

# Dec 244/2021. Construcción. Obras privadas nuevas. Promoción. Incentivos fiscales. Blanqueo. Reglamentación

Por

Mario Goldman Rota

**S**e reglamenta el régimen de “**Promoción de las inversiones en la construcción de obras privadas nuevas en el territorio de la República Argentina**” ([Ley 27613](#))

## **Título I. Incentivo a la Construcción Federal y Acceso a la Vivienda**

**Alcance:** Obras privadas nuevas (incluye grado de avance hasta 49%)

**Grado de avance. Acreditación:** información presentada y/o dictamen profesional

**Registro:** creación vía AFIP

**Inversiones en los proyectos inmobiliario:** a) Boleto de compraventa u otro, b) Escritura traslativa de dominio, c) Aportes a fideicomisos y d) Fondos Comunes de Inversión

**Beneficio Impuesto Bienes personales. Vigencia:** a partir

12/03/2021

**Activos en el exterior. Pago a cuenta:** cómputo especial

**Título II. Programa de Reactivación Económica** (blanqueo)

**Condición**

*Depósito previo: cta cte Especial*

*Destino posterior. Anterioridad proyecto inversión: moneda origen, cambio o Títulos públicos*

**Beneficios Bienes Personales:** improcedencia

**Condonaciones. Litis:** discusión administrativa, contencioso administrativa o judicial en los ámbitos penal tributario, penal cambiario y aduanero.

**Vigencia:** 19/04/2021

**INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA**

**Decreto 244/2021**

**DCTO-2021-244-APN-PTE – Reglamentación Ley N° 27.613.**

Ciudad de Buenos Aires, 18/04/2021 (BO. 19/04/2021)

VISTO el Expediente N° EX-2021-29781042-APN-DGDA#MEC y la Ley N° 27.613, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la referida Ley N° 27.613 se implementó el Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda, destinado a promover el desarrollo o inversión en los proyectos inmobiliarios realizados en el territorio de la REPÚBLICA ARGENTINA, definidos en el artículo 2° de esa norma legal.

Que a través del Capítulo II del Título I de la mencionada ley se consagraron beneficios tributarios para los inversores y las inversoras en tales proyectos inmobiliarios, en materia del Impuesto sobre los Bienes Personales y del Impuesto a las Ganancias o del Impuesto a la

Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas, según corresponda.

Que el Título II de la aludida Ley denominado "Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina" instituye un régimen de normalización de la tenencia en moneda nacional y extranjera para la realización de inversiones en construcción.

Que en el Capítulo Único del citado Título II se regulan aspectos atinentes a la declaración voluntaria ante la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS de las tenencias de moneda extranjera y/o moneda nacional en el país y en el exterior, tales como la cuenta en la que deberán depositarse los fondos declarados, su destino, el pago de un impuesto especial sobre el valor de la moneda que se declare y los beneficios por los montos declarados que obtendrán los sujetos que efectúen la indicada declaración.

Que es oportuno, en esta instancia, brindar precisiones en cuanto a la forma de acreditar el porcentaje de grado de avance de las obras privadas nuevas a las que se refiere el segundo párrafo del artículo 2º de la Ley Nº 27.613, así como también disponer que el organismo recaudador será el encargado de instrumentar un registro a los fines de que el desarrollador o la desarrolladora, constructor o constructora o vehículo de inversión que realice los proyectos inmobiliarios comunique los datos pertinentes de tales proyectos.

Que, asimismo, se reglamentan los beneficios tributarios contenidos en el Capítulo II del Título I de la Ley Nº 27.613.

Que, en relación con el régimen de normalización contenido en el Título II, entre otras cuestiones, se estima necesario mencionar, respecto de los destinos de los fondos declarados, los plazos pertinentes en torno a su aplicación transitoria a la compra de títulos públicos nacionales, como así también los alcances del beneficio de liberación.

Que el servicio jurídico permanente del MINISTERIO DE ECONOMÍA ha tomado la intervención que le compete.

Que el presente acto se dicta en virtud de las facultades conferidas por el artículo 99, incisos 1 y 2 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA

DECRETA:

ARTÍCULO 1°.- El porcentaje de grado de avance mencionado en el segundo párrafo del artículo 2° de la Ley N° 27.613 deberá acreditarse teniendo en cuenta la información presentada ante las autoridades edilicias competentes y/o mediante un dictamen de un profesional matriculado o una profesional matriculada competente en la materia, considerando el proyecto inmobiliario declarado hasta la entrada en vigencia de esa ley, el que debe incluir las construcciones, ampliaciones, instalaciones, entre otros trabajos, que se hubieran realizado a esa fecha.

ARTÍCULO 2°.- La ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS, entidad autárquica en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMÍA, será la encargada de instrumentar un registro a los efectos de que el desarrollador o la desarrolladora, constructor o constructora o vehículo de inversión que realice los proyectos inmobiliarios a los que se refiere el artículo 2° de la Ley N° 27.613 comunique (respecto de las construcciones, ampliaciones, instalaciones, entre otros trabajos) el tipo de obra, la aprobación del permiso de obra, su grado de avance y cualquier otro dato con relación a todo ello, que ese organismo estime pertinente.

ARTÍCULO 3°.- 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 y 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 COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, organismo descentralizado en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMÍA, cuyo objeto sea el financiamiento de la construcción y desarrollos inmobiliarios.

ARTÍCULO 4°.- La exención del impuesto sobre los bienes personales a la que hace referencia el artículo 3° de la Ley N° 27.613 procede respecto de aquellas inversiones que se efectivicen a partir de la entrada en vigor de la citada norma legal.

ARTÍCULO 5°.- El cómputo como pago a cuenta previsto en los incisos a), b) y c) del artículo 4° de la Ley N° 27.613, y en las condiciones allí normadas, procederá en la determinación del impuesto sobre los bienes personales del período fiscal de que se trate, luego del cómputo del pago a cuenta al que se refiere el último párrafo del artículo 25 del Título VI de la Ley N° 23.966 de Impuesto sobre los Bienes Personales, texto ordenado en 1997 y sus modificatorias.

En el supuesto de que el contribuyente o la contribuyente no repatriare activos financieros del exterior en los términos del mencionado artículo 25 de la ley del gravamen, el cómputo como pago a cuenta a que se refiere el

artículo 4° de la Ley N° 27.613 procederá, en primer término, contra el impuesto que resulte de acuerdo con las disposiciones del primer párrafo del mencionado artículo 25, y el remanente no computado podrá ser utilizado contra el gravamen determinado por aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 9° del Decreto N° 99 del 27 de diciembre de 2019 y sus modificaciones.

ARTÍCULO 6°.- A los fines de lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley N° 27.613, se entenderá como "residentes", de conformidad a lo previsto en el artículo 116 y siguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, a aquellos sujetos que revistan esa condición a la fecha de entrada en vigencia de la norma legal citada en primer término.

ARTÍCULO 7°.- Los sujetos a los que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 27.613 que declaren de manera voluntaria sus tenencias de moneda nacional y/o extranjera, en el país y/o en el exterior, una vez efectuado el depósito previsto en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) a la que se refiere el primer párrafo del artículo 7° de esa norma legal, podrán optar por afectar esos fondos, en forma total o parcial, con anterioridad a la inversión en el proyecto inmobiliario, a cualquiera de los siguientes destinos:

- a. Mantenerlos depositados en su moneda de origen.
- b. Tratándose de moneda extranjera, venderlos en el Mercado Libre de Cambios, a través de la entidad financiera en la que se efectuó el depósito.
- c. Aplicarlos transitoriamente, y por única vez, a la adquisición de títulos públicos nacionales, para su posterior venta con liquidación, exclusivamente, en moneda de curso legal. En aquellos casos en que se hubiera declarado tenencia en moneda extranjera, la venta con liquidación deberá efectuarse dentro del plazo que, a esos efectos, establezca la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES.

El producido de la inversión al que se refiere el inciso c) precedente se acreditará, en moneda nacional, y deberá invertirse en los proyectos inmobiliarios a los que se refiere el artículo 2° de la mencionada ley, desarrollados de manera directa o a través de terceros.

Todos los fondos declarados deberán encontrarse afectados al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, con anterioridad al 31 de diciembre de 2022, inclusive.

ARTÍCULO 8°.- Los fondos depositados en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar), en alguna de las

entidades comprendidas en el régimen de la Ley N° 21.526 y sus modificaciones, no podrán afectarse al pago del impuesto especial previsto por el artículo 9° de la Ley N° 27.613.

ARTÍCULO 9°.- Los sujetos a los que se refiere el artículo 6° de la Ley N° 27.613 que hubieran efectuado la declaración voluntaria de sus tenencias de moneda extranjera y/o nacional en el país y en el exterior, en las condiciones previstas en el Título II de la Ley N° 27.613 no podrán acceder a los beneficios contemplados en el Capítulo II del Título I de esa norma legal.

ARTÍCULO 10.- Se consideran comprendidas dentro de las liberaciones referidas en el artículo 11 de la Ley N° 27.613 las obligaciones que se encuentren en curso de discusión administrativa, contencioso administrativa o judicial en los ámbitos penal tributario, penal cambiario y aduanero.

ARTÍCULO 11.- La liberación a la que se refiere el inciso b) del artículo 11 de la Ley N° 27.613, respecto de procesos judiciales en curso en los fueros civiles y/o penales procederá a pedido de parte interesada mediante la presentación ante el juzgado interviniente de la documentación que acredite el acogimiento al Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina.

ARTÍCULO 12.- Las disposiciones del presente decreto entrarán en vigencia el día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.

ARTÍCULO 13.- Comuníquese, publíquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

FERNÁNDEZ – Santiago Andrés Cafiero – E/E Matías Sebastián Kulfas