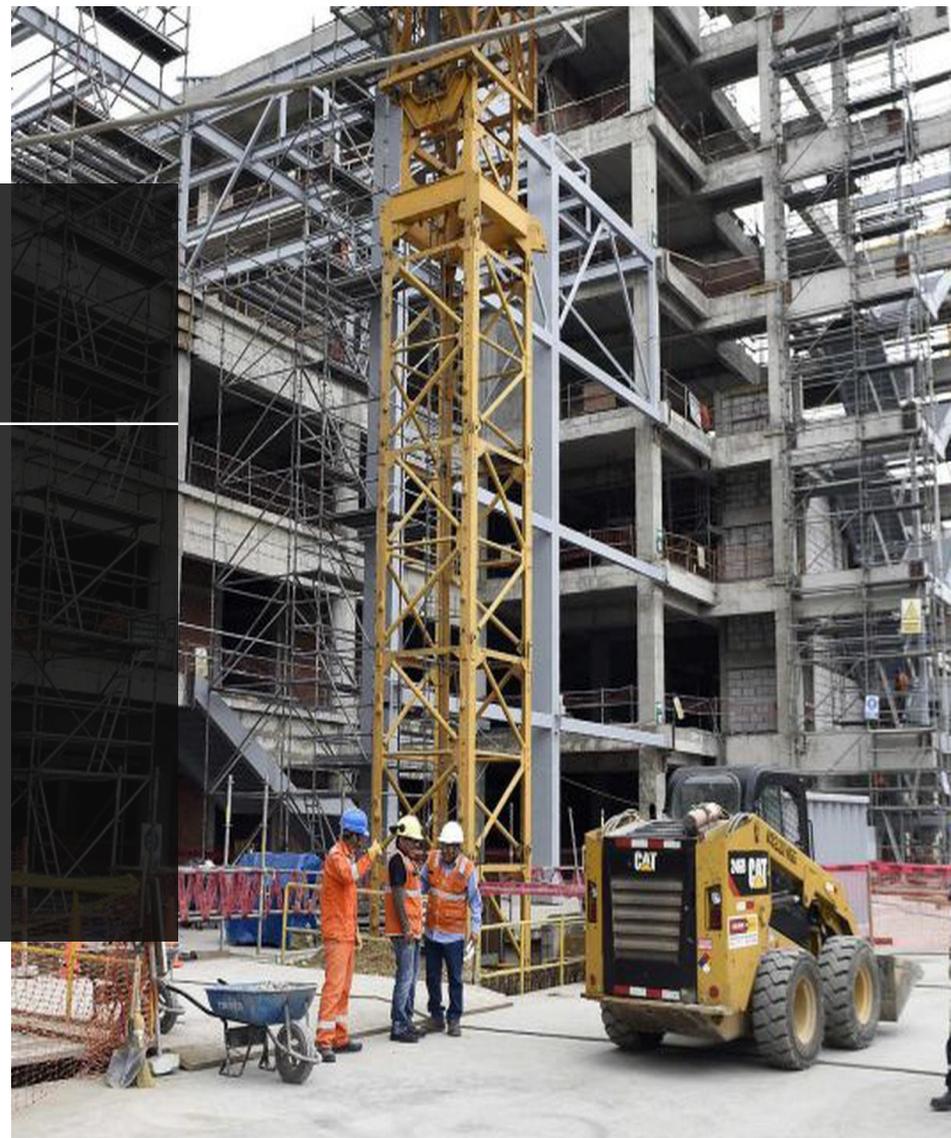


ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N° 27.613, 27.679 y 27.701

INCENTIVO A LA INVERSIÓN,
CONSTRUCCIÓN Y PRODUCCIÓN
ARGENTINA





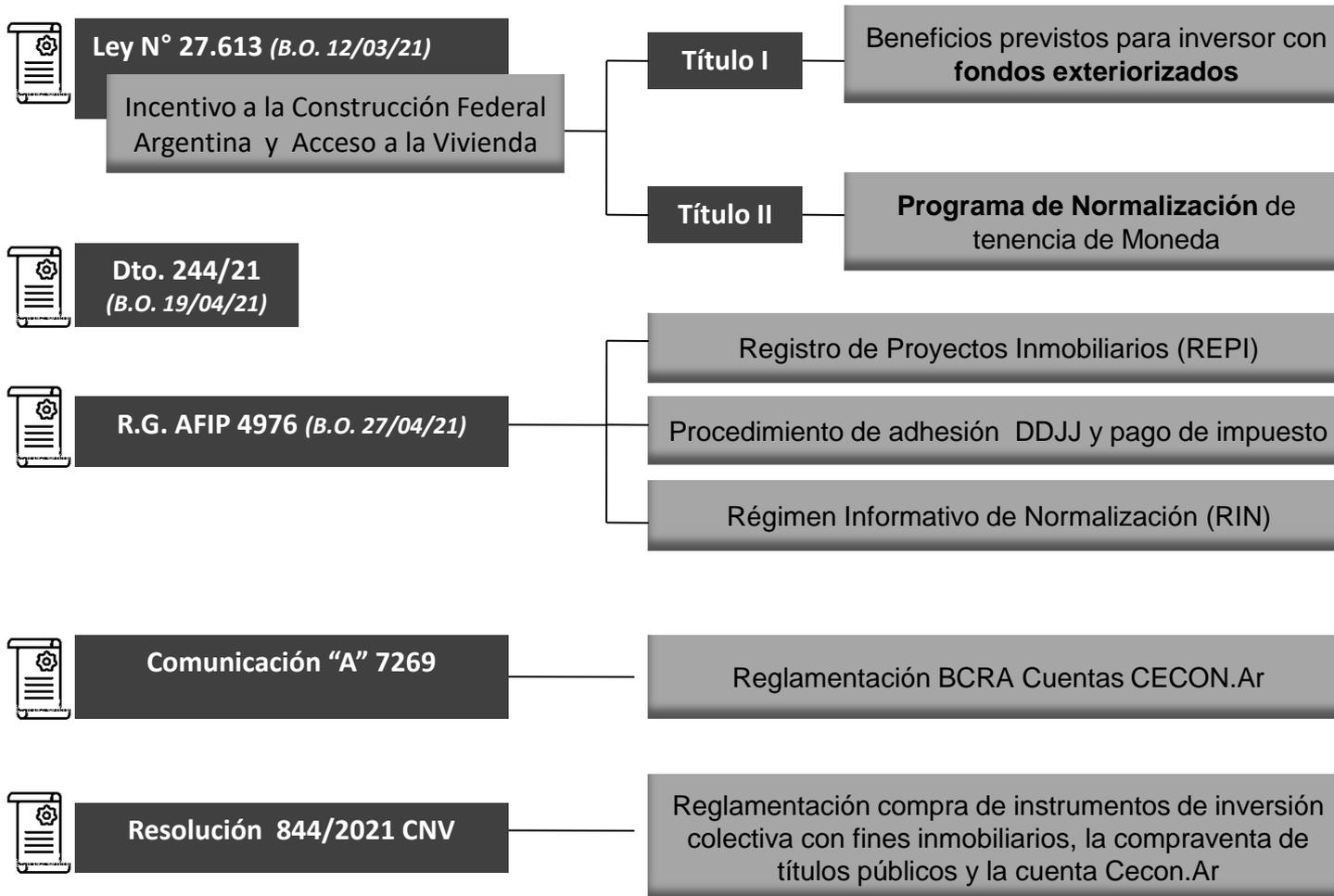
ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS





ESPACIOS DE **DIÁLOGO**

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS



Ley N° 27.613 (B.O. 12/03/21)

Objetivo

Incentivo de inversiones en la construcción de obras privadas en Argentina

Proyectos Inmobiliarios

Obras privadas nuevas, sujetas a **habilitación o denuncia** ante la autoridad edilicia competente

Construcciones, ampliaciones, instalaciones, entre otras

Obras con **grado de avance** inferior al 50% al 12/03/2021

Inversiones a proyectos inmobiliarios

a) la suscripción de **boleto de compraventa** u otro compromiso similar

b) el otorgamiento de la **escritura traslativa de dominio**

c) aportes a **fideicomisos**

d) la suscripción, en el mercado primario, de **Fondos Comunes de Inversión** comprendidos en la Ley N° 24.083 y sus modificaciones y/o de fideicomisos financieros, autorizados por la **C. N. V.**, cuyo objeto sea el financiamiento de la construcción y desarrollos inmobiliarios.



ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS

Beneficios para el inversor

Impuesto sobre los Bienes Personales

Exención

→ **Monto:** el valor de las inversiones en proyectos inmobiliarios

→ Inversión efectivizada: **A partir** de 12/03/2021
Hasta el 31/12/2022

→ Desarrolladas directamente o a través de terceros

→ **Fondos:** Moneda nacional y/o extranjera

Pago a cuenta

→ **Monto:** el 1% del valor de las inversiones.

→ **No podrá** generar saldo a favor

NORMATIVA

Ley 27.613 Art 3º a 5º

D.R. 244/2021 Art 4º,5º y 9º

RG 4976/2021 Art 8º

A los efectos previstos en los Art. 3º, 4º y 5º de la Ley N°27.613 el inversor deberá consignar en la declaración jurada correspondiente, el o los "Código de Registro de Proyecto Inmobiliarios (COPI)" que a tal fin le provea el desarrollador, constructor o vehículo de inversión.



ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS

Beneficios para el inversor

Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI) ó del Impuesto a las Ganancias

NORMATIVA

Ley 27.613 Art 3º a 5º
D.R. 244/2021 Art 4º,5º y 9º
RG 4976/2021 Art 8º

Diferimiento del pago

Para transferencias y/o enajenaciones de **inmuebles** o de derechos sobre inmuebles

Realizadas:

Desde la fecha de entrada de vigencia de la ley
Hasta el 31/12/2022

Plazo máximo de inicio de obra: 2 años desde el momento en que los inmuebles o el derecho sobre estos hubieren sido transferidos y/o enajenados

Pago del impuesto se difiere hasta que (lo que ocurra primero): Perciban una contraprestación en moneda, cedan o transfieran a cualquier título la participación o derechos que hubieran recibido como contraprestación, se produzca la finalización de la obra o se les adjudique la unidad

Actualización del costo computable Impuesto a las Ganancias

Aquellos que hubieran efectuado la DJ de tenencias de moneda, **no podrán acceder** a los beneficios previstos en el Cap. II, Tit I de la Ley 27.613



ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS

¿Qué se puede normalizar?



Tenencia de **moneda nacional o extranjera** en el país y en el exterior que **no hubiera sido declarada** la fecha de entrada en vigencia de la ley (bancarizada o no).

No entran dentro de esta posibilidad, tenencias en el exterior, que estuvieran 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**

¿Qué sujetos NO pueden ingresar al programa de normalización?



Declarados **en estado de quiebra**, respecto de los cuales no se haya dispuesto continuidad de la explotación

Los condenados 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 Ley, siempre que la condena no estuviere cumplida.

Quienes hayan ejercido **función pública**

Resto de excluidos definidos por Art. 15 y 16 de Ley 27.613

ESPACIOS DE
DIÁLOGO**Ley N°****27.613**
27.679
27.701**INCENTIVO A LA
CONSTRUCCIÓN
FEDERAL
ARGENTINA****INMUEBLES
USADOS****Renuncia. Art 17° Ley N° 27.613**

ARTÍCULO 17 – RG 4976: **Con anterioridad** a la fecha de adhesión al sistema voluntario de declaración de tenencia de moneda nacional y extranjera, **el contribuyente deberá renunciar** a cualquier procedimiento judicial o administrativo para reclamar con fines impositivos, la aplicación de procedimientos de actualización de cualquier naturaleza, o -de haberse promovido tales procesos desistir de toda acción y derecho allí invocados, mediante **la presentación del formulario de declaración jurada N° 408** (Nuevo Modelo), a través del servicio con Clave Fiscal denominado “Presentaciones Digitales”, implementado por la Resolución General N° 4.503 y su complementaria, seleccionando el trámite “Presentación F. 408 – Allanamiento o desistimiento”.



ESPACIOS DE **DIÁLOGO**

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS

Exteriorización

Beneficios previstos *Ley N° 27.613*

- **No obligados** a informar fecha de compra de las tenencias ni **origen de los fondos**
- No sujetos al inciso f) del art. 18 de la Ley 11.683 (**incrementos patrimoniales no justificados**)
- **Quedan liberados** de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiaria, penal aduanera e infracciones administrativas.
- Quedan eximidos del pago de los **impuestos** que hubieran **omitido declarar**, con excepción de retenciones y/o percepciones practicadas y no ingresadas. (*Ley N° 27.613. Art 13°*)
- La declaración efectuada por las sociedades y fideicomisos, que no hubieran ejercido la opción de la tasa reducida en el Impuesto a las Ganancias, **liberará a sus integrantes del impuesto a las ganancias** que les sea atribuible.
- Las personas humanas y sucesiones indivisas que efectúen la declaración **voluntaria liberarán las obligaciones fiscales** de las empresas unipersonales.



ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS

Impuesto Especial

Se establecieron tramos de fechas, según cuando se depositen los fondos y se realice el pago del impuesto

Mayo 2021: 5%

Junio 2021: 10%

Julio 2021: 20%

Moneda Extranjera

Se realiza la valuación al tipo de cambio comprador BNA

El impuesto se abona sobre la alícuota calculada al dólar oficial

El impuesto especial **no podrá** ser abonado con dinero depositado en **la cuenta especial**

Habilitación de Cuenta Especial Cecon.ar

Cuentas especiales con destino único del Programa de Normalización de tenencias para reactivar la construcción Federal Argentina.

Apertura en moneda extranjera o nacional

Posibilidad de aplicación transitoria “por única vez”(*) a compra de títulos públicos para su posterior venta en moneda local

(*) Aclarado por Dto 556/2022. Se podrán efectuar en forma parcial.



ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

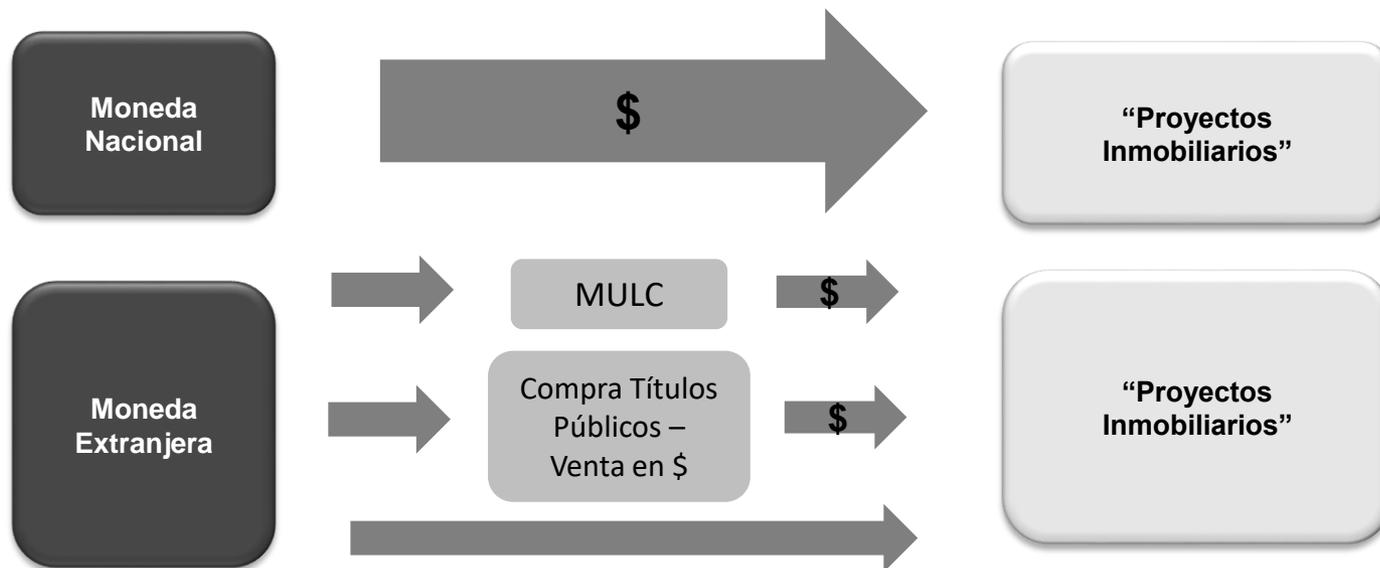
INMUEBLES USADOS

Aplicación de Fondos

Posibilidad de aplicación transitoria “única vez” a compra de títulos públicos para su posterior venta en moneda local

Hasta 31/12/2022
“PRIMERA ETAPA”:

Afectación total a proyectos inmobiliarios registrados.





ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS



Afectación de inversiones

Fecha límite para invertir el dinero normalizado en proyectos inmobiliarios incluidos en la ley n° 27.613: **31/12/2022** (Dto. 244)

El proyecto inmobiliario deberá contar con un "COPI" activo

Régimen Informativo de Normalización

Ley N° 27.613

31/03/23

El normalizador deberá presentar el Régimen Informativo RIN antes del 31/3/23 ó 6 meses posteriores a la afectación de los fondos a un COPI activo (lo que suceda primero).



ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS



Ley N° 27.679 (B.O. 22/08/22)

Incentivo a la Inversión, Construcción y Producción Argentina

Dto. 556/22 (B.O. 30/08/22)

Restablecimiento del Título II Ley 27.613

360 días: Hasta 17/08/23



Objeto

Exteriorizar de manera voluntaria la tenencia **de moneda extranjera y/o moneda nacional** en el país y en el exterior, no declarada al **22/08/2022**.



Destino Específico

Las tenencias normalizadas deberán afectarse a un fin específico : Un **“Proyecto inmobiliario”**

•Obras privadas (construcciones, ampliaciones, instalaciones, etc.), sujetas a habilitación de Autoridad Competente, nuevas al 12/3/2021

• Obras con estado de avance menor al 50% al 12/3/2021.



R.G. AFIP 5253/22 (B.O. 31/08/22)

Noviembre 2022

22/08/22 al 19/11/22

Febrero 2023

20/11/22 al 17/02/23

Agosto 2023

18/02/23 al 17/08/23



Comunicación “A” 7589

Extiende los plazos para los depósitos en las cuentas Cecon.Ar, según lo previsto en el Art 1° de la Ley 27.679



ESPACIOS DE **DIÁLOGO**

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS



Sujetos Alcanzados

Personas humanas, sucesiones indivisas y sujetos art. 53º de la Ley del Imp. a las Ganancias, residentes en la Rep. Argentina (*Ley N° 27.613. Art 6º*)



Residentes

Serán considerados residentes aquellos que cumplan las condiciones del Art 116º y siguientes de la Ley del Impuesto a las Ganancias. (*Dto. 556. Art 1º*)

La condición de residente deberá cumplirse al **22/08/22**.



Exclusiones

- Declarados en estado de quiebra, respecto de los cuales no se haya dispuesto continuidad de la explotación
- Condenados por delitos dolosos que tengan conexión con el incumplimiento de obligaciones tributarias.
- Quienes hayan ejercido función pública.
- Resto de excluidos definidos por Art. 15 y 16 de Ley 27.613



ESPACIOS DE
DIÁLOGO**Ley N°****27.613
27.679
27.701****INCENTIVO A LA
CONSTRUCCIÓN
FEDERAL
ARGENTINA****INMUEBLES
USADOS****Programa de Normalización de tenencias no declaradas – Servicio Web****Renuncia. Art 17° Ley N° 27.613**

ARTÍCULO 17 – RG 4976 (sustituido por RG 5253).- La adhesión al **sistema voluntario de declaración de tenencia de moneda nacional y extranjera**, implicará para el contribuyente **la renuncia** a cualquier procedimiento judicial o administrativo tendiente a reclamar con fines impositivos, la aplicación de procedimientos de actualización de cualquier naturaleza. En los casos de deudas en curso de discusión administrativa, contencioso administrativa o judicial, los sujetos deberán, con carácter previo a la adhesión, **manifestar la voluntad de allanarse, desistir y renunciar a toda acción y derecho** allí invocados, mediante la presentación del formulario de **declaración jurada N° 408/PD o 408/NM**, a través del servicio con Clave Fiscal denominado “Presentaciones Digitales”, implementado por la Resolución General N° 5.126, seleccionando el trámite “Presentación F. 408 - Allanamiento o desistimiento”.





ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS



Depósitos cuenta Cecon.ar

Fecha límite para depositar los fondos en la cuenta especial: **17/08/2023.**

La cuenta podrá ser en **Moneda Nacional o Extranjera**

- A. Mantenerlos en su moneda de origen
- B. En caso de moneda extranjera, venderla en el MULC
- C. Aplicarlos transitoriamente, en forma parcial o total, a la **compra de títulos públicos nacionales.** (Dto. 566 Art 2°)

Ingreso dinero



Acreditaciones por repatriación / exteriorización voluntaria

Adquisición/ Enajenación de títulos públicos Nacionales

Saldo en cuenta



Egreso dinero



MULC
Adquisición/ Enajenación de títulos públicos Nacionales

Inversión en Proyecto Inmobiliario (Ley 27.613)





ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS



Impuesto especial (Cód. 1011)

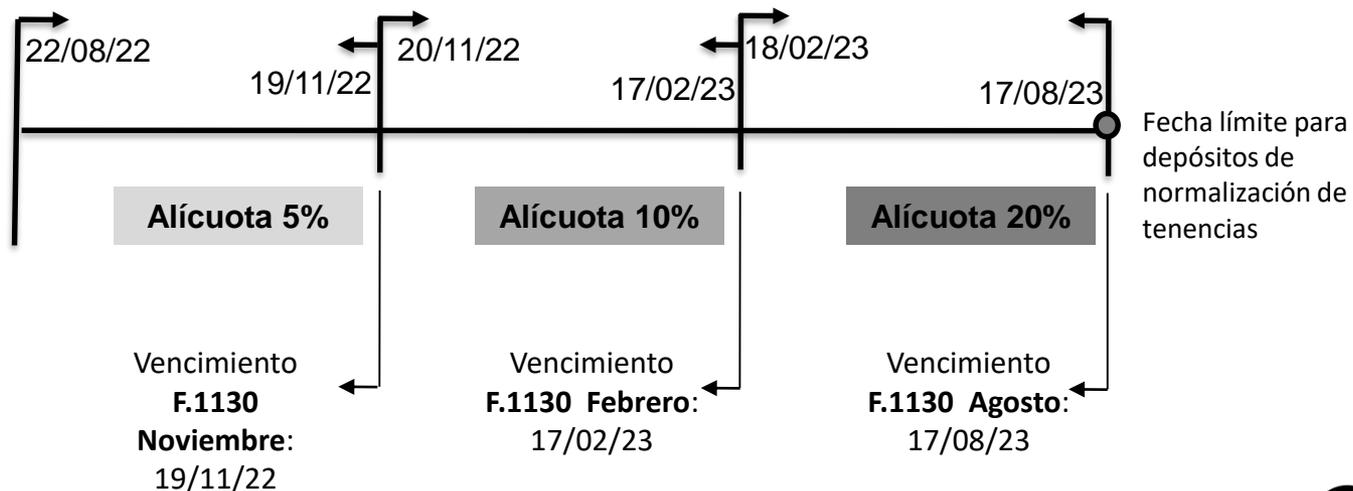
Se determinará sobre el valor de la tenencia que se declare, expresado en pesos al momento de ingreso a la cuenta Cecon.Ar.

Para moneda extranjera, se realizará su valuación al tipo de cambio comprador del BNA.

El impuesto no podrá ser abonado con dinero depositado en la cuenta especial.



Acreditaciones efectivizadas en las siguientes fechas :





ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

- 27.613
- 27.679
- 27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS



Afectación de inversiones

Fecha límite para invertir el dinero normalizado en proyectos inmobiliarios incluidos en la ley n° 27.613: **31/12/2024** (Dto. 556)

El proyecto inmobiliario deberá contar con un "COPI" activo

Régimen Informativo de Normalización

Ley N° 27.679

31/03/25

El normalizador deberá presentar el Régimen Informativo RIN antes del 31/3/25 ó 6 meses posteriores a la afectación de los fondos a un COPI activo (lo que suceda primero).





ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS



Ley N° 27.701 (B.O. 01/12/22)

Ley de Presupuesto

Art 71°

Incorpora **Inmuebles Usados** para la afectación de fondos adheridos al Programa de Normalización de tenencia del título II de la Ley N° 27.613



Dto. 18/23 (B.O. 13/01/23)

Modif. Dto. 566/22

Incorpora el nuevo destino
Define "inmueble usado"



R.G. AFIP 5315/23 (B.O. 16/01/23)

Re adecuación Servicios y Aplicativos

RIN
COTI
CITI Escribanos





ESPACIOS DE **DIÁLOGO**

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA
CONSTRUCCIÓN
FEDERAL
ARGENTINA

INMUEBLES
USADOS

Ley 27.701 (Art 71°) - Decreto 18/2023 – RG 5315/2023



Incorpora al régimen de normalización de tenencia establecido en la normativa precedente, nuevo destino par afectar los fondos

Adquisición inmuebles usados

Inmuebles que con carácter previo hubiesen estado afectados a arrendamiento, uso, usufructo, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales.

Destinos



Con destino exclusivo a casa-habitación del declarante de los fondos y su familia

Destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente



Alquiler con destino exclusivo casa habitación por un plazo no inferior a DIEZ (10) años

El locatario no deberá resultar titular de ningún inmueble

Monto

El monto deberá ser <= a dos veces el mínimo no imponible de casa habitación para el impuesto sobre los Bienes Personales del PF anterior de la adquisición
(2022: \$56.410.705,41 x 2: \$112.821.410,82)





ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

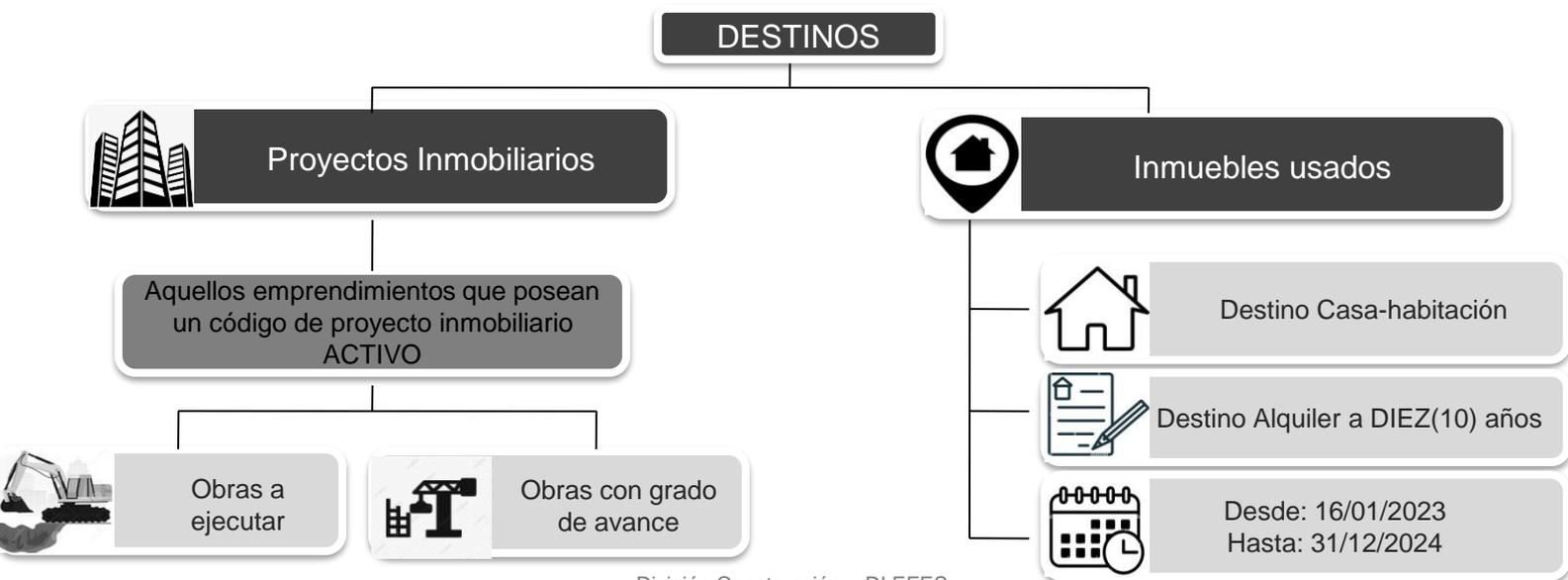
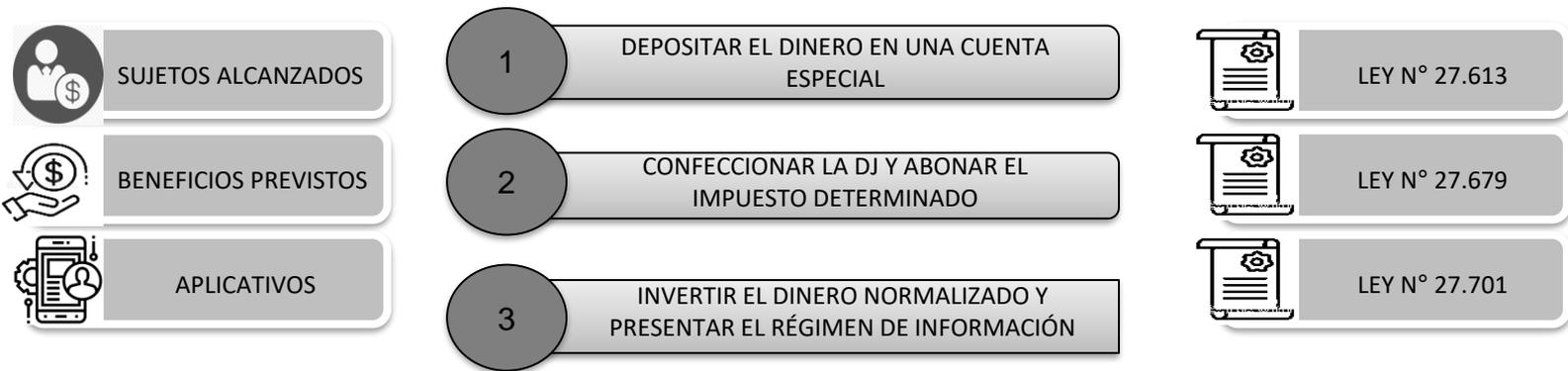
27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

Preguntas efectuadas

INMUEBLES USADOS

Programa de Normalización de Tenencia de Moneda





ESPACIOS DE **DIÁLOGO**

Ley N°

**27.613
27.679
27.701**

**INCENTIVO A LA
CONSTRUCCIÓN
FEDERAL
ARGENTINA**

**INMUEBLES
USADOS**



Afectación de inversiones

Según Dto. 556/22: Fecha límite para invertir el dinero normalizado en:

Proyectos inmobiliarios incluidos en la Ley N° 27.613
y/o

Inmuebles usados incluidos en Ley N° 27.701:

31/12/2024

Régimen Informativo de Normalización

31/03/25

Ley N° 27.701

El normalizador deberá presentar el Régimen Informativo RIN antes del 31/3/25 ó 6 meses posteriores a la afectación de los fondos (lo que suceda primero), a un COPI activo ó a un inmueble usado





ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS



Depósitos cuenta Cecon.ar

Fecha límite para depositar los fondos en la cuenta especial: 17/08/2023.

La cuenta podrá ser en **Moneda Nacional o Extranjera**

- A. Mantenerlos en su moneda de origen
- B. En caso de moneda extranjera, venderla en el MULC
- C. Aplicarlos transitoriamente, en forma parcial o total, a la compra de **títulos públicos nacionales.** (Dto. 566 Art 2º)

Ingreso dinero



Acreditaciones por repatriación / exteriorización voluntaria

Adquisición/ Enajenación de títulos públicos Nacionales

Saldo en cuenta



Egreso dinero



MULC
Adquisición/ Enajenación de títulos públicos Nacionales

Inversión en Proyecto Inmobiliario (Ley 27.613)

Inversión Inmueble Usado (Ley 27.701)





ESPACIOS DE DIÁLOGO

Ley N°

27.613
27.679
27.701

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

INMUEBLES USADOS

Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)
 Inscribí los proyectos inmobiliarios del artículo 2 de la Ley 27613 o la cartera de proyectos.

NORMALIZACIÓN DE LA TENENCIA EN MONEDA LEY 27.613
 REPRESENTAN
 Inicio
 Normalización de la tenencia en moneda Ley 27.613 (prorrogada por Ley 27.679)

Régimen Informativo Normalización
 Realizó la presentación vinculada a la declaración jurada de Normalización de la tenencia en moneda Ley 27.613.

COTI

Negociación, Oferta y Transferencia de Bienes Inmueble. RG 2.371

- Identificación del adquirente
- Porcentaje de titularidad
- CBU de la cuenta Cecon.Ar del origen de los fondos

CITI Escribanos

Cruzamiento Informático de Transacciones Importantes. RG 3.034

- Vendedor: CBU donde se acreditó la operación
- Comprador: CBU cuenta Cecon.Ar origen de los fondos

RG 4.976 y sus modif.

- Datos del inmueble usado
- Sujetos vendedores
- Destino a darse al bien
- Monto de adquisición





ESPACIOS DE
DIÁLOGO

Ley N°

**27.613
27.679
27.701**

**INCENTIVO A LA
CONSTRUCCIÓN
FEDERAL
ARGENTINA**

**INMUEBLES
USADOS**

Fin de la presentación.

Damos gracias por la participación

**Cualquier duda y/o inquietud relacionada con el tema expuesto, se podrá canalizar a través de
Espacio de Dialogo.**

División Construcción.

Departamento Sector Industrial.

Subdirección General de Fiscalización.

