

Res Gral 5549/2024. AFIP. Blanqueo. Ley 27.743. Efectivo. CERA. Período permanencia. Destinos. Proyecto inmobiliario. Registro

Por

Redacción Central

Se **implementa** el **“Registro de Proyectos Inmobiliarios” (REPI)** a los fines que los destinatarios del dinero depositado del **«Régimen de regularización de activos»** recepcionales de los fondos inmovilizado con **cambio de destino a** proyectos inmobiliarios ([Ley 27.743](#), [Dec 608/2024](#), [Res 590/2024](#), [Com A 8062](#) y [8090](#))

Régimen: de Regularización de Activos Ley 27.743

Dinero en efectivo. Depósito obligatorio: inmovilización o inversiones específicas

Hasta u\$s 100.000: hasta 30/09/2024

Más de u\$s 100.000: hasta 31/12/2025

Cuenta Especial de Regularización de Activos (CERA): destinos

Factibilidad: instrumentos financieros, finalidades e inversiones

Proyectos inmobiliarios. Opción destino fondos CERA:

Informar código inversión "COPI", "COPI-VI" o "COCLO"

CBU Desarrollador/constructor/vehículo de inversión/contratista a

Proyectos inmobiliarios: beneficiarios

Requisitos: iniciados desde 08/07/2024 o grado avance menos 50%

Beneficiarios: inversores directos, desarrolladores, constructores, vehículos de inversión

Registro AFIP: Proyectos Inmobiliarios (REPI)

Desarrollador/Constructor/inversor directo (construcciones edificio, residencial o comercial, rurales, loteos reformas o mejoras)

Vehículo de Inversión o productos de inversión de proyectos inmobiliarios

Contratista (locación de obra o de similar naturaleza)

Vigencia: 19/08/2024

ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

Resolución General 5549/2024

RESOG-2024-5549-E-AFIP-AFIP – Procedimiento. Ley N° 27.743.

Título II. Régimen de Regularización de Activos. Resolución N°

590/24 (MECON) y su modificatoria. Registro de Proyectos

Inmobiliarios.

Ciudad de Buenos Aires, 16/08/2024 (BO. 19/08/2024)

VISTO el Expediente Electrónico N° EX-2024-02405151- -AFIP-EQIC1DVIYCO#SDGFIS del registro de esta ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS y

CONSIDERANDO:

Que el Título II de la Ley N° 27.743 de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes, establece un "Régimen de Regularización de Activos" al que pueden adherir las personas humanas, sucesiones indivisas y sujetos del artículo 53 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, residentes fiscales argentinos al 31 de diciembre de 2023 según el artículo 116 y concordantes de la misma ley, estén o no inscriptos en la Administración Federal de Ingresos Públicos, así

como las personas humanas no residentes que fueron residentes fiscales argentinos antes del 31 de diciembre de 2023 y perdieron dicha condición a esa fecha.

Que el Capítulo V del Título II de la citada ley, denominado "Supuestos especiales de exclusión de base imponible y pago del Impuesto Especial de Regularización", establece un régimen especial que, conforme a su artículo 31, alcanza al dinero en efectivo, tanto en la República Argentina como en el exterior, que sea depositado y/o transferido a una Cuenta Especial de Regularización de Activos.

Que, asimismo, el Decreto N° 608 del 11 de julio de 2024, reglamentó diversos aspectos de dicha ley y, a través del artículo 18, estableció que el dinero en efectivo exteriorizado hasta la Etapa 1 del régimen, podrá destinarse a los instrumentos financieros mencionados en el artículo 31 de la ley y/o a las finalidades e inversiones previstas en el último párrafo del literal (ii) del cuarto párrafo de dicho artículo que establezca el Ministerio de Economía.

Que dicha Cartera Ministerial, mediante el artículo 3° de la Resolución N° 590 del 18 de julio de 2024, dispuso que se encuentran comprendidas las inversiones directas e indirectas en proyectos inmobiliarios que se inicien a partir de la entrada en vigencia del Título II de la Ley N° 27.743, incluyendo aquellos que tengan un grado de avance inferior al CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la finalización de la obra en ese momento.

Que asimismo, se encomendó a esta Administración Federal de Ingresos Públicos a instrumentar un registro en donde se verifique que los fondos exteriorizados se destinen desde las cuentas especiales de regularización al desarrollador o vehículo que lleva adelante el proyecto inmobiliario.

Que mediante la Resolución N° 613 del 22 de julio de 2024 del Ministerio de Economía se amplió la norma citada en el cuarto párrafo del Considerando, a fin de que quede comprendida en su alcance la celebración de contratos de locación de obra o de similar naturaleza, para el caso de obras sobre inmueble propio con destino a fines industriales o productivos.

Que, por su parte, la Resolución General N° 4.976, sus modificatorias y complementarias, estableció el Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI) con el objetivo de que los desarrolladores, constructores o vehículos de inversión que ejecuten los proyectos inmobiliarios mencionados en el artículo 2° de la Ley N° 27.613 y su complementaria Ley N° 27.679, informen en el citado registro los datos pertinentes de dichos proyectos.

Que en pos de la optimización de los recursos tecnológicos con los que cuenta este Organismo, se estima oportuno utilizar el mencionado registro para informar los proyectos inmobiliarios vinculados a la Ley N° 27.743.

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación y las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos, Fiscalización, Recaudación, Servicios al Contribuyente y Sistemas y Telecomunicaciones.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 4° de la Resolución N° 590 del 18 de julio de 2024 del Ministerio de Economía y su modificatoria y por el artículo 7° del Decreto N° 618 del 10 de julio de 1997, sus modificatorios y sus complementarios.

Por ello,

LA ADMINISTRADORA FEDERAL DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- A los fines de informar los proyectos inmobiliarios que se hubieran iniciado a partir del 8 de julio de 2024 o que, a dicha fecha, tuvieran un grado de avance inferior al CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la finalización de la obra y los contratos de locación de obra o de similar naturaleza, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3° y en el artículo incorporado sin número a continuación del citado artículo 3° de la Resolución N° 590 del 18 de julio de 2024 y su modificatoria del Ministerio de Economía, se utilizará el "Registro de Proyectos Inmobiliarios", en adelante "REPI".

ARTÍCULO 2°.- Quienes asuman el carácter de inversores directos, desarrolladores, constructores, vehículos de inversión de proyectos inmobiliarios o contratistas de contratos de locación de obra o de similar naturaleza, comprendidos en los citados artículos de la Resolución N° 590/24 (MECON) y su modificatoria, deberán efectuar el registro de dichos proyectos, cartera de proyectos y/o contratos en el "REPI", a efectos de recibir fondos regularizados en los términos del Capítulo V del Título II de la Ley N° 27.743.

ARTÍCULO 3°.- Quedan comprendidos en el registro, conforme los términos de la presente:

a) Los proyectos inmobiliarios de inversión directa o indirecta, entendiéndose por tales las construcciones de edificios residenciales, no residenciales, rurales, loteo de predios, reformas, ampliaciones,

instalaciones, mejoras y/o todo proyecto que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentre sujeto a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente.

b) Los vehículos de inversión o productos de inversión de proyectos inmobiliarios, incluidos los regulados en el Capítulo V del Título V del Anexo (N.T. 2013 y sus modificaciones) de la Resolución General N° 622 del 5 de septiembre de 2013 de la Comisión Nacional de Valores, que comprende los fondos comunes de inversión y los fideicomisos financieros utilizados para el desarrollo inmobiliario, cuyo objeto se encuentre destinado al financiamiento, inversión y/o desarrollo de la actividad inmobiliaria y que cuenten con la autorización de la citada Comisión Nacional de Valores.

c) Los contratos de locación de obra o de similar naturaleza, de acuerdo a lo establecido por el artículo 1.251 del Código Civil y Comercial de la Nación, para los casos de las obras sobre inmueble propio con destino a fines industriales o productivos, considerándose incluidos aquellos que tengan como destino final los de "vivienda" o "comercial".

ARTÍCULO 4°.- A los fines de registrar los proyectos inmobiliarios y/o los contratos de locación de obra o de similar naturaleza, los sujetos obligados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Utilizar la respectiva "Clave Fiscal" habilitada con Nivel de Seguridad 3, como mínimo, obtenida conforme lo previsto por la Resolución General N° 5.048 y su modificatoria.

b) Poseer el estado administrativo de la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) "Activo: Sin Limitaciones", de acuerdo con lo establecido en la Resolución General N° 3.832 y sus modificatorias.

c) Declarar y mantener actualizado ante este Organismo el domicilio fiscal, conforme a lo establecido por el artículo 3° de la Ley N 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, y a las disposiciones de las Resoluciones Generales Nros. 10 y 2.109, sus respectivas modificatorias y complementarias.

d) Poseer Domicilio Fiscal Electrónico constituido conforme a lo dispuesto por la Resolución General N° 4.280 y su modificatoria.

e) Registrar alta en algún impuesto, tal como lo establece la Resolución General N° 10, sus modificatorias y complementarias.

Asimismo, con carácter previo, deberá informarse el domicilio del proyecto en el "Sistema Registral", "Registro Único Tributario", conforme lo prevé la Resolución General N° 4.624 y su modificatoria, dentro del apartado

"Domicilios", sección "Otros Domicilios", como "Locales y Establecimientos", destino comercial "Obras en construcción".

ARTÍCULO 5°.- La registración en el "REPI" se efectuará ingresando al servicio "Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)" disponible en el sitio "web" institucional (<https://www.afip.gob.ar>) y, según el tipo de proyecto a registrar, se seleccionará el perfil y la opción que corresponda, dentro de las siguientes alternativas:

- Perfil "Desarrolladores y/o Constructores y/o inversores directos", opción "Registro del proyecto".

- Perfil "Vehículo de Inversión", opción "Nueva cartera de proyectos".

- Perfil "Contratista", opción "Registro del contrato".

Todos los datos a informar en cada perfil podrán ser consultados en el micrositio "Registro de Proyectos Inmobiliarios" del sitio "web" institucional.

ARTÍCULO 6°.- Los sujetos que registren sus proyectos en el "REPI" deberán conservar a disposición de esta Administración Federal, la documentación de respaldo que, en cada caso, se indica:

- a) Obras con un grado de avance inferior al CINCUENTA POR CIENTO (50%): dictamen de un profesional matriculado competente en la materia con su firma certificada por la autoridad profesional que rija la matrícula.

- b) Obras privadas iniciadas a partir del 8 de julio de 2024: Información presentada ante las autoridades edilicias competentes y/o un dictamen de un profesional matriculado competente en la materia -con su firma certificada por la autoridad profesional que rija la matrícula- que certifique que se trata de una obra a ejecutar.

- c) Contratos de locación de obra o de similar naturaleza: el contrato celebrado.

ARTÍCULO 7°.- En caso de resultar aceptada la transacción, el sistema generará un código que permitirá identificar a cada uno de los proyectos, según el perfil del módulo en el que se realizó la registración:

- Perfil "Desarrollador/Constructor/inversor directo": el sistema generará un "Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)".

- Perfil "Vehículo de Inversión": el sistema generará un "Código de Registro de Proyecto Inmobiliario - Vehículo de Inversión (COPI-VI)".
- Perfil "Contratista": el sistema generará un "Código de Contrato de Locación de Obra (COCLO)".

ARTÍCULO 8º.- En el caso de que se produzcan modificaciones respecto de los datos informados, los sujetos obligados deberán ingresar al "REPI", conforme el perfil correspondiente. Luego, en la sección "Consultas", deberán seleccionar la opción "Modificación de datos". Una vez confirmada la transacción el sistema emitirá la respectiva "Constancia de modificación de datos".

ARTÍCULO 9º.- Los sujetos que regularicen dinero en efectivo a través de la Cuenta Especial de Regularización de Activos prevista en el artículo 31 de la Ley N° 27.743, en el momento que opten por alguna de las inversiones comprendidas en el artículo 3º de la presente, deberán proporcionar a la entidad bancaria la siguiente información:

- a) Código de registración del proyecto inmobiliario, tanto sea "COPI", "COPI-VI" o "COCLO". Este código debe estar en estado "ACTIVO" y vinculado a un proyecto inmobiliario definido en el artículo 3º y en el artículo incorporado sin número a continuación del citado artículo 3º de la Resolución N° 590/24 (MECON) y su modificatoria.
- b) Constancia de la Clave Bancaria Uniforme (CBU) de la Cuenta del desarrollador/constructor/vehículo de inversión/contratista a la cual se realice la transferencia de los fondos.

Esta Administración Federal pondrá a disposición de las entidades bancarias, mediante el servicio eventanilla, la información de los "COPI", "COPI-VI" y "COCLO" Activos y la Clave Bancaria Uniforme (CBU) de la cuenta asociada a los mismos, a fin de verificar el destino de los fondos a dichas cuentas.

ARTÍCULO 10.- En el caso de existir un proyecto inmobiliario registrado en el "REPI" con anterioridad al 8 de julio de 2024 y que, a dicha fecha, tuviera un grado de avance inferior al CINCUENTA POR CIENTO (50%), el mismo podrá registrarse nuevamente con el objeto de recibir fondos regularizados en los términos del Capítulo V del Título II de la Ley N° 27.743.

Para obtener un nuevo código de registración de proyecto, el sujeto deberá informar en el campo "Número de expediente y/o habilitación" el "Código de Proyecto Inmobiliario (COPI)" obtenido en la registración anterior.

ARTÍCULO 11.- En el supuesto de que las inversiones efectuadas en proyectos inmobiliarios se cancelen por cualquier causa o naturaleza, los fondos previamente transferidos deberán ser devueltos a la Cuenta Especial de Regularización de Activos de la cual se transfirieron con motivo de dicha inversión.

ARTÍCULO 12.- Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 13.- Comuníquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL para su publicación en el Boletín Oficial y archívese.

Florencia Lucila Misrahi