



Bertazza Nicolini Corti & Asociados



REGLAMENTACIÓN INCENTIVO Y ACCESO A LA VIVIENDA DTO 244/2121 (BO 19/4/2021)

Humberto J. Bertazza

21/04/2021

Auspician



Auspicio profesional



VIGENCIA

- A PARTIR DEL 19/4/2021 (PBO)

1. PORCENTAJE GRADO DE AVANCE (ART 1)

- SE INCLUYEN EN LA DEFINICIÓN DE OBRAS PRIVADAS NUEVAS A AQUELLA QUE A LA FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY POSEAN UN GRADO DE AVANCE INFERIOR AL 50% DE LA FINALIZACIÓN DE LA OBRA (L, 2, 2° p)
- DEBERÁ ACREDITARSE TENIENDO EN CUENTA LA INFORMACIÓN PRESENTADA ANTE LAS AUTORIDADES EDILICIAS COMPETENTES Y/O MEDIANTE UN DICTAMEN DE UN PROFESIONAL MATRICULADO COMPETENTE EN LA MATERIA (DR, 1)
- SE DEBERÁ CONSIDERAR EL PROYECTO INMOBILIARIO HASTA LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY (INCLUYENDO CONSTRUCCIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, ENTRE OTROS TRABAJOS REALIZADOS A DICHA FECHA)

2. FACULTADES DE LA AFIP (ART 2)

- ENCARGADA DE INSTRUMENTAR UN REGISTRO (EL DESARROLLADOR, CONSTRUCTOR O VEHÍCULO DE INVERSIÓN QUE REALICE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS COMUNIQUE –RESPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, ENTRE OTROS TRABAJOS- EL TIPO DE OBRA, LA APROBACIÓN DEL PERMISO DE OBRA, GRADO DE AVANCE Y CUALQUIER OTRO DATO RELACIONADO)

3. INVERSIONES EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS (ART 3)

DE MANERA DIRECTA O A TRAVÉS DE TERCEROS

- **SUSCRIPCIÓN DE BOLETO DE COMPRAVENTA (U OTRO COMPROMISO SIMILAR)**
- **OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO**
- **APORTES A FIDEICOMISOS (CONSTITUIDOS SEGÚN EL CCyCN)**
- **SUSCRIPCIÓN EN EL MERCADO PRIMARIO (FCI, FIDEICOMISOS FINANCIEROS)**

4. EXENCIÓN IBP (ART 4)

- **VALOR DE LAS INVERSIONES REALIZADAS HASTA EL 31/12/2022, INCLUSIVE, DESDE EL PERÍODO FISCAL EN QUE SE EFECTIVICE LA INVERSIÓN, HASTA UN PLAZO MÁXIMO DE 2 PERÍODOS FISCALES (L, 3)**
- **INVERSIONES EFECTIVIZADAS A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY**

5. CÓMPUTO COMO PAGO A CUENTA IBP (ART 5)

PODRÁ COMPUTARSE COMO PAGO A CUENTA DEL IBP EL EQUIVALENTE DEL 1% DE LAS INVERSIONES EN PROYECTOS INMOBILIARIOS (L, 4)

EL CÓMPUTO DEL PAGO A CUENTA PROCEDERÁ EN LA DETERMINACIÓN DEL IBP DEL PERÍODO FISCAL DE QUE SE TRATE, LUEGO DEL CÓMPUTO DEL PAGO A CUENTA DE LAS SUMAS PAGADAS EN EL EXTERIOR POR GRAVAMENES SIMILARES (L, 25, ÚLTIMO PÁRRAFO) (DR, 5, 1° p)

SUPUESTO EN QUE EL CONTRIBUYENTE NO REPATRIE ACTIVOS FINANCIEROS DEL EXTERIOR (L, IBP, 25)

- **EL CÓMPUTO COMO PAGO A CUENTA PROCEDERÁ, EN PRIMER TÉRMINO, CONTRA EL IMPUESTO DE PF DOMICILIADAS EN EL PAÍS Y S.I. RADICADAS EN EL MISMO, POR LOS BIENES SITUADOS EN EL PAÍS Y EN EL EXTERIOR (L, IBP, ART 25, 1° p)**
- **EL REMANENTE NO COMPUTADO PODRÁ SER UTILIZADO CONTRA EL GRAVAMEN DETERMINADO POR LOS SUJETOS DEL ART 17 α) TÍTULO VI DE LA LEY 23966**

6. EL CONCEPTO DE RESIDENCIA A LOS EFECTOS DE LA NORMALIZACIÓN LEGAL (ART 6)

- SUJETOS QUE REVISTAN ESA CONDICIÓN A LA FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY (RESIDENTES ART 116 y SIG. LEY IG)

7. FORMA DE AFECTACIÓN DE LOS FONDOS NORMALIZADOS (ART 7)

DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE TENENCIAS EN MONEDA NACIONAL Y/O EXTRANJERA, EN EL PAÍS O EN EL EXTERIOR

DEPÓSITO CTA ESPECIAL DE DEPÓSITO Y CANCELACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN ARGENTINA (CECON.AR)

OPCIÓN PARA AFECTACIÓN DE FONDOS

- MANTENERLOS DEPOSITADOS EN MONEDA DE ORIGEN
- VENTA EN MERCADO LIBRE DE CAMBIOS (ME) A TRAVÉS DE LA ENTIDAD FINANCIERA EN LA QUE SE EFECTUÓ EL DEPÓSITO
- 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 (LA VENTA CON LIQUIDACIÓN -ME- DEBERÁ EFECTUARSE DENTRO DEL PLAZO ESTABLECIDO POR LA CNV)
- EL PRODUCIDO DE ESTA ÚLTIMA INVERSIÓN SE ACREDITARÁ EN MONEDA NACIONAL PARA INVERTIRSE EN PROYECTOS INMOBILIARIOS

IMPORTANTE

TODOS LOS FONDOS DECLARADOS DEBERÁN ENCONTRARSE AFECTADOS AL DESARROLLO O LA INVERSIÓN EN PROYECTOS INMOBILIARIOS CON ANTERIORIDAD AL 31/12/2022, INCLUSIVE

8. IMPOSIBILIDAD DE AFECTAR LOS FONDOS DEPOSITADOS AL PAGO DEL IMPUESTO ESPECIAL (ART 8)

- **LOS FONDOS DEPOSITADOS EN LA CUENTA ESPECIAL DE DEPÓSITO Y CANCELACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN ARGENTINA (CECON.AR)**
- **EN ALGUNA DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS (L. 21526)**
- **NO PODRÁN AFECTARSE AL PAGO DEL IMPUESTO ESPECIAL A LA NORMALIZACIÓN (LEY 27613, ART 9)**

9. LA NORMALIZACIÓN IMPIDE ACCEDER A LOS BENEFICIOS IMPOSITIVOS PARA EL INVERSOR (ART 9)

- LOS SUJETOS QUE HUBIERAN EFECTUADO LA DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE SUS TENENCIAS EN MONEDA EXTRANJERA Y/O NACIONAL EN EL PAÍS Y EN EL EXTERIOR (L. 27613, ART 6)
- EN LAS CONDICIONES PREVISTAS (LEY 27613, TÍTULO II)
- NO PODRÁN ACCEDER A LOS BENEFICIOS CONTEMPLADOS PARA LOS INVERSORES (LEY 27613, CAP II, TÍT. I) (EXENCIÓN IBP, PAGO A CTA IBP, DIFERIMIENTO PAGO IG ó ITI)

10. ALCANCE DE LAS LIBERACIONES POR LA NORMALIZACIÓN (ART 10)

- **SE CONSIDERAN COMPRENDIDAS DENTRO DE LAS LIBERACIONES (LEY 27613, ART 11)**
- **LAS OBLIGACIONES QUE SE ENCUENTREN EN CURSO DE:**
 - **DISCUSIÓN ADMINISTRATIVA**
 - **CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA O JUDICIAL**
 - **EN LOS AMBITOS**
 - **PENAL TRIBUTARIO**
 - **PENAL CAMBIARIO**
 - **ADUANERO**

11. ALCANCE DE LA LIBERACIÓN DE TODA ACCIÓN CIVIL, COMERCIAL, PENAL TRIBUTARIA, PENAL CAMBIARIA, PENAL ADUANERA O INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS (ART 11)

- **LA LIBERACIÓN DISPUESTA (LEY 27613, ART 11, INC B)**
- **RESPECTO DE PROCESOS JUDICIALES EN CURSO EN LOS FUEROS CIVILES Y PENALES**
- **PROCEDERÁ A PEDIDO DE LA 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**

MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN