

Res Gral 4976/2021. AFIP. Construcción. Obras privadas nuevas. Promoción. Incentivos fiscales. Blanqueo. Procedimiento

Por
[Redacción Central](#)

Se dispone la **implementación** del régimen de “**Promoción de las inversiones en la construcción de obras privadas nuevas en el territorio de la República Argentina**” ([Ley 27613](#), [Dec 244/2021](#) y [Com A BCRA 7269](#))

INCENTIVO A LA CONSTRUCCION FEDERAL Y VIVIENDA

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

Registro AFIP

Sujetos: desarrolladores, constructores o vehículos de inversión proyectos inmobiliarios

Sistema: Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI) -a partir 07/06/2021-

Inscripción: Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)

Beneficios fiscales. Inversores. Bs Personales y Ganancias (o ITI): declaración Nro. COPI

REACTIVACION ECONOMICA. BLANQUEO Adhesión

Servicio: "Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina",

Datos y Pago: **1) Registro** de tenencias -a partir 17/05/2021- , **2) Pago** impuesto especial (5% al 20%) -a partir 21/05/2021- y **3) Nro.** de COPI -hasta 31/03/2023 o 6 meses posteriores destino-.

Depósito previo: "Cuenta especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) Ley 27613"

DDJJ / Alícuota / Fecha de pago imp. especial. VTO

Mayo: Alícuota 5%. Acreditaciones 12/03 al 10/05/2021. VTO. 31/05/2021

Junio: Alícuota 10%. Acreditaciones 11/05 al 09/06/2021. VTO 30/06/2021

Julio: Alícuota 20%. Acreditaciones 10/06 al 09/07/2021. VTO. 9/07/2021

Beneficios Bs Personales y Ganancias: impropiedad

Reclamo al fisco. Desistimiento o allanamiento: determinativos y/o actualizaciones

Vigencia: 27/04/2021

ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

Resolución General 4976/2021

RESOG-2021-4976-E-AFIP-AFIP – Procedimiento. Ley N° 27.613.

Decreto N° 244/21. Registro de Proyectos Inmobiliarios.

"Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina". Determinación e ingreso del impuesto especial. Su implementación.

Ciudad de Buenos Aires, 23/04/2021 (BO. 27/04/2021)

VISTO el Expediente Electrónico N° EX-2021-00421442- -AFIP-SGDADVCOAD#SDGCTI, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la 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 en tales proyectos inmobiliarios, respecto 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 Ley N° 27.613 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 dicha ley entró en vigencia el 12 de marzo de 2021, fecha en la que se publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina.

Que el Decreto N° 244 del 18 de abril de 2021 reglamentó diversos aspectos de dicha ley y, entre ellos, estableció que esta Administración Federal 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 los datos pertinentes de tales proyectos.

Que mediante la Comunicación "A" 7.269 del 22 de abril de 2021, el Banco Central de la República Argentina (BCRA) estableció la obligación de determinados bancos comerciales de abrir las "Cuentas especiales de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Ley 27613" –según el caso– a nombre y a la orden exclusivamente de alguno de los sujetos detallados en el artículo 6° de la Ley N° 27.613, conforme con lo dispuesto en dicha ley y en el Decreto N° 244/21 y de acuerdo con lo que esta Administración Federal disponga.

Que consecuentemente, corresponde implementar el registro mencionado y, adicionalmente, regular los procedimientos, formalidades, plazos y demás condiciones que los contribuyentes y responsables deben observar para la declaración voluntaria de tenencia de moneda nacional y extranjera.

Que previo a presentar la declaración voluntaria ante esta Administración Federal las tenencias de moneda nacional o extranjera deberán estar depositadas en una "Cuenta especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Ley 27613", considerando lo dispuesto en la Comunicación "A" 7.269 del Banco Central de la República Argentina, a nombre del declarante.

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

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 6º, 7º y 10 de la Ley N° 27.613, por el artículo 2º del Decreto N° 244/21 y por el artículo 7º 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:

TÍTULO I

INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA

A- REGISTRO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 1º.- Implementar el "Registro de Proyectos Inmobiliarios", en adelante "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 CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la finalización de la obra.

ARTÍCULO 2º.- Quedan obligados a efectuar la registración prevista en el artículo precedente las personas humanas, las sucesiones indivisas y los sujetos comprendidos en el artículo 53 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, que asuman el carácter de desarrolladores, constructores o vehículos de inversión de los proyectos inmobiliarios comprendidos en la Ley N° 27.613.

ARTÍCULO 3°.- A los fines de registrar los proyectos inmobiliarios los sujetos obligados ingresarán, a través del sitio "web" de este Organismo (<https://www.afip.gob.ar>) al servicio denominado "Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)". Para ello deberán:

- a) Utilizar la respectiva "Clave Fiscal" habilitada con Nivel de Seguridad 3 como mínimo, obtenida conforme lo previsto por la Resolución General N° 3.713, sus modificatorias y complementarias.
- b) Tener estado administrativo de la CUIT "Activo: Sin Limitaciones", de acuerdo con lo establecido en la Resolución General N° 3.832.
- c) Tener el domicilio fiscal correctamente informado en el Sistema Registral, con estado "Declarado", teniendo en cuenta lo establecido en la Resolución General N° 10, sus 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.

ARTÍCULO 4°.- Los sujetos mencionados en el artículo 2° deberán, con carácter previo, informar el domicilio del proyecto en el "Sistema Registral", "Registro Único Tributario", conforme lo establece la Resolución General N° 4.624, dentro del apartado "Domicilios", sección "Otros Domicilios", como "Locales y Establecimientos", destino comercial "Obras en construcción".

Posteriormente, deberán ingresar al servicio "Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)", opción "Registro del Proyecto", a fin de suministrar los datos solicitados por el sistema.

A los fines de acreditar el grado de avance menor al CINCUENTA POR CIENTO (50%), conforme lo dispuesto en el artículo 1°, los sujetos deberán adjuntar en formato ".pdf", un dictamen de un profesional matriculado competente en la materia con su firma certificada por la autoridad profesional que rija la matrícula.

A los fines de acreditar las obras privadas iniciadas a partir del 12 de marzo de 2021, los sujetos deberán adjuntar en formato ".pdf" la 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.

ARTÍCULO 5°.- De resultar aceptada la transacción, el sistema generará un "Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)" y emitirá la correspondiente "Constancia de Registración de Proyecto".

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.

ARTÍCULO 6°.- En el caso de que se produzcan modificaciones respecto de los datos informados al momento de registrar el proyecto, los sujetos obligados deberán ingresar al "Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)", opción "Modificación de datos" y seleccionar el "Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)" que corresponda. Una vez confirmada la transacción el sistema emitirá la respectiva "Constancia de modificación de datos".

ARTÍCULO 7°.- En caso de detectarse errores en la carga de datos, los sujetos obligados podrán ingresar al "Registro de Proyectos inmobiliarios (REPI)", opción "Anular registro", dentro de los TRES (3) días corridos seguidos a la fecha de registración y seleccionar el "Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)" que corresponda.

B – BENEFICIOS PARA EL INVERSOR

ARTÍCULO 8°.- A los efectos previstos en los artículos 3°, 4° y 5° 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.

TÍTULO II

PROGRAMA DE NORMALIZACIÓN PARA REACTIVAR LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA

A – ALCANCE

ARTÍCULO 9°.- A los fines de la adhesión al sistema voluntario de declaración de tenencia de moneda nacional y extranjera, y de la determinación e ingreso del impuesto especial, previstos en el Título II de la Ley N° 27.613, las personas humanas, las sucesiones indivisas y los

sujetos comprendidos en el artículo 53 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, residentes en la República Argentina, deberán observar las disposiciones del presente título.

B – REQUISITOS

ARTÍCULO 10.- Será requisito para la adhesión que el sujeto posea domicilio fiscal electrónico constituido conforme con lo previsto en la Resolución General N° 4.280 y su modificatoria. En el caso de que se haya constituido el domicilio fiscal electrónico sin declarar una dirección de correo electrónico y un número de teléfono celular, se deberán informar estos datos mediante el servicio "Sistema Registral".

C – PROCEDIMIENTO DE ADHESIÓN

ARTÍCULO 11.- La adhesión al sistema voluntario de declaración de tenencia de moneda nacional y extranjera, en el país y en el exterior, se efectuará a través del servicio "Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina", disponible en el sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>), mediante la utilización de su "Clave Fiscal" habilitada con Nivel de Seguridad 3 como mínimo, obtenida conforme con el procedimiento dispuesto por la Resolución General N° 3.713, sus modificatorias y complementarias.

D – PRESENTACIÓN DE DECLARACIONES JURADAS Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO ESPECIAL

ARTÍCULO 12.- El sujeto deberá ingresar con clave fiscal al servicio "Normalización de la tenencia en moneda Ley 27.613" en el cual se deberán cumplimentar las siguientes etapas:

1. Registrar la existencia de las tenencias y su valuación,
2. Confeccionar el formulario de declaración jurada F. 1130, determinando el impuesto,
3. Generar desde el servicio citado el Volante Electrónico de Pago (VEP) del impuesto especial, y
4. Enviar la declaración jurada.

La presentación de dicho formulario implicará para el contribuyente o responsable -salvo prueba en contrario- el reconocimiento de la tenencia y de la valuación de la moneda declarada.

ARTÍCULO 13.- Las tenencias de moneda nacional o extranjera deberán estar depositadas en una "Cuenta especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Ley 27613" según lo dispuesto en la Comunicación "A" 7.269 del Banco Central de la República Argentina (BCRA) del 22 de abril de 2021, a nombre del declarante.

Según los plazos de acreditación en las citadas cuentas de las tenencias de moneda declaradas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 9° de la Ley N° 27.613, el contribuyente deberá presentar una declaración jurada F.1130 por cada uno de los siguientes períodos, conforme dicho plazo de acreditación:

<u>Periodo</u>	<u>Acreditaciones efectivizadas desde</u>
Mayo	12/03/2021 hasta 10/05/2021, inclusive
Junio	11/05/2021 hasta 09/06/2021, inclusive
Julio	10/06/2021 hasta 09/07/2021, inclusive

La declaración jurada presentada en cada uno de los mencionados períodos es independiente de las presentadas en los otros períodos.

ARTÍCULO 14.- Se podrá rectificar la declaración jurada presentada por cada período, quedando vigente en consecuencia la información brindada en la última de cada una de ellas.

E – INGRESO DEL IMPUESTO ESPECIAL

ARTÍCULO 15.- El ingreso del impuesto especial se realizará mediante el procedimiento de transferencia electrónica de fondos a través de "Internet" establecido por la Resolución General N° 1.778, su modificatoria y sus complementarias, a cuyo efecto se deberá generar, desde el servicio citado en el artículo 12, el respectivo Volante Electrónico de Pago (VEP), utilizando los siguientes códigos: Impuesto 1011, concepto 019, subconcepto 019.

Validado el pago del impuesto especial, se deberá proceder al envío de la declaración jurada realizada.

El pago total del impuesto especial en forma previa resultará condición necesaria para la presentación de la declaración jurada realizada.

Los fondos depositados en la Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) no podrán afectarse al pago del citado gravamen.

F – VENCIMIENTO

ARTÍCULO 16.- De conformidad con lo establecido en el primer párrafo del artículo 10 de la Ley N° 27.613, el vencimiento de la presentación de la declaración jurada F. 1130 y del pago del impuesto especial, operará según se detalla seguidamente, en función del período de acreditación a que se refiere el artículo 13:

<u>Período</u>	<u>Vencimiento</u>
Mayo	31/05/2021
Junio	30/06/2021
Julio	9/07/2021

Los sujetos que hubieren acreditado tenencias en la "Cuenta especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar) Ley 27613" en los períodos mayo y junio de 2021, y no hubieren pagado el impuesto especial dentro de los plazos establecidos, podrán ingresar el mismo más sus intereses resarcitorios establecidos en el artículo 37 de la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, correspondientes al ingreso fuera de término, hasta el 9 de julio de 2021.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 18 de la presente resolución, la no presentación de la declaración jurada correspondiente a los períodos mayo y junio dentro de los plazos establecidos en este artículo dará lugar a la aplicación de las sanciones correspondientes previstas en la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

TÍTULO III

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 17.- 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".

ARTÍCULO 18.- 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.

ARTÍCULO 19.- 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>).

ARTÍCULO 20.- La presentación de la declaración jurada a la que se refiere el artículo precedente deberá efectuarse hasta el 31 de marzo de 2023 o dentro de los 6 meses posteriores a haber afectado al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, la totalidad de los fondos declarados, lo que suceda con anterioridad.

ARTÍCULO 21.- 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.

ARTÍCULO 22.- El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente resolución general dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

ARTÍCULO 23.- Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.

El servicio "Normalización de la tenencia en moneda Ley 27.613" previsto en el artículo 12 de la presente estará disponible de acuerdo con el siguiente cronograma:

1. La registraci3n de las tenencias y su valuaci3n, desde el 17 de mayo de 2021.

2. La confecci3n del formulario F. 1130, la generaci3n del Volante Electr3nico de Pago (VEP) y el env3o de la declaraci3n jurada, desde el 21 de mayo de 2021.

Asimismo, el servicio denominado "Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)" previsto en el art3culo 3º de la presente estar3 disponible desde el 7 de junio de 2021.

ART3CULO 24.- Comun3quese, dese a la Direcci3n Nacional del Registro Oficial para su publicaci3n en el Bolet3n Oficial y arch3vese.

Mercedes Marco del Pont