

INFORMACION SINTETICA SOBRE EL BLANQUEO INSTRUMENTADO POR LEY 27613 Y LEY 27679

A continuación, aportaremos un análisis sintético, abordando los aspectos más relevantes del restablecimiento del blanqueo de la ley 27613, dispuesto por la Ley 27679 y su reglamentación, Decreto 556/2022 y Resolución General AFIP R.G 5253 (Modificatoria de la R.G 4796).

VIGENCIA DE LOS INCENTIVOS FISCALES DEL TÍTULO I Y II DE LEY 27613

El Título I, Capítulo II de la ley 27613 no ha sufrido modificaciones con el dictado de la ley 27679. Al respecto recordamos que el mismo, regla dos incentivos fiscales utilizables en el impuesto sobre los Bienes Personales para aquellos inversores que apliquen fondos en moneda nacional y/o extranjera a los proyectos definidos en el Artículo 2 de dicha ley, con la condición de que estén declarados ante AFIP previamente.

El citado Capítulo incluso, implementó beneficios en ITI o Ganancias para los vendedores de inmuebles que demuestren que quien compra el mismo lo destina a proyectos definidos en el artículo 2 de ley 27613 (el comprador deberá inscribir el proyecto en el REPI).

Los plazos para aplicar a los beneficios fiscales, antes mencionados aún están vigentes, **venciendo los mismos el 31/12/2022.**

El Título II de la ley 27613, refiere al “Programa de Normalización para reactivar la construcción Federal Argentina” (entiéndase como exteriorización, blanqueo o normalización). Restablecido por la ley 27.679, con la ampliación de plazo, a 360 días corridos de la entrada en vigencia de la ley.

Recordamos que la etapa abierta originalmente para “Normalización de moneda” por la ley 27613 fue de 120 días corridos comprendidos entre la entrada en vigencia de la ley y el 09/07/2021.

I. SINTESIS DE LOS PROCESOS DE LA EXTERIORIZACION POR SUJETO

PROCESO PARA SUJETOS QUE EXTERIORICEN MONEDA

1. Apertura de cuenta Especial (CECON.Ar) en entidad bancaria.
2. Depósito y/o transferencia de la moneda a exteriorizar.
3. Cálculo de Impuesto especial.
4. Generación de la DDJJ. F.1130 entrando al servicio de AFIP, denominado “Normalización de la tenencia en moneda Ley 27.613”.
5. Pagar el Impuesto Especial de ley 27.613.
6. Aplicar los fondos a una obra que califique en el régimen (que posea N° de COPI), dentro del plazo permitido (hasta el 31/12/2024).

7. Notificar a la AFIP, la transferencia de los fondos al/los Desarrolladores, identificando el/los N° de COPI, correspondientes, utilizando el servicio denominado “Régimen Informativo Normalización”.

PROCESO PARA SUJETOS QUE REALICEN LAS OBRAS DESTINATARIAS DE LA MONEDA EXTERIORIZADA.

1. Inscribirse en el REPI.
2. Solicitar un COPI, por la/s obras que reúnan los requisitos de la ley 27613.
3. AFIP, en función de la documentación que aporte, le asignara un N° de COPI, a través del REPI.
4. Acreditar ante el Inversor que ha exteriorizado, a su requerimiento, que la obra tiene asignado un COPI.
5. Materializar la operación inmobiliaria, mediante los instrumentos jurídicos habituales, con el sujeto inversor que ha blanqueado moneda (sin otros requisitos que se diferencien de aquellos que no han blanqueado)
6. Recibir los fondos por transferencia bancaria desde la cuenta especial CECON.Ar, que gire el sujeto inversor.

II. PREGUNTAS Y RESPUESTAS EXTERIORIZACION LEY 27613/27679

A los efectos prácticos, las dividiremos en dos partes, **por un lado**, las preguntas y respuestas orientadas a los posibles **sujetos que exterioricen moneda (A)** y **por otro**, las orientadas a los **desarrolladores o constructores** que ejecuten las obras (por sí o por terceros), **(B)**.

El presente ensayo, no es exhaustivo de todas las posibles situaciones que pueden darse en la práctica, la intención es que sirva de guía y pueda ser generador de nuevas preguntas y/o prepreguntas.

A- ORIENTADAS A LOS SUJETOS INTERESADOS EN EXTERIORIZAR

1. ¿Quiénes son los sujetos que pueden entrar en la exteriorización?

Las personas humanas, sucesiones indivisas, sociedades, empresas unipersonales, fideicomisos, en la medida que estén domiciliadas, con residencia fiscal en Argentina, que estén establecidas o constituidas en el país al 22/08/2022, inscriptas o no ante la AFIP, podrán declarar de manera voluntaria y excepcional la tenencia de moneda en el país y en el exterior.

2. ¿Quiénes son los sujetos excluidos?

Los no residentes en términos fiscales en Argentina al 22/08/2022.

Los excluidos expresamente por la ley 27613 en los Art.15 y 16, debido a su estado falencial, condenados por delitos específicos o por ser o haber sido funcionarios públicos y sus familiares.

3. ¿Qué bienes pueden declararse en la exteriorización? ¿En qué plazo?

Solo tenencia o depósitos en moneda Nacional y/o extranjera no exteriorizada a la fecha de entrada en vigencia de la ley 27679 (22/08/2022), ubicada en el país o en el exterior. No es posible declarar otros bienes.

El blanqueo estará abierto por 360 días corridos, comprendidos entre el 22/08/2022 y el 16/08/2023. Instrumentado en tres etapas, cada una de ellas con costos diferentes de impuesto especial.

4. ¿Hay requisito de destino para aplicar la moneda blanqueada?

Sí. Solo se puede aplicar los fondos blanqueados en nuevos proyectos de inversión privada que se hayan registrado ante el REPI (Registro de Proyectos Inmobiliarios) y tengan asignado un N° de COPI (Código de Registro de Proyecto Inmobiliarios). No hacerlo en los plazos y formas establecidos, implicaría no gozar de los beneficios del blanqueo.

La registración antes citada la deberá realizar el dueño de la obra o del proyecto inmobiliario.

5. ¿Qué requisitos hay que cumplir para declarar tenencia de moneda nacional o extranjera en efectivo (no bancarizada)?

En el caso de tenencias de moneda nacional o extranjera (dólares) en efectivo, deben ser depositadas en entidades bancarias del país, en una cuenta especial.

6. ¿La declaración de tenencia en moneda extranjera depositada en el exterior, implica la obligación de ingresar los fondos al país?

Sí. Quienes declaren tenencias de moneda en el exterior estarán obligados a ingresarlos al país a través de entidades financieras, para luego aplicarlos a proyectos de inversión privados.

7. Decidí exteriorizar. ¿Qué hago con los fondos?

Deberá dirigirse a una entidad bancaria, regida por la ley de entidades financieras 21.526, y solicitar que le abran una cuenta especial. El banco le abrirá una cuenta en pesos y/o en dólares, según su pedido y necesidad. En la cuenta abierta (denominada Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar), se deberán depositar y/o transferir los fondos que desea exteriorizar.

8. ¿Cuál es el beneficio de exteriorizar moneda?

Quien exteriorice moneda, se libera del pago de los impuestos evadidos y de sus intereses y multas, a través de la declaración de esta y el pago de un impuesto especial. Quedarán liberadas también las multas y sanciones (incluidas las penales fiscales y cambiarias). Al respecto remitimos a la lectura de los art. 11 y 12 de ley 27613.

9. ¿Cuál es el costo de la exteriorización?

El impuesto especial a pagar dependerá de la fecha en que se depositen los fondos en la Cuenta Especial CECON.Ar, conforme al siguiente detalle:

Primeros 90 días: 5 % - que finalizan el 19/11/2022, inclusive
Sigüientes 90 días: 10 % - desde el 20/11/2022 hasta el 17/02/2023, inclusive
Sigüientes 180 días: 20 % - desde el 18/02/2023 hasta el 16/08/2023, inclusive.

No es posible pagar el impuesto especial con los fondos exteriorizados.

10. ¿Cómo se valúa la moneda extranjera exteriorizada para determinar el impuesto especial a pagar?

Las tenencias de moneda extranjera deberán valuarse en moneda nacional considerando el valor de cotización tipo comprador del Banco de la Nación Argentina del día en que se depositen los fondos en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar).

11. Ya deposité/transferí los fondos a la cuenta especial ¿Cómo comunico a la AFIP y pago el Impuesto Especial?

El sujeto que deposito los fondos en la cuenta especial deberá luego ingresar con clave fiscal al servicio de AFIP denominado “Normalización de la tenencia en moneda Ley 27.613”, en el que se deberán cumplir las siguientes etapas:

1. Registrar la existencia de las tenencias y su valuación, mediante la confección del formulario de declaración jurada F. 1130 a partir del cual se determina el impuesto.
2. Una vez finalizada la carga de los datos correspondientes al F. 1130, se deberá presionar el botón “Fin de registración”.
3. Posteriormente, generar el Volante Electrónico de Pago (VEP) del impuesto especial y efectuar su ingreso conforme al procedimiento de transferencia electrónica de datos establecido por la Resolución General N° 1.778, su modificatoria y sus complementarias, utilizando los siguientes códigos: Impuesto 1011, concepto 019, subconcepto 019.

Con la confirmación del ingreso del pago total del impuesto especial se producirá, en forma automática, el envío de la declaración jurada con la información registrada y confirmada en el punto 2.

12. ¿Cuáles son los vencimientos para el pago del impuesto especial de cada tramo o período?

De acuerdo con los plazos de acreditación de moneda exteriorizada en las cuentas especiales el contribuyente deberá presentar una declaración jurada F.1130 y pagar el impuesto especial por cada uno de los siguientes períodos, conforme dicho plazo de acreditación:

Vencimiento	Depósitos realizados desde y hasta
19/11/2022	desde el 22/08/2022 y hasta el 19/11/2022, inclusive
17/02/2023	desde el 20/11/2022 y hasta el 17/02/2023, inclusive
17/08/2023	desde el 18/02/2023 y hasta el 17/08/2023, inclusive

13. ¿Mientras se espera para aplicar los fondos al proyecto, que se puede hacer con los fondos depositados en la cuenta especial?

Los fondos podrán ser aplicarlos transitoriamente, en forma total o parcial, a la compra de títulos públicos nacionales, para su posterior venta con liquidación –exclusivamente en moneda de curso legal (\$)–.

14. ¿Debo tener definido en que Proyecto voy a invertir al momento de depositar los fondos y adherir a la exteriorización?

No es una condición. Para elegir el proyecto y aplicar los fondos, hay plazo hasta el 31/12/2024, pero para tener los beneficios el proyecto debe tener cumplidos ineludiblemente los requisitos mencionados en el punto 4.

15. ¿Puede ser el constructor/desarrollador el mismo sujeto que exterioriza los fondos?

Sí, pueden aplicarse los fondos a la realización de construcciones sobre inmuebles propios. En el caso deberán realizarse las obras sobre un inmueble adquirido con anterioridad o adquirirlo luego de la vigencia de la exteriorización, en ambos casos con fondos “blancos”,

En este caso, se deberá acreditar fehacientemente el destino de los fondos exteriorizados a la ejecución de la obra por lo que resulta conveniente transferir los fondos de la cuenta especial, a otra cuenta propia que se utilice para realizar las erogaciones de la obra.

16. ¿Cuál es la forma de vincularse con un desarrollador que se haya registrado en el REPI y obtenido el N° de COPI de un proyecto?

Seguramente la forma comercial tradicional que implica una inversión en obra privada. Sí, insistimos que será condición adicional, verificar que el desarrollador/constructor está inscripto en el REPI y la obra en la que se van a destinar los fondos, tiene un N° de COPI.

Esto último, es un requisito a efectos del realizar correctamente la exteriorización, y claramente no garantiza otros asuntos comerciales.

16. En el caso de invertir los fondos en una obra desarrollada por terceros ¿Qué formato jurídico necesito darle a la inversión en el proyecto elegido para aplicar los fondos blanqueados?

El artículo 3° del D.R. 244/21 dispone: “Se entiende como inversiones en los proyectos inmobiliarios, sea de manera directa o a través de terceros, a aquellas que, según corresponda, se efectivicen, por ejemplo, mediante:

- a) La suscripción de boleto de compraventa u otro compromiso similar,
- b) El otorgamiento de la escritura traslativa de dominio,
- c) Aportes a fideicomisos constituidos en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación,
- d) La suscripción, en el mercado primario, de Fondos Comunes de Inversión comprendidos en la Ley N° 24083 y sus modificaciones y/o de fideicomisos financieros, autorizados por la Comisión Nacional de Valores (CNV).

17. ¿Se pueden invertir los fondos exteriorizados en productos de inversión colectiva definidos en la Ley 24083?

Sí, se pueden aplicar los fondos blanqueados a la compra de productos de inversión colectiva (como los fondos comunes de inversión cerrados ley 24083), para el desarrollo inmobiliario. Las inversiones en los mismos pueden realizarse tanto en pesos como en dólares.

18. ¿Puedo destinar la moneda exteriorizada a varios Proyectos Registrados y con distintos N° de COPI?

Sí, puede.

19. ¿Se debe invertir todo el dinero exteriorizado en forma inmediata? ¿Qué puedo hacer con los fondos depositados?

No. Hay tiempo para hacerlo. El plazo límite es hasta 31 de diciembre del 2024. Mientras tanto los fondos blanqueados, pueden quedar depositados en la cuenta especial (en pesos o dólares según el caso) o invertidos en Títulos públicos.

20. ¿Cómo se debe realizar la aplicación de fondos al proyecto elegido?

En el caso de una obra realizada por terceros deberán realizarse las transferencias bancarias desde la cuenta especial (en pesos o dólares, según el caso), a la cuenta indicada por el Desarrollador/ constructor.

En el supuesto de una obra sobre inmueble propio tener presente lo recomendado en el punto 15.

21. ¿Cuándo y cómo termina el proceso de exteriorización de la moneda?

Quienes adhieran al blanqueo, 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 de quienes adhieran de acuerdo con la ley 27679 deberá efectuarse hasta el 31 de marzo de 2025 o dentro de los 6 meses posteriores a haber afectado al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, de la totalidad de los fondos exteriorizados, lo que suceda con anterioridad.

22. ¿Existe alguna condición o exigencia adicional para quienes exterioricen?

Sí. El sujeto que se adhiera al sistema voluntario de declaración de tenencia de moneda nacional y extranjera deberá renunciar a cualquier procedimiento judicial o administrativo en curso, que se funde en reclamar la aplicación de procedimientos de actualización de cualquier naturaleza con fines impositivos.

B. ORIENTADAS PARA DESARROLLADORES O CONSTRUCTORES

1. Si soy un desarrollador de proyectos privados, ¿Qué debo hacer para ser receptivo de moneda exteriorizada?

Deberá inscribirse en el REPI (Registro de Proyectos Inmobiliarios) en la web de la AFIP y acreditar la obra u obras para que el citado Organismo le asigne el/los N° de COPI (Código de Registro de Proyecto Inmobiliario).

2. ¿Quién puede inscribirse en el REPI?

La registración, la debe realizar el dueño de la obra o del proyecto inmobiliario, entendiéndose por tal al comitente o aquella persona a cuyo nombre se encuentra el expediente y/o la habilitación municipal pertinente.

3. ¿Cómo obtengo el COPI para cada Proyecto?

Para obtenerlo el dueño del proyecto deberá ingresar al servicio de AFIP, “Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)”, perfil “Desarrolladores y Constructores”, opción “Registro del Proyecto”. Para ello, previamente tendrán que informar el domicilio de cada proyecto en el Sistema Registral como "Obras en construcción". Ingresando a la mencionada opción, se seleccionará el domicilio registrado previamente y suministrará los datos adicionales solicitados por el sistema y documentación necesaria. Entre ellos los datos sobre titularidad del inmueble y comprobante de registración de la obra ante el municipio (permiso de Obra, en su caso).

De resultar aceptada la transacción, el sistema generará un “COPI” y emitirá la correspondiente “Constancia de Registración de Proyecto”.

El “COPI” permitirá identificar a cada uno de los proyectos informados en el “REPI”, en el marco de la Leyes N° 27613 y 27679.

4. ¿Qué Proyectos pueden calificar, a los efectos de obtener su COPI?

Proyectos de obras privadas nuevas (construcciones, ampliaciones, instalaciones: entre otras) y que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetos a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente.

Quedan comprendidas dentro de la definición de obras privadas nuevas aquellas que al 12/03/2021 posean un grado de avance inferior al cincuenta por ciento (50%) de la finalización de la obra.

5. En el caso de registrar un proyecto u obra a ejecutar, el sistema solicita se adjunte el certificado de obra a ejecutar. ¿Qué datos debe incluir ese certificado?

A los fines de acreditar el Proyecto/Obra a ejecutar, el contribuyente debe ingresar:

- CUIT de la Autoridad edilicia (autoridad competente) que otorga la habilitación correspondiente.
- Fecha del certificado de obra a ejecutar
- Adjuntar el referido certificado en formato PDF.

No existe un modelo preestablecido de “Certificado de obra a ejecutar”. Sin embargo, debe contener los datos básicos de la obra. El modelo dependerá de cada autoridad interviniente.

6. ¿Cómo acredito el COPI ante el inversor que desee exteriorizar?

El sistema generará un “Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)” y emitirá la correspondiente “Constancia de Registración de Proyecto”, por cada obra. Una opción para acreditar el COPI ante el inversor, podría ser certificar dicha constancia por escribano Público y entregarle la misma.

7. ¿A qué tipos de desarrollos se pueden aplicar los fondos exteriorizados?

Aplica tanto a desarrollos con destino comercial, industrial, habitacional, etc., la única condición es que se trate de una obra privada nueva (construcciones, ampliaciones, instalaciones: entre otras), siempre que estén sujetas a denuncia, autorización o aprobación de autoridad competente.

8. En el caso de sociedades con objeto específico de construcción de un único inmueble: ¿Los aportes de los socios podrán considerarse un instrumento válido, para acreditar la aplicación de los fondos exteriorizados?

No está prohibida dicha opción, pero estará supeditado a la admisión de la forma de instrumentación por parte de AFIP.

El artículo 3 del D.R 244/21, recordemos que prescribe: “se entiende como inversiones en los proyectos inmobiliarios, sea de manera directa o a través de terceros, a aquellas que, según corresponda, se efectivicen, por ejemplo, mediante: (no estando mencionada esta opción).

Siempre está a mano la posibilidad de la consulta vinculante, ante un caso como el presente.

9. ¿Puede un sujeto construir sobre un terreno que ya tenga y aplicar los fondos exteriorizados?

Entendemos que puede. Deberá inscribir la obra en el registro (REPI), previa habilitación de planos y obtener el COPI. En este caso, se deberá acreditar fehacientemente el destino de los fondos blanqueados a la ejecución de la obra, por lo que resulta conveniente transferir los fondos de la cuenta especial, a otra cuenta propia que se utilice para realizar las erogaciones de la obra.

10. ¿Se podría comprar un terreno para construir un inmueble (con dinero en blanco) y luego habilitar planos, inscribir la obra en el registro (REPI) y realizar la obra dentro del plazo, con dinero exteriorizado?

Entendemos que es un caso que encuadra dentro de las definiciones de la ley y reglamentación.

11. ¿Puedo ser desarrollador, registrarme, obtener el COPI, y aplicar dinero exteriorizado por Mí?

Sí, puede.

Incluso podría haber una combinación de origen de fondos: Podría utilizar fondos blancos, propios y/o de terceros inversores, y propios y/o de terceros que se hayan blanqueado y se transfieran desde las cuentas especiales.

12. ¿Un Fideicomiso que ostente el dominio fiduciario de un inmueble, puede aplicarlo al régimen?

Sí, puede aplicarlo. En el caso el Fiduciario que ostenta el dominio fiduciario podrá solicitar el permiso de obra y gestionar un COPI ante el REPI.

13. ¿Le genera al Desarrollador alguna obligación fiscal adicional el hecho de inscribirse en el REPI?

No, hay ninguna condición adicional, ni régimen informativo en particular, más que la inscripción en el Registro (REPI) y solicitud del COPI.