIORIZACIÓN DE MONEDA PARA CONSTRUCCIÓN – LEY 27.613-

BENEFICIOS Y LIBERACIONES DEL BLANQUEO

Quienes exterioricen:

- 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.
- No estarán sujetos a lo dispuesto en el inciso f) del artículo 18 de la Ley N° 11.683, (t. o. en 1998 y sus modificaciones), respecto de las tenencias exteriorizadas.
- 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:

- Impuestos a las Ganancias.
- A las salidas no documentadas conforme al artículo 40 de la LIG .
- A la Transferencia de Inmuebles de P. Humanas y Suc. Indivisas.
- Sobre los Créditos y Débitos en Ctas. Bancarias y Otras Operatorias.

Respecto: Del monto de la materia neta imponible del impuesto que corresponda, el importe equivalente en moneda nacional de la tenencia de moneda extranjera y/o moneda nacional, que se declara voluntariamente.

Exclusiones: Tradicionales + Funcionarios públicos.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO- EXENCIÓN PARA VIVIENDAS SOCIALES

1.3.- Exención de IVA en vivienda social.

Análisis Técnico-jurídico

Se exime de IVA la venta del inmueble destinado a vivienda social y la locación de obra de vivienda social (con estrictos requisitos y previa autorización) e infraestructura relacionada realizada por el Estado Nacional, Provincial y Municipal.

Tratamiento General de la exenciones

- . Cómputo del Crédito Fiscal:
Ley de IVA Art. 12 -13
DR. Ley de IVA Art. 53

La excepción de habilitación del computo del crédito fiscal definida en la ley 27.467.

Normativa específica de la exención de vivienda social:

- . Ley 27.467 .Cap. XII - Art. 96 al 99
- . Resolución de la entonces Secretaría de Vivienda (SV) N° 29/19
- . Resolución AFIP 4.531/19

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO- EXENCIÓN PARA VIVIENDAS SOCIALES

Del análisis normativo de la ley 27.467 se concluye que:

- a) Se exime de IVA a la locación de trabajos de construcción de vivienda social y obra de infraestructura relacionada, contratada por el Estado y la construcción y venta de vivienda social e infraestructura relacionada, realizada sobre inmueble propio.

- b) Se habilita que el crédito fiscal generado como consecuencia de la locación de las obras sobre inmueble ajeno [art. 3, inc. a) de la ley de IVA] o las obras realizadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio [art. 3, inc. b) de la ley de IVA] que se eximen, pueda computarse contra otros débitos fiscales de operaciones gravadas en la determinación del propio impuesto y/o para el pago de otros impuestos (con limitaciones) y/o en su defecto pedir su devolución (excepto el crédito fiscal de automóviles).

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO- EXENCIÓN PARA VIVIENDAS SOCIALES

RESTRICCIONES PRESUPUESTARIAS Y DE PLAZO DE PROYECTOS:

- Para proyectos iniciados desde 01/01/2019, incluyendo a los proyectos iniciados en tanto no tengan un grado de avance total superior al 25%.
- Deben finalizar como fecha tope en diciembre 2022 (48 meses).
- Aplicarán hasta una cantidad máxima de 60.000 unidades.

DEFINICIÓN DE LA EXENCIÓN EN FUNCIÓN DEL DESTINO:

- Las viviendas objeto del beneficio serán aquellas que estén destinadas a sectores de ingresos medios y bajos, estableciendo como parámetro base que su valor de venta no exceda las 140.000 UVA (\$ 12.789.000).

(1.000 UVA = al costo de 1 m² testigo → 1 UVA al 01/01/21=\$ 91,35 → 1.000 UVA =\$ 91.350).

- Límite del 10% del crédito fiscal recuperable para la obra de vivienda social (sobre valor de venta en UVA asignado) - 6º párrafo del art. 97 de L.27467.
- Límite de un 20% para obras de infraestructura (sobre el costo total del proyecto) Art. 3 Anexo I R.19 SV.
- Devolución de beneficio si no se entregan la unidades antes del 31/12/2022.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO- EXENCIÓN PARA VIVIENDAS SOCIALES

OBRAS INCLUIDAS EN LA EXENCIÓN:

- Obras destinadas a vivienda incluidas las bauleras y cocheras que sean construidas como unidades complementarias (sobre inmueble propio)
- La obra de infraestructura complementaria a barrios de vivienda social en la proporción que estén afectados a estos (sobre inmueble propio).
- La locación de obra de vivienda social e infraestructura relacionada con vivienda social contratada por el Estado nacional, provincial y municipal.(sobre inmueble ajeno). Definición en el contrato de Obra.

OBRAS EXCLUIDAS EN LA EXENCIÓN:

- Los locales comerciales, oficinas y cocheras que no sean unidades complementarias. (Sobre inmueble propio)
- La que no cumpla con el requisito de valor de venta inferior a 140.000 UVAs y demás requerimientos de la SV.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO- EXENCIÓN PARA VIVIENDAS SOCIALES

Las “Empresas Ejecutoras de obra” que habilita la SV, a los fines de la presentación del presente programa son:

- a) Sociedad, constituida bajo la ley 19.550.
- b) Sociedad Vehículo de Propósito Específico.
- c) Fideicomiso Inmobiliario.
- d) Fondo Común de Inversión Cerrado, en los términos del Artículo 206 de la ley 27.440.
- e) Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.

Las Uniones Transitorias (UT) no están en la lista de la Res. de la SV.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO- EXENCIÓN PARA VIVIENDAS SOCIALES

REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS PROYECTOS - EXIGIDOS POR LA SV:

-.Edilicios:

Desde el punto de vista constructivo: Más 1000 m² - 20 Unidades mínimas de vivienda - 70 % superficie destinada a viviendas - 50% a viviendas sociales - Las viviendas sociales con superficie no menor a 30 m² por unidad.

Desde el punto de vista Sustentable: Eficiencia energética - Sistema solar térmico para agua caliente – Iluminación LED para alumbrado público.

-. Valor de venta de las unidades: 140.000 UVAs, (154.000 y 161.000 para otras Zonas) – Requisitos en los instrumentos de comercialización y transferencia.

-. Terreno a nombre de la Empresa Ejecutora.

-.Puede aplicar parcialmente: Parte de la obra puede cumplir y lograr el beneficio . La parte que no cumple no tendrá el beneficio y le corresponderá el tratamiento general de la ley de IVA.

-. La Resolución 29/19 de la SV define una formula proporcional.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO- EXENCIÓN PARA VIVIENDAS SOCIALES

EL CAMINO PARA EL RECUPERO DEL CRÉDITO FISCAL:

- 1.- La "empresa ejecutora" debe realizar la solicitud del beneficio y cumplir los requisitos exigidos por la Secretaria de Vivienda de la Nación.
- 2.- Aprobado el beneficio se informará mensualmente el avance de obra y aportará comprobantes respaldatorios para su aprobación por la SV.
- 3.- La SV aprobará mensualmente un monto de crédito fiscal que el contribuyente neutralizará en su DDJJ de IVA.
- 4.- El crédito fiscal habilitado por la SV, deberá ser validado por AFIP . La empresa ejecutora solicitará el recupero por el Sistema de Recuperos de AFIP.
- 5.- La AFIP audita y valida para transformar el saldo técnico de IVA en saldo utilizable, acreditándolo en cuentas tributarias. El mismo podrá ser aplicado a los impuestos habilitados y/o solicitar su devolución. Previo seguro de caución.

IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS - EXENCIÓN PARA VIVIENDAS SOCIALES

2.1- EXENCIÓN EN EL IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS.

2.1.1- CIUDAD DE BUENOS AIRES

Cód. Fiscal CABA (T.O 2021) - Art. 184. inc. 24) y 25). La exención aplica a:

Inc. 24) Obra sobre inmueble propio: Ingresos provenientes de la primera enajenación de inmuebles no superiores a categoría "C".
Se entenderá por enajenación la venta, permuta, adjudicación y en general, todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso.

Inc. 25) Ejecución de Obras sobre inmueble de terceros:

Los ingresos provenientes de las construcciones correspondientes a planes sociales de vivienda.

Se incluye la exención de obra de infraestructura de carácter complementario a las viviendas construidas, financiadas en forma directa por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (IVC).

Consultas: Caso Pro.Cre.Ar. y similares. Informes Dir. General de Análisis Fiscal de AGIP. 18634910/16 – 24027476/16 – 2987072/17

Reglamentación - Resolución 1038/12 – Requisitos.

IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS - EXENCIÓN PARA VIVIENDAS SOCIALES

Resto de Provincias con exención en ISIB o Tasa 0%:

- . Corrientes.
- . Chaco.
- . Entre Ríos.
- . Formosa.
- . La Rioja.
- . Mendoza.
- . Neuquén.
- . Santa Fé.
- . Tucumán.

Entre las provincias que gravan la construcción de vivienda social esta la Provincia de Buenos Aires y Córdoba, entre otras.

IMPUESTO DE SELLOS- EXENCIÓN POR TRANSFERENCIA DE VIVIENDA

2.2.- EXENCIÓN IMPUESTO DE SELLOS EN LA TRANSFERENCIA

2.2.1.- CABA. Cód. Fiscal (T.O. 2021)

Exenciones: Art. 497.- inc.1). Están exentos:

Las transferencias de dominio vivienda única, familiar y de ocupación permanente y que constituyan la única propiedad en cabeza de cada uno de los adquirentes.

Siempre que la valuación fiscal, el valor de la operación o el valor inmobiliario de referencia, el que resulte mayor no exceda los \$ 5.000.000 (Ley Tarifaria 2021). Cuando se exceda el monto fijado, se tributará sobre el excedente.

2.2.2.- Provincia de Buenos Aires. Cód. Fiscal (T.O. 2011)

Exención de vivienda única -Art. 297 inc. 29)

Inmueble edificado V.F hasta \$ 1.154.400 cualquiera sea el precio: Exento.
Valuación Fiscal superior a: \$ 1.154.400 tributa el 20‰.

Procrear: Valuación Fiscal igual o inferior a: \$ 1.154.400 : Exento.
Valuación Fiscal superior a: \$ 1.154.400 tributa el 10‰.

Montos según Ley 15.226 (impositiva para 2021)

**Agradecemos vuestra
atención...**