



## ESPACIOS DE DIÁLOGO PARTICULAR

### AFIP – Entidades profesionales

#### **INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN - BLANQUEO LEYES 27.613 Y 27.679**

#### **1. “Empalme”. “Restablécese”. Aclaraciones.**

En relación al “empalme” de la Ley 27.613 con la 27.679 y el alcance del concepto “restablécese” que aparece en el artículo 1 de la segunda de las normas mencionadas.

¿Cuál es la fecha y el importe en que debe considerarse la tenencia de moneda argentina y extranjera no declarada en una cuenta en el exterior? ¿Es una foto al 12/03/2021 o al 22/08/2022?

#### **Respuesta de AFIP**

En cuanto a la primera inquietud, referida a la fecha en que debe considerarse la tenencia de moneda argentina y extranjera no declarada en una cuenta del exterior, debe indicarse que es a la vigencia del régimen restablecido por la Ley N° 27.679, esto es al 22/08/2022. En este punto, cabe recordar que la ley precitada en su artículo 1° “restablece el régimen establecido en el Título II de la Ley N° 27.613”, por el plazo allí fijado.

En consecuencia, y dicho en otros términos, se encontrarán excluidas del régimen aquellas tenencias que hubieran sido incorporadas antes de esa fecha (22/08/22), en las declaraciones juradas presentadas por el responsable.

#### **2. Moneda extranjera exteriorizada al 06/10/2022.**

Un sujeto que exterioriza moneda extranjera el 06/10/2022 bajo la Ley 27.679. Tiene una obra iniciada el 15/03/2021 con 60 % de avance al 22/08/2022, ¿puede aplicar los fondos blanqueados a esa construcción?

#### **Respuesta de AFIP**

Mediante la Ley N° 27.613 (BO 12/3/2021), se implementó un régimen de “Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda”, destinado a promover el desarrollo o inversión en proyectos inmobiliarios realizados en el territorio de la República Argentina, definidos de acuerdo con el artículo 2° del citado cuerpo legal.

En tal sentido, el precepto antes aludido dispone que “se entenderá por proyectos inmobiliarios a aquellas obras privadas nuevas que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley (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.”

La norma aclara seguidamente que, quedan comprendidas dentro de la definición de “obras privadas nuevas” aquéllas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley posean un grado de avance inferior al cincuenta por ciento (50%) de la finalización de la obra.

En virtud de ello, se encontrarán alcanzados por la franquicia o beneficio fiscal en cuestión, los proyectos inmobiliarios cuya obra o construcción se haya iniciado a partir del 15/03/2021, así como también aquellos que, habiendo comenzado su construcción antes de dicha fecha, registrarán un avance de obra menor al 50%.

En consecuencia, en el caso que el emprendimiento se hubiera iniciado con posterioridad a la fecha antes indicada, los inversores estarán alcanzados por los beneficios contemplados por el régimen aunque las obras registraren un avance superior al 50 % al 22/08/2022.

### 3. ¿Puede hoy registrarse en el REPI una obra iniciada el 15/03/2021?

#### Respuesta de AFIP

La respuesta es afirmativa.

Mediante la Resolución General N° 4976, se Implementó el “Registro de Proyectos Inmobiliarios” (“REPI”), a efectos de informar las obras privadas que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetas a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente, que se hayan iniciado a partir del 12 de marzo de 2021, inclusive, o las que a dicha fecha posean un grado de avance inferior al 50% de la finalización de la obra”.

En tal sentido, el artículo 8º de la citada reglamentación dispone que “A los efectos previstos en los artículos 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”.

Por lo tanto, se concluye que resulta válido inscribir en la presente fecha una obra iniciada el 15/03/2021, quedando supeditado el goce de los beneficios legales hasta que se verifique la realización de dicho trámite.

### 4. Limitación temporal.

La normativa no indica limitación temporal para la inversión en proyectos inmobiliarios. ¿Es correcto suponer que no existen plazos de permanencia mínimos con la inversión? ¿Podría un contribuyente gozar de las liberaciones del Título II de la ley invirtiendo en un proyecto inmobiliario que al mes la inversión cede/vende?

#### Respuesta de AFIP

El art. 7 de la Ley 27613 define en su último párrafo el destino que debe darse a los fondos incluidos en la declaración voluntaria de la moneda extranjera y/o moneda nacional al establecer:

**“...Los fondos declarados deberán afectarse, únicamente, al desarrollo o la inversión en los proyectos inmobiliarios en la República Argentina a las que se refiere el artículo 2° de la presente ley.”**

Asimismo, el último párrafo del art. 7 del Dto. 244/2021 expone que **todos los fondos declarados deberán encontrarse afectados al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, con anterioridad al 31 de diciembre de 2022, inclusive.** Y para el caso de los fondos exteriorizados en el marco de la Ley 27.679, el Dto.556/2022 establece en el último párrafo del art. 2 que: **“...Los fondos declarados deberán afectarse, únicamente, al desarrollo o la inversión en los proyectos inmobiliarios en la República Argentina a las que se refiere el artículo 3° de este decreto y siempre que se lleven a cabo con anterioridad al 31 de diciembre de 2024, inclusive.”**

Por otra parte, el art. 18 de la Resolución General AFIP N° 4976 y su modif. detalla los motivos de decaimiento de los beneficios al establecer: “La falta de cancelación del impuesto especial y de presentación de la declaración jurada prevista en el artículo 12 dentro del plazo fijado en el artículo 16, privará al sujeto que realiza la declaración voluntaria de la totalidad de los beneficios previstos en la Ley N° 27.613 y su complementaria Ley N° 27.769.

En tal supuesto este Organismo procederá a determinar de oficio los gravámenes y sus respectivos accesorios y a aplicarlas sanciones que pudieren corresponder.

Asimismo, se establece que la cancelación del impuesto especial y la presentación de la declaración jurada antes referida deberán efectuarse con antelación a cualquier acto de disposición de los fondos depositados en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Al efecto, las entidades financieras en las que se encuentren abiertas tales cuentas arbitrarán los medios necesarios para el control del cumplimiento de lo establecido en el presente párrafo.”

Teniendo en cuenta la normativa expuesta, se obliga al sujeto normalizador a afectar el total de los fondos exteriorizados hasta el 31/12/2022 (en el caso de declarar tenencia en los períodos de la ley 27613) y 31/12/2024 (en el caso de exteriorizar tenencia conforme la Ley 27.679), sin establecer la normativa requisitos de permanencia en la inversión.

Por otra parte, se entiende que los beneficios del Título II de la Ley 27.679 se mantienen siempre que se cumpla con la presentación de la declaración jurada, el pago del impuesto especial y la afectación total de los fondos a un proyecto inmobiliario en los períodos que establece la normativa.

## 5. Impuesto sobre los débitos y créditos.

¿Están exentos del impuesto sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias, los hechos imponible originados en la transferencia de la moneda extranjera que se exteriorice, así como también los que pudieran corresponder a su depósito y extracción de las respectivas cuentas bancarias?

### Respuesta de AFIP

El Artículo 7° de la Ley N° 27613 establece que los fondos exteriorizados –moneda nacional o extranjera- deberán depositarse en una Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON. AR).

Ni las Leyes Nros. 27.679 y 27.613, ni sus Decretos Reglamentarios N° 556/22 y N° 244/21, respectivamente, contemplan la exención del Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras Operatorias para los hechos imponible originados en la transferencia de la moneda extranjera que se exteriorice, así como también los que pudieran corresponder a su depósito y extracción de las respectivas cuentas bancarias.

Por lo cual, el tratamiento para las respectivas cuentas será el previsto por las normas del impuesto -Ley N° 25413 y sus modificatorias y Decreto N° 380/01 y sus modificatorios-.

Cabe destacar que en Regímenes de Exteriorización anteriores, las cuentas especiales en las que se depositaban los fondos se encontraban eximidas del gravamen en trato porque así lo indicaba expresamente la normativa -Art. 32 Ley N° 26.476, Art. 9° Ley 26.860 y Art. 12 Dcto. 895/16, reglamentario de la Ley N° 27.260-.

Aclarado ello, cabe señalar que el BCRA a través de la Comunicación “A” 7269 ha dispuesto en el punto 4.22., las características y pautas a la que deberán ajustarse dichas cuentas, y en lo que aquí interesa en el apartado 4.22.4. expresa que “En cuanto no se encuentre previsto y en la medida en que no se opongan a las presentes normas, serán de aplicación las disposiciones establecidas para los depósitos en cajas de ahorro y cuenta corriente especial para personas jurídicas, según corresponda”.

## 6. Responsabilidad de exteriorizar.

¿Qué responsabilidad tiene el sujeto que exterioriza voluntariamente los fondos / goza de los beneficios del título II de la Ley 27.613 si luego de transferir los fondos a un proyecto inmobiliario inscripto en el REPI el mismo no es llevado a cabo por el desarrollador? ¿Puede perder los beneficios obtenidos por esta ley?

### **Respuesta de AFIP**

El art. 11 de la Ley 27613 establece que: “Los sujetos que efectúen la declaración voluntaria de moneda extranjera y/o moneda nacional en los términos de este capítulo, ... gozarán de los siguientes beneficios por los montos declarados: ...” Así es que deberá cumplir con el art. 7 donde se establece que “Los fondos incluidos en la declaración voluntaria de la moneda extranjera y/o moneda nacional deberán depositarse en una Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar)... Los fondos declarados podrán ser aplicados transitoriamente a la compra de títulos públicos nacionales e inmediatamente invertidos en los destinos mencionados en el párrafo siguiente.

Los fondos declarados deberán afectarse, únicamente, al desarrollo o la inversión en los proyectos inmobiliarios en la República Argentina a las que se refiere el artículo 2° de la presente ley.”

Posteriormente el art. 10 determina “El impuesto especial que se fija en el artículo anterior de la presente ley deberá ser determinado e ingresado en la forma, plazo y condiciones que establezca la Administración Federal de Ingresos Públicos.

La falta de pago del impuesto especial dentro de los plazos fijados en el presente capítulo y en la reglamentación que al efecto se dicte, privará al sujeto que realiza la declaración voluntaria de la totalidad de los beneficios aquí previstos...”

En igual sentido el art. 18 de la RG 4976/2021 establece que “La falta de cancelación del impuesto especial y de presentación de la declaración jurada prevista en el artículo 12 dentro del plazo fijado en el artículo 16, privará al sujeto que realiza la declaración voluntaria de la totalidad de los beneficios previstos en la Ley N° 27.613.

En tal supuesto este Organismo procederá a determinar de oficio los gravámenes y sus respectivos accesorios y a aplicar las sanciones que pudieren corresponder.

Asimismo, se establece que la cancelación del impuesto especial y la presentación de la declaración jurada antes referida deberán efectuarse con antelación a cualquier acto de disposición de los fondos depositados en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Al efecto, las entidades financieras en las que se encuentren abiertas tales cuentas arbitrarán los medios necesarios para el control del cumplimiento de lo establecido en el presente párrafo.”

Así también el art. 19 determina que “Los sujetos que adhieran al Programa de Normalización de tenencias previsto en el Título II de la Ley N° 27.613, 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...”

Es decir que, para gozar de los beneficios, el sujeto normalizador que habiendo depositado la tenencia a exteriorizar en la cuenta CECON.Ar, haya pagado el impuesto especial, presentado la declaración jurada y, por último, afecte la totalidad de los fondos exteriorizados en la cuenta CECON.Ar mediante transferencia a un desarrollador, constructor o vehículo de inversión inscripto en el REPI y posteriormente indicar en la DDJJ del Régimen de Normalización de Tenencia las transferencias efectuadas al o los COPI correspondientes.

## 7. Partida inmobiliaria.

Cuando se registra un proyecto se exige que se coloque la partida inmobiliaria del terreno. Un proyecto puede tener varias partidas inmobiliarias, ya que aún no se han unificado los lotes. ¿Se debe realizar un REPI por cada Partida Inmobiliaria?

En caso afirmativo:

a) ¿Qué superficie se coloca en REPI, la del proyecto total o la de cada lote individual?

b) ¿Qué COPI de todos los lotes registrados se entrega al inversor?

### Respuesta de AFIP

Tal como lo establece el artículo 2° de la Ley N° 27.613, se entiende por proyecto inmobiliario aquella obra que se encuentre sujeta a denuncia, autorización o aprobación por la autoridad edilicia competente.

Cuando se confecciona la solicitud de autorización de obra, se colocan los datos del terreno/predio en el cual se ejecutará el proyecto, detallando la/s partida/s inmobiliarias donde se encontrará implantado.

En el caso que el predio se componga de dos o más lotes, la partida inmobiliaria a declarar en la registración en REPI, será aquella asignada al lote que contenga la entrada principal, o bien, la que corresponda al domicilio postal del emprendimiento.

Asimismo, correspondería declarar las partidas inmobiliarias de los lotes que integran el predio donde se desarrollará el emprendimiento, en el certificado de obra a ejecutar.

## 8. Cantidad de REPIs.

¿Puede suceder que se compren varios lotes que conformaran un solo proyecto y el escribano pide el REPI de cada lote para el diferimiento impositivo?

¿Se debe realizar un REPI por cada Partida?

#### **Respuesta de AFIP**

El segundo párrafo del artículo 5° de la RG AFIP 4976 establece que “El Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI) permitirá identificar a cada uno de los proyectos informados en el “Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)”, en el marco de la Ley N° 27.613.”

Es decir, que en el REPI se deberá registrar el proyecto inmobiliario en virtud de la obra habilitada por la autoridad edilicia competente. Por consiguiente, si un desarrollo inmobiliario se ejecuta sobre un predio compuesto por dos o más lotes, la registración en REPI se hace por el complejo / conjunto del desarrollo aprobado o habilitado por la autoridad edilicia competente. El código que otorga el servicio, como confirmación de la registración del proyecto, podrá utilizarse en diferentes operaciones inmobiliarias, según corresponda.

#### **9. El inversor: ¿puede utilizar dinero declarado y además dinero blanqueado para invertir en la obra privada nueva?**

#### **Respuesta de AFIP**

La Ley 27.613 otorga beneficios a quienes inviertan en los proyectos inmobiliarios realizados en el marco de dicha normativa. En el art. 6 se define un programa para quienes normalicen tenencias en moneda nacional o extranjera en el país o en el exterior y deseen utilizarla para invertir en esos proyectos a fin de obtener los beneficios fiscales propuestos. Dichos beneficios difieren de acuerdo a si el sujeto tiene los fondos declarados (art.3, 4 y 5) o los pretende normalizar (Art. 11, 12 y 13).

Para dar respuesta a este tema nos tenemos que remitir al artículo 3° de la Ley 27.613 que establece: “Exímese del Impuesto sobre los Bienes Personales establecido en el título VI de la ley 23.966, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, al valor de las inversiones en proyectos de inversión realizadas hasta el 31 de diciembre de 2022, inclusive, en la República Argentina desarrolladas, directamente o a través de terceros, desde el período fiscal en que se efectivice la inversión y hasta aquel en que se produzca la finalización del proyecto inmobiliario, su adjudicación o la enajenación del derecho y/o la participación originados con motivo de aquella, lo que ocurra en primer lugar, hasta un plazo máximo de dos (2) períodos fiscales.

A los fines de lo dispuesto en el párrafo precedente, la exención comprende a aquellos bienes cuya tenencia, al 31 de diciembre de cada año, representa la inversión en los proyectos inmobiliarios allí mencionados, sea de manera directa o a través de terceros -cualquiera sea la forma jurídica, contrato y/o vehículo adoptado para materializar la inversión- y siempre que se hubiera efectivizado con fondos en moneda nacional oportunamente declarados y/o provenientes de la realización previa -mediante la aplicación transitoria de compra de títulos públicos nacionales- de moneda extranjera oportunamente declarada, de conformidad con los términos y condiciones que al respecto prevea la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo

nacional, y **en la medida en que no resulten comprendidos en las disposiciones del título II de esta ley.**”

Por su parte en el Decreto N° 244/2021 también se observa una restricción respecto de los beneficios que gozaría un inversor, así surge del art. 9 que indica: “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.”

En tal sentido, no se observa en la normativa impedimento para la situación planteada. La única restricción que establece la norma es la de acceder en forma concomitante a los beneficios para el inversor establecidos en el Capítulo I del Título I y para los sujetos normalizadores de tenencia de moneda nacional y extranjera indicada en el Título II de la Ley 27.613.

#### 10. “Nuestra Parte”.

En “Nuestra Parte” aparecen datos de cuentas del exterior al periodo fiscal 2020. Si el contribuyente no tenía declarada esa cuenta y quiere exteriorizar la tenencia a la fecha del blanqueo ¿puede hacerlo y tendrá los beneficios del régimen?

##### Respuesta de AFIP

El segundo párrafo del Art 6° del Título II de la Ley N° 27.613, aclara que se podrá exteriorizar la tenencia de moneda extranjera y/o nacional en el país y en el exterior, que no hubiera sido declarada a la fecha de entrada en vigencia en la presente Ley.

Es decir, que independientemente a que se visualice en “Nuestra Parte”, por las tenencias no declaradas sobre las cuales se cumplan con los lineamientos especificados en el título II de la Ley N° 27.613 y normas reglamentarias, podrán acceder a los beneficios establecidos en los art. 11, 12 y 13, según corresponda.

#### 11. Depósitos en efectivo.

¿Se pueden realizar depósitos en efectivo en la cuenta especial CECON.Ar, dado que el servicio web de AFIP denominado “Normalización de la tenencia en moneda Ley 27.613” sólo indica informar “transferencias” a la cuenta especial?

##### Respuesta de AFIP

Si bien el Servicio web de la AFIP para declarar la tenencia en moneda nacional y/o extranjera prevé como concepto el término “transferencias”, donde solicita se informe la cuenta de procedencia, debemos tener en cuenta lo expuesto en el art. 7 de la Ley 27.613 que establece:

“Los fondos incluidos en la declaración voluntaria de la moneda extranjera y/o moneda nacional **deberán depositarse** en una Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) en alguna de las entidades comprendidas en el régimen de la ley 21.526 y sus modificaciones, en la forma y en los plazos que establezcan la Administración Federal de Ingresos Públicos y el Banco Central de la República Argentina...”

En función de lo expuesto, se entiende que el dato que se debe declarar es el monto de la “acreditación” ya sea que provenga de transferencia y/o depósito.

**12. Una persona humana pretende adquirir un terreno en un country y sobre el mismo construir un chalet.**

- a. Va a financiar todo el desarrollo inmobiliario, terreno y construcción, con fondos que blanquee. ¿Está habilitado para hacer el blanqueo tanto por lo invertido en el terreno como por lo invertido en la construcción?
- b. Va a financiar la compra del terreno con fondos que blanquee y la construcción con fondos ya exteriorizados. ¿Está habilitado para hacer el blanqueo?

**Respuesta de AFIP**

El artículo 2 Ley 27613 establece: “A los efectos de la presente ley se entenderá por proyectos inmobiliarios a aquellas obras privadas nuevas que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley (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 a la fecha de entrada en vigencia de esta ley posean un grado de avance inferior al cincuenta por ciento (50%) de la finalización de la obra.”

En tal sentido, los fondos normalizados deberán destinarse a obras nuevas, o con hasta un 50% de grado de avance, siempre que estas tengan la denuncia, autorización y o aprobación de la autoridad competente. En el caso de adquirirse un terreno, para abonarlo con fondos normalizados, deberá verificarse corresponda a la definición de proyecto inmobiliario antes expuesta.

**13. Loteo y urbanización.**

- a) Un proyecto de Loteo e Urbanización que implica la realización de obras de infraestructura (apertura de calles, iluminación, servicios de agua potable y cloacas, etc) ¿Encuadra bajo la categoría de Proyecto inmobiliario según lo dispuesto por el artículo 2 de la Ley 27.613? (para luego registrarlo en el REPI)

- b) En caso de ser positiva la respuesta, ¿Puede el sujeto titular del Terreno donde se lleva adelante el Loteo mencionado, “Blanquear” los fondos con los cuales realizará las obras de infraestructura afectando los mismos al proyecto registrado?
- c) ¿Aquellas personas que adquieran los lotes o unidades producto del “Loteo” pueden con ello blanquear adhiriéndose a ese proyecto registrado en el REPI?
- d) ¿Y si quisieran luego construir sobre ese mismo lote y blanquear el importe de la construcción, debe inscribir personalmente su proyecto en el REPI?

#### **Respuesta de AFIP**

**a)** De acuerdo a lo dispuesto en el Art 2° de la Ley N° 27.613, se entiende por proyectos inmobiliarios “aquellas obras privadas nuevas que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley (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”

Es decir, que todo proyecto inmobiliario que esté sujeto a denuncia, autorización o aprobación por la autoridad competente, y que a la fecha de la entrada en vigencia de la Ley N° 27.613 posean un grado de avance inferior al 50% de la finalización de obra, o bien, sea una obra nueva a ejecutar, están incluidos en el presente registro.

**b)** Según el Art 7° de la Ley N° 27.613, con relación a los montos normalizados establece: “Los fondos incluidos en la declaración voluntaria de la moneda extranjera y/o nacional deberán depositarse en una cuenta CECON.Ar”,

Asimismo, según el Art 21° de la RG 4976, “En oportunidad de que los fondos declarados sean afectados al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, las transferencias que se efectúen desde la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar), deberán tener como destino, exclusivamente, las cuentas de los desarrolladores, constructores o vehículos de inversión.

Los montos normalizados que hayan sido depositados en la cuenta especial CECON.Ar, y que hayan sido invertidos en un Proyecto Inmobiliario con un COPI activo según lo establecido en la normativa precedente, quedarán incluidos en el programa de normalización del título II de la Ley N° 27.613.

**c)** Siempre y cuando el proyecto inmobiliario inscripto en el REPI haya estado sujeto a denuncia, autorización o habilitación por la autoridad edilicia competente, y las tenencias normalizadas cumplan con lo establecido en los artículos antes mencionados, las unidades adjudicadas producto del desarrollo inmobiliario, están incluidas en los proyectos establecidos en la Ley N° 27.613.

**d)** De acuerdo a lo establecido en el Art 2° de la Ley N° 27.613, se entiende por proyectos inmobiliarios a “aquellas obras privadas que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley”... “y que de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetos a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente”.

Es decir, que se deberá registrar en el REPI cada proyecto inmobiliario de forma independiente, que cumpla con lo establecido en el articulado precedente.

#### 14. Compra de un terreno.

La compra de un terreno, ¿“siempre” debe realizarse con fondos ya declarados? o sea por más que una empresa constructora o un fideicomiso deseen desarrollar sobre el terreno adquirido un proyecto, (gestionando el REPI y COPI respectivo), ¿siempre debe tener previamente el terreno? En otras palabras, ¿no se puede blanquear para comprar un terreno?

##### **Respuesta de AFIP**

El artículo 2° de la Ley N° 27.613 establece la definición de los proyectos inmobiliarios contemplados en el Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda. “Se entenderá por proyectos inmobiliarios a aquellas obras privadas nuevas que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley (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 a la fecha de entrada en vigencia de esta ley posean un grado de avance inferior al cincuenta por ciento (50%) de la finalización de la obra”.

Es decir, que las inversiones destinadas a proyectos inmobiliarios que hace referencia el Título II de la Ley 27.613 y su complementaria 27.679, podrán ser aplicadas únicamente a obras registradas en REPI y con COPI activo.

#### 15. Fideicomiso.

Una empresa fiduciante y beneficiaria de un fideicomiso, que quiere blanquear fondos aportándolos al mismo, ¿qué comprobante necesita para justificar la aplicación de los fondos exteriorizados y poder completar luego la DDJJ “Régimen Informativo Normalización”? Con el recibo o comprobante que le entregue el fideicomiso ¿es suficiente justificación?

Suponiendo que así fuera, el fiduciante, ¿puede ir vendiendo las unidades que se le adjudicarán (en función a los fondos aportados) una vez cumplido el circuito de exteriorización y antes de que el proyecto esté finalizado?

#### Respuesta de AFIP

El art. 7 de la Ley 27.613 en su último párrafo expone respecto de las tenencias depositadas en la cuenta CECON.Ar que “...Los fondos declarados deberán afectarse, únicamente, al desarrollo o la inversión en los proyectos inmobiliarios en la República Argentina a las que se refiere el artículo 2° de la presente ley”.

Así también surge del art. 19 de la Resolución General 4976/2021: “Los sujetos que adhieran al Programa de Normalización de tenencias previsto en el Título II de la Ley N°27.613, **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>).”

En tal sentido, la empresa fiduciante y beneficiaria de un fideicomiso al que aporte fondos normalizados, deberá informar en la declaración del Régimen Informativo de Normalización por cada transferencia a un proyecto inmobiliario en el marco de la presente ley el **COPI o COPI-VI** (Código de Registro de Proyecto Inmobiliarios – Vehículo de inversión”) que le otorgue el desarrollador o vehículo de inversión (Fideicomiso Financiero – Fondo Común de Inversión).

La ley no hace mención respecto de plazos o momentos hasta los cuales se debe mantener la inversión (tema ampliado en pregunta 4), solo establece límites para la fecha de afectación de las tenencias normalizados (tema tratado en la pregunta 2).

#### 16. Verificación en curso.

Un contribuyente tiene una verificación en curso o bien ya está en la etapa de discusión administrativa o judicial ¿puede oponer ante AFIP un blanqueo en el marco de la ley 27.613, justificando fondos no declarados con anterioridad?

#### Respuesta de AFIP

En atención a que el marco legal no contempla limitación alguna, el contribuyente se encontrará habilitado para oponer el beneficio de liberación previsto por el artículo 11, inciso c), de la Ley N° 27.613, respecto de las obligaciones impositivas que se encontraran en discusión administrativa, contencioso administrativa o judicial, en tanto las mismas se correspondan con los montos exteriorizados.

En tal sentido, cabe advertir que el responsable adquiere la posibilidad de oponer el beneficio en trato una vez formulada la declaración voluntaria de las tenencias ocultas, supeditado ello al cumplimiento de los restantes recaudos previstos por la normativa.



## **MIEMBROS PARTICIPANTES**

### **Externos:**

- FACPCE - Federación Argentina de Graduados en Ciencias Económicas
- FAGCE - Federación Argentina de Graduados en Ciencias Económicas
- CPCE CABA - Consejo Profesional Ciencias Económicas de CABA
- AAEF – Asociación Argentina de Estudios Fiscales
- CGCE – Colegio de Graduados en Ciencias Económicas

**AFIP:** Daniel Reposo (AFIP); Carlos Campanelli Sinigagliesi (SDG FIS); Tomás Mojo (SDG SEC); Gonzalo Checcacci (DI CRCO); Constanza Chiapperi (DE EMSE); Lucas Gomez (DE EMSE); Fabiana Bermúdez (DE EMSE); Rosana Nudel (DI EFES); Mónica Benito (DI EFES); Analía Sellares (DV CONS); Cristian Bernardo (DV CONS); Mariana Quevedo (SDG ASJ); Marcelo Nieto (DI ALIR); Sergio Chiaro (DI ATEC); María Eugenia Uriz Atucha (DI ATEC); Federico Porteous (DE ASUN); Alejandra Gagliolo (DE ASUN); Vanina Nazar (ADG CTI).

**Ciudad de Buenos Aires, 27 de Octubre de 2022.-**