

TÍTULO:	EL NUEVO RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN
AUTOR/ES:	Gómez, Gustavo A.
PUBLICACIÓN:	Doctrina Tributaria ERREPAR (DTE)
TOMO/BOLETÍN:	XLII
PÁGINA:	-
MES:	Abril
AÑO:	2021
OTROS DATOS:	-

---

**GUSTAVO A. GÓMEZ**

## **EL NUEVO RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN**

### **INCENTIVO FISCAL PARA CUMPLIDORES Y BLANQUEO DE MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA CON APLICACIÓN ESPECÍFICA EN PROYECTOS INMOBILIARIOS**

El 25/2/2021, el Congreso de la Nación sancionó la [ley 27613<sup>\(1\)</sup>](#), denominada "régimen de incentivo a la construcción federal argentina y acceso a la vivienda", a fin de promover las obras privadas del sector de la construcción. La misma establece una serie de beneficios impositivos, así como un régimen de exteriorización de la tenencia de moneda nacional y extranjera (en adelante, indistintamente, blanqueo/normalización/exteriorización), ambos de carácter voluntario.

El objetivo de la ley es incentivar una mayor actividad económica en la industria constructora, movilizar ahorros de los argentinos aplicándolos a obras nuevas, generar empleo e intentar promover un mercado de capitales que sirva para aplicar el ahorro privado al financiamiento de la construcción.

La ley aprobada se divide en los siguientes títulos:

Título I: "Incentivo a la construcción federal y acceso a la vivienda".

Título II: "Programa de reactivación económica (blanqueo)".

Título III: "Consolidación de la obra pública para vivienda social".

Título IV: "Normas complementarias".

Nuestro trabajo se centrará en el análisis técnico de los Títulos I y II. Dicho análisis, seguramente, luego, será complementado, toda vez que a la fecha aún no contamos con la reglamentación de la ley, la cual entendemos que será de suma importancia a los efectos de aportar certeza jurídica a los regímenes implementados, entre otros puntos.

### **I - INCENTIVOS FISCALES PARA SUJETOS CUMPLIDORES (TÍT. I DE LA LEY)**

El Título I de la ley incluye los artículos 1 al 5, instrumentando un régimen de incentivos fiscales para aquellos contribuyentes que dispongan de moneda local y extranjera declarados y decidan destinarlos a nuevos proyectos de inversión en inmuebles. En el Título II, se instrumenta un blanqueo. Los beneficios del Título I *son incompatibles para aquellos que utilicen la opción blanqueo del Título II*.

El artículo 1 prevé la creación de un "Régimen de incentivo a la construcción federal argentina y acceso a la vivienda", destinado a promover el desarrollo o inversión en proyectos inmobiliarios.

El artículo 2 define que debe entenderse como proyectos inmobiliarios a aquellas obras privadas nuevas que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la ley. Incluye "construcciones, ampliaciones, instalaciones, entre otros", que de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes se encuentren sujetos a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente.

La reglamentación deberá dar definiciones precisas sobre los proyectos inmobiliarios que se incluyen, de lo contrario, la definición de "entre otros" del artículo 2 generará dificultades interpretativas, en especial por la amplitud de contenido que conlleva la frase.

Bajo estas definiciones, también podrán incluirse construcción de locales, galpones, obras de infraestructura, etc. A nuestro entender, el artículo 2 no limita los proyectos inmobiliarios en función del destino.

También debería precisarse -por ejemplo- si la construcción de galpones en zonas rurales, no sujeta quizás a códigos urbanos de edificación, está incluida y, en su caso, definir la forma de acreditar la misma para usufructuar los beneficios de la ley.

La iniciativa incluye desarrollos inmobiliarios nuevos, entre los que se incluyen aquellos que tengan un nivel de avance menor al 50% a la fecha de entrada en vigencia de la ley.

Entendemos que la reglamentación definirá la forma de acreditar en forma fehaciente tal situación.

#### **1.1. Beneficios fiscales**

### **1.1.1. Impuesto sobre los bienes personales (ISBP)**

Los beneficios fiscales definidos en la ley, relacionados con el impuesto sobre los bienes personales, se componen de dos incentivos:

- La eximición del monto invertido por un plazo determinado.
- El cómputo de un pago a cuenta del impuesto.

#### **1.1.1.1. Exención ante el ISBP del monto de la inversión en el proyecto**

El artículo 3 de la ley no define en forma precisa el sujeto de los beneficios, refiere al inversor. Si bien el beneficio establecido como incentivo en el artículo citado es la eximición en el impuesto sobre bienes personales (establecido en el Título VI, L. 23966), entendemos que el inversor podría ser una persona humana o jurídica, en su caso.

La eximición del impuesto sobre los bienes personales será sobre el valor de las inversiones en proyectos de inversión realizadas hasta el 31/12/2022 inclusive, 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 períodos fiscales.

La exención citada 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 oportunamente declarados.

Sobre lo mencionado en los párrafos precedentes, nos parece oportuno realizar algunos comentarios en relación a su interpretación y aplicación en la práctica:

De acuerdo con el texto del artículo 3 de la ley, se advierte que en aquellos casos en los que la obra fuese realizada por un tercero y este sea una sociedad o un fideicomiso, nos encontraríamos, a nuestro criterio, con algunas indefiniciones:

Véase, que si se supone que el sujeto inversor fuese una persona humana o sucesión indivisa, el tercero -sujeto que realiza la obra- deberá declarar el impuesto sobre los bienes personales, en carácter de responsable sustituto en el impuesto. Entendemos que la reglamentación debe precisar cómo debe proceder el tercero para excluir de la base la porción del inversor. De lo contrario, la exención definida en la ley no será tal para las personas humanas o sucesiones indivisas, pues el responsable sustituto reclamará y recuperará la porción pagada del impuesto a los mismos.

Deberá tenerse en cuenta, además, que quizás no todos los inversores del proyecto hayan accedido al beneficio de la presente ley.

En caso de que el inversor fuese una sociedad (por sí o mediante la intervención de terceros), el beneficio en bienes personales debería ser *indirecto*, pues la sociedad paga bienes personales en carácter de responsable sustituto de sus accionistas. En este caso, también debería precisarse la deducción de la base imponible de la inversión, cuando la sociedad liquida el impuesto sobre los bienes personales en su carácter de sustituta.

Quizás, luego de la reglamentación, encontremos respuesta a nuestras inquietudes.

Respecto de los fondos a invertir -previamente declarados-, el artículo 3 de la ley hace diferencia -respecto de las formas- sobre si lo son en moneda nacional o en moneda extranjera. En caso de que el inversor hubiese tenido declarados fondos (exteriorizados en su DDJJ o adquiridos en forma posterior a una DDJJ presentada) en moneda extranjera, para realizar la inversión *previamente deberá realizar el pasaje a pesos* mediante la aplicación transitoria de compra de títulos públicos nacionales (dólar MEP), 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.

Si suponemos que el inversor fuese una sociedad con *stock* de moneda extranjera, deberá -previamente a invertir- pasar a pesos dicho *stock*. De acuerdo con lo definido en la ley, lo podrá realizar con una operatoria de compra de títulos públicos en moneda extranjera y posterior venta de los mismos en pesos. Entendemos que para la misma no será neutra -desde el punto de vista fiscal- esta transformación de moneda extranjera a pesos, utilizando el vehículo del MEP.

Entendemos que este punto también lo aclarará la reglamentación.

#### **1.1.1.2. Bienes personales: pago a cuenta computable**

Por otra parte, el artículo 4 de la ley prevé un beneficio adicional para el inversor, consistente en un crédito fiscal para computar contra el impuesto sobre los bienes personales que va a equivaler al 1% de las inversiones realizadas en construcción. El incentivo está sujeto a las siguientes pautas:

- a) Con relación a aquellas inversiones realizadas desde la fecha de entrada en vigencia de esta ley y hasta la fecha de vencimiento de la presentación de la declaración jurada del impuesto sobre los bienes personales del período fiscal 2020, ambas fechas inclusive: se computará a cuenta del impuesto determinado en el período fiscal 2020, no pudiendo generar saldo a favor. El remanente no utilizado podrá trasladarse, en primer término, al período fiscal siguiente y, de continuar, al período fiscal 2022.
- b) Con relación a aquellas inversiones realizadas desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la presentación de la declaración jurada del impuesto sobre los bienes personales del período fiscal 2020 y hasta el 31/12/2021, ambas fechas inclusive: se computará a cuenta del impuesto determinado en el período fiscal 2021, no pudiendo generar saldo a favor. El remanente no utilizado solo podrá trasladarse al período fiscal siguiente.
- c) Con relación a aquellas inversiones realizadas desde el 1/1/2022 y hasta el 31/12/2022, ambas fechas inclusive: se computará a cuenta del impuesto determinado en el período fiscal 2022, no pudiendo generar saldo a favor. El remanente no utilizado no podrá trasladarse a períodos fiscales siguientes.

### **1.1.2. Impuesto a las ganancias (IG) e impuesto a la transferencia de inmuebles (ITI)**

Los beneficios fiscales definidos en la ley para aquellos titulares de inmuebles o derechos sobre inmuebles que transfieran los mismos y quien los adquiera y los destine a proyectos inmobiliarios se dividen en:

- Diferimiento de la fecha pago del impuesto en ITI e IG (sin actualización durante el plazo diferido).
- Actualización del costo computable del inmueble para la determinación del IG, desde el origen de su tenencia, hasta el momento de la transferencia y/o enajenación.

### 1.1.2.1. Diferimiento del pago del impuesto

El artículo 5 de la ley prevé que los titulares de inmuebles o de derechos sobre inmuebles que realicen una transferencia y/o enajenación de aquellos a los sujetos comprendidos en los incisos a), b), c), d) y f) del artículo 53 de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019 y modifs.), que desarrollen los proyectos inmobiliarios en los términos del artículo 2 de la presente ley, gozarán del diferimiento del pago de impuestos.

Aplica al impuesto a las ganancias en el caso de tercera categoría y a la transferencia de inmuebles de personas humanas y sucesiones indivisas y/o, en su caso, ganancias si fuesen inmuebles o derechos sobre inmuebles adquiridos a partir del 1/1/2018.

Cuando se configure el hecho imponible en alguno de los dos impuestos antes citados, con motivo de la transferencia y/o enajenación ocurrida desde la fecha de entrada en vigencia de esta ley y hasta el 31/12/2022, ambas fechas inclusive, el pago del impuesto procederá en el momento o período fiscal en el que los titulares:

- i) Perciban una contraprestación en moneda nacional o extranjera.
- ii) Cedan o transfieran a cualquier título la participación, derechos o similares que hubieren recibido como contraprestación.
- iii) Se produzca la finalización de la obra.
- iv) Se adjudique la unidad que hubieran recibido como contraprestación.
- v) De los puntos anteriores, lo que ocurra en primer lugar.

Es condición para el diferimiento que el inicio efectivo del desarrollo de tales proyectos se produzca con un plazo máximo de dos años desde el momento en que los inmuebles o el derecho sobre estos hubieren sido transferidos y/o enajenados.

Consideramos de importancia resaltar que la determinación del impuesto será en el momento en el que ocurra el hecho imponible -para el IG y/o ITI-, y el importe determinado a pagar se mantendrá en moneda histórica (nominal) hasta que proceda el pago de acuerdo con los ítems i) a v) antes citados. En un contexto inflacionario, el costo del impuesto diferido medido en términos reales será, sin dudas, sustancialmente inferior.

### 1.1.2.2. Costo computable en la determinación en los términos de la LIG para quien transfiere el bien

Los párrafos cuarto y quinto del artículo 5 de la ley incorporan otro beneficio -adicional al diferimiento- para los titulares de inmuebles o de derechos sobre inmuebles que realicen una transferencia y/o enajenación de aquellos a los sujetos comprendidos en los incisos a), b), c), d) y f) del [artículo 53 de la ley del impuesto a las ganancias](#) (t.o. en 2019 y modifs.).

Recordamos que la citada definición incluye la tercera categoría de la LIG, fideicomisos y loteos con fines de urbanización, edificación y enajenación -incluidos los realizados por conjuntos inmobiliarios- que desarrollen los proyectos inmobiliarios en los términos del artículo 2 de la ley.

Especifican los citados párrafos cuarto y quinto:

*"A los efectos de determinar la base imponible del impuesto a las ganancias que corresponda diferir, deberán considerarse las disposiciones que a esos efectos establezca la norma legal del gravamen, considerando el costo de adquisición actualizado. Para determinar el costo computable, este deberá ser actualizado desde la fecha en que se produjo la adquisición, y/o desde la fecha en que se haya realizado la construcción y/o cada una de las mejoras, hasta la fecha de la transferencia y/o enajenación, aplicando el índice al que hace referencia el segundo párrafo del artículo 93 de la ley del impuesto a las ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, o su equivalente de acuerdo con la denominación que tuviere en el período de que se trate".*

*"A los fines de utilizar el índice mencionado en el párrafo anterior, no resultan aplicables las disposiciones del artículo 10 de la ley 23928, modificado por la ley 25561".*

De acuerdo con los párrafos citados, véase que al momento de disponer de los inmuebles o derechos sobre estos - que incorpora un tercero que desarrollará el emprendimiento- se deberá establecer el costo computable para determinar el resultado ante el IG, y a tales efectos pareciera que la ley habilita actualizar el valor histórico fiscal del bien desde el momento de adquisición, construcción y/o mejora, hasta la fecha de la transferencia.

El índice a utilizar será el definido en el segundo párrafo del artículo 93 de la LIG. Con respecto al citado índice el quinto párrafo citado, menciona que *"no resultan aplicables las disposiciones del artículo 10 de la ley 23928, modificado por la ley 25561".*

Recordemos que el [artículo 10 de la ley 23928](#) ("de convertibilidad") prohibió la indexación.

Quizás, la ley debió hacer referencia al [artículo 39 de la ley 24073](#), que a nuestro entender es el que aplica en cuestiones impositivas a los mismos efectos.

Entendemos que la reglamentación debería aportar la aclaración.

De lo contrario, el espíritu legislativo del incentivo fiscal no se vería reflejado. Véase que de no aplicarse el artículo 39 de la ley 24073 (en lugar del art. 10, L. 23928), el único beneficio de actualización de costo computable que agregaría esta ley sería al de inmuebles que tengan el carácter de bienes de cambio a partir del 1/1/2018 (la L. 27430 excluye de actualización los inmuebles que tengan el carácter de bienes de cambio).

Consideramos que este incentivo será de interés para aquellos sujetos que están incluidos en la tercera categoría de la LIG y que opten por transferir bienes en los términos de la presente ley para afectarlos a nuevos proyectos inmobiliarios, en especial aquellos que no utilizaron la actualización fiscal prevista por la [ley 27430](#).

Ello será así siempre que la reglamentación considere las salvedades que expresamos en el punto anterior, aportando seguridad jurídica.

*Nota:* Debe tenerse en cuenta que mediante el artículo 24 de la ley se faculta al Poder Ejecutivo Nacional a:

- a) *Extender los plazos* de vigencia del régimen de incentivo a la construcción federal argentina y acceso a la vivienda (*Tít. I de la ley*).
- b) Ampliar los rubros y/o actividades en virtud de las distintas modalidades que se adopten para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

## **II - NORMALIZACIÓN (BLANQUEO) DE LA TENENCIA EN MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA PARA LA REALIZACIÓN DE INVERSIONES EN CONSTRUCCIÓN (TÍT. II DE LA LEY)**

---

Como introducción al punto, anticipamos que el régimen definido en la ley como "de normalización" (blanqueo) es optativo, no obligatorio.

Por medio del mismo, se admite la exteriorización de moneda nacional y extranjera preexistente a la fecha de entrada en vigencia de la ley, estableciendo un impuesto especial que sustituye los gravámenes del régimen tributario nacional general que quien declara no ha tributado, por el período anterior a la fecha de entrada en vigencia de la ley.

El blanqueo condona intereses, multas y sanciones (administrativas, penales tributarias, cambiarias y aduaneras).

No libera de las sanciones originadas en el lavado de activos, salvo que este tenga como delito precedente la evasión impositiva.

En tanto no adhieran la Ciudad de Buenos Aires y las demás Provincias emitiendo sus respectivas leyes, los impuestos provinciales, intereses y sanciones -y tasas municipales, en su caso- que fuesen de aplicación sobre el monto exteriorizado no están liberados.

Como en todos los blanqueos que antecedieron al presente, será de importancia la reglamentación de muchos puntos. En especial, el Poder Ejecutivo deberá precisar el alcance de las liberaciones establecidas en el artículo 11 y siguientes.

La declaración voluntaria de acogimiento al régimen de blanqueo no requiere que quien se adhiere esté inscripto ante la AFIP.

### **2.1. ¿Quiénes están habilitados a la normalización (blanqueo)?**

De acuerdo con las definiciones del artículo 6 de la ley, las personas humanas, sucesiones indivisas y los sujetos establecidos en el artículo 53 de la ley del impuesto a las ganancias (t.o. 2019 y modifs.) residentes en el país podrán declarar de manera voluntaria la tenencia de moneda extranjera y/o moneda nacional en el país y en el exterior.

### **2.2. ¿En qué plazo debe ejecutarse?**

El plazo para realizar la normalización se extenderá desde la fecha de entrada en vigencia de esta ley y hasta transcurrido el plazo de *ciento veinte días corridos* desde dicha vigencia, ambas fechas inclusive.

A diferencia con lo que ocurre con el Título I de la ley, *para el blanqueo no prevé la posibilidad de que el Poder Ejecutivo pueda prorrogar plazos.*

### **2.3. ¿Qué puede blanquearse?**

La tenencia de moneda extranjera y/o de moneda nacional en el país y en el exterior, que se exteriorice en los términos de este régimen, *es aquella que no hubiera sido declarada a la fecha de entrada en vigencia de esta ley*, de acuerdo con el procedimiento que a tales efectos establezca la AFIP.

La reglamentación deberá dar precisiones al respecto.

### **2.4. Formas de exteriorización**

Respecto de las formas de exteriorización, el artículo 7 de la ley define 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) en alguna de las entidades comprendidas en el régimen de la [ley 21526](#) y sus modificaciones, en la forma y en los plazos que establezcan la AFIP y el BCRA.

Entendemos que la reglamentación deberá precisar si los fondos depositados en la cuenta especial quedan eximidos del impuesto a los débitos y créditos bancarios.

En el caso de adherir las Provincias, debería precisar también si se libera al depósito de los regímenes de recaudación bancarios locales.

*"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".*

Entendemos que la reglamentación deberá dar precisiones sobre el párrafo antes transcrito, toda vez que quizás en el punto pueda haber contradicciones con las incompatibilidades que establece el complejo normativo de los titulares de empresas que tuvieron beneficios de ATP para sus empleados.

En el caso de la normalización de moneda extranjera, no se aclara si el sujeto que normaliza es quien debe o puede transformar la moneda extranjera en moneda nacional, una vez exteriorizada, o si transfiere moneda extranjera y el constructor es quien debe o puede pesificar.

Además de ello, en cualquiera de los casos, transformar en pesos la moneda extranjera mediante el mercado MEP puede tener costos fiscales. Quizás debería especificarse mediante reglamentación que la diferencia nominal de valor implícito en la compraventa del título queda liberada del impuesto a las ganancias.

También, respecto del mismo párrafo, entendemos que otro concepto que merece definiciones respecto de su alcance mediante reglamentación es el contenido en la frase "*inmediatamente invertidos*" en los proyectos a que refiere el artículo 2 de la ley.

Respecto de la moneda extranjera proveniente del exterior, la ley establece que las instituciones de las cuentas origen deberán estar radicadas en países que cumplimenten normas o recomendaciones internacionalmente reconocidas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

No podrán ser objeto de normalización las tenencias en el exterior que estuvieran depositadas en entidades financieras o agentes de custodia radicados o ubicados en jurisdicciones o países identificados por el Grupo de Acción Financiera (GAFI) como de alto riesgo o no cooperantes.

### **2.5. Destino exclusivo de afectación de los fondos**

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

### **2.6. Impuesto especial a pagar**

El artículo 9 de la ley establece un impuesto especial que se determinará sobre el valor de la tenencia que se declare, expresada en moneda nacional *al momento de ingreso a la cuenta especial*. Al solo efecto de la determinación de la base imponible a que hace referencia el párrafo anterior, deberá considerarse para la valuación de la moneda extranjera el tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina que corresponda a la fecha de su ingreso a la cuenta especial allí mencionada.

Determinada la base imponible, las alícuotas del impuesto especial varían de acuerdo con el momento de la normalización. Pueden ser:

- a) Ingresados desde la fecha de entrada en vigencia de esta ley y hasta transcurrido el plazo de sesenta días corridos desde dicha vigencia, ambas fechas inclusive: *5% -día 1 al 60-*.
- b) Ingresados desde el día siguiente de vencido el plazo del inciso a) y hasta transcurrido el plazo de treinta días corridos, ambas fechas inclusive: *10% -día 61 al 90-*.
- c) Ingresados desde el día siguiente de vencido el plazo del inciso b) y hasta transcurrido el plazo de treinta días corridos, ambas fechas inclusive: *20% -día 91 al 120-*.

El impuesto especial deberá ser determinado e ingresado en la forma, plazo y condiciones que establezca la AFIP.

La falta de pago del impuesto especial dentro de los plazos que defina la AFIP privará al sujeto que realiza la declaración voluntaria de la totalidad de los beneficios.

El impuesto especial no resultará deducible ni podrá ser considerado como pago a cuenta del impuesto establecido en la ley del impuesto a las ganancias y se regirá por las disposiciones de la [ley 11683](#), texto ordenado 1998 y sus modificaciones.

Los sujetos que exterioricen moneda extranjera deberán tener presente que su base imponible, a los efectos de determinar el impuesto especial, será móvil, toda vez que la misma se define tomando el tipo de cambio del día del ingreso del dinero a la cuenta especial.

## **2.7. Alcance de la liberación del blanqueo**

La ley, en su artículo 11, define las liberaciones, beneficios y condonaciones de quienes exterioricen moneda bajo el régimen.

Quienes exterioricen no estarán obligados a informar a la AFIP -sin perjuicio del cumplimiento de la L. 25246 y modifs., y demás obligaciones que correspondan- la fecha de compra de las tenencias ni el origen de los fondos con las que fueran adquiridas.

Detallamos las liberaciones, los beneficios y las condonaciones del artículo 11 de la ley de los sujetos que exterioricen:

- a) No estarán sujetos a lo dispuesto en el [inciso f\) del artículo 18 de la ley 11683](#) (t.o. en 1998 y modifs.), respecto de las tenencias exteriorizadas.
- b) Quedan liberados de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiaria, penal aduanera e infracciones administrativas que pudieran corresponder.
- c) Quedan eximidos del pago de los impuestos que hubieran omitido declarar, de acuerdo con las siguientes disposiciones:
  1. Impuestos a las ganancias, a las salidas no documentadas conforme al [artículo 40 de la ley del impuesto a las ganancias](#) (t.o. en 2019 y modifs.), a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas y sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias: respecto del monto de la materia neta imponible del impuesto que corresponda, el importe equivalente en moneda nacional de la tenencia de moneda extranjera y/o moneda nacional, que se declara voluntariamente.
  2. Impuestos internos y al valor agregado: el monto de operaciones liberado se obtendrá multiplicando el valor en moneda nacional de las tenencias exteriorizadas por el coeficiente resultante de dividir el monto total de operaciones declaradas -o registradas en caso de no haberse presentado declaración jurada- por el monto de la utilidad bruta, correspondientes al período fiscal que se pretende liberar.
  3. Impuesto sobre los bienes personales y de la contribución especial sobre el capital de las cooperativas: respecto del impuesto originado por el incremento de los bienes sujetos al impuesto o del capital imponible, según corresponda, por un monto equivalente en moneda nacional a las tenencias declaradas voluntariamente.
  4. Impuesto a las ganancias por las ganancias netas no declaradas: en su equivalente en moneda nacional, obtenidas en el exterior, correspondiente a las tenencias que se declaran voluntariamente.

*Nota:* La liberación establecida en este punto podrá aplicarse a las retenciones o percepciones practicadas y no ingresadas (art. 13 de la ley).

En el artículo 12 de la ley aclara que en el caso de que exterioricen moneda sociedades donde los obligados al pago del impuesto a las ganancias son sus socios, se hace extensiva la liberación del impuesto a los mismos, en proporción a la materia imponible que les sea atribuible, de acuerdo con su participación en esta.

También hace extensivas las liberaciones del punto c) con relación a los fiduciarios, a los beneficiarios y/o fideicomisarios.

La liberación antes citada procederá solo en el supuesto en que los sujetos mencionados en los incisos b) y c) del artículo 53 de la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019 y modifs.) no hubieran ejercido la opción a la que se refiere el punto 8 del inciso a) del artículo 73 de la mencionada ley.

Las personas humanas y sucesiones indivisas que exterioricen podrán liberar con esta las obligaciones fiscales de las empresas unipersonales de las que sean o hubieran sido titulares.

La ley, en su artículo 14, es clara al definir que *no liberará* las obligaciones que las entidades financieras y demás obligados (contadores, escribanos, etc.) tienen en función de la legislación vigente en materia de prevención de lavado de dinero, financiamiento del terrorismo u otros delitos previstos en leyes no tributarias, excepto respecto de la figura de evasión tributaria o participación en la evasión tributaria.

La ley, en su artículo 17, define que los sujetos que se acojan al blanqueo previamente *deberán renunciar a la promoción de cualquier procedimiento judicial* o administrativo para reclamar con fines impositivos la aplicación de procedimientos de actualización de cualquier naturaleza. Aquellos que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley ya hubieran promovido tales procesos, así como cualquier otro de naturaleza tributaria, deberán desistir de las acciones y derechos allí invocados. En el caso de la renuncia a la que hace referencia el párrafo anterior, el pago de las costas y gastos causídicos se impondrán en el orden causado, renunciando el Fisco al cobro de multas.

Respecto de los fondos blanqueados, la AFIP estará dispensada de formular denuncia penal respecto de los delitos fiscales y del Código Aduanero.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la AFIP estará obligada a cumplir como sujeto obligado con las obligaciones establecidas en la ley 25246 y sus modificatorias, incluyendo la obligación de brindar a la Unidad de Información Financiera, dependiente del Ministerio de Economía, toda la información por esta requerida sin la posibilidad de oponer el secreto fiscal previsto en el [artículo 101 de la ley 11683](#) (t.o. 1998 y modifs.).

El Banco Central estará dispensado de sustanciar los sumarios penales cambiarios y/o formular denuncia penal respecto de los delitos previstos en la ley 19359 (t.o. 1995).

## **2.8. Exclusión objetiva del blanqueo**

Se excluye expresamente en la ley la posibilidad de blanquear sumas de dinero provenientes de conductas susceptibles de ser encuadradas en los términos del artículo 6 de la ley 25246 y sus modificaciones, relativas al delito de lavado de activos y financiación del terrorismo.

## **2.9. Exclusiones subjetivas del blanqueo**

### **2.9.1. Tradicionales (art. 15 de la ley)**

Quedan excluidos de las disposiciones del blanqueo quienes se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Declarados en estado de quiebra, respecto de los cuales no se haya dispuesto continuidad de la explotación, conforme a lo establecido en la normativa vigente.
- b) Los condenados por alguno de los delitos previstos en las leyes 23771 y sus modificaciones, 24769 y sus modificatorias, el Título IX de la ley 27430 y sus modificaciones o en la ley 22415 (CAAd.) y sus modificaciones, respecto de los cuales se haya dictado sentencia y se encuentre firme con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, siempre que la condena no estuviera cumplida.
- c) Los condenados por delitos dolosos que tengan conexión con el incumplimiento de obligaciones tributarias, respecto de los cuales se haya dictado sentencia y se encuentre firme con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, siempre que la condena no estuviere cumplida.
- d) Los condenados por delitos vinculados con operaciones de lavado de dinero o financiamiento del terrorismo respecto de los cuales se haya dictado sentencia y se encuentre firme con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, siempre que la condena no estuviere cumplida, sus cónyuges, convivientes y parientes en el segundo grado de consanguinidad o afinidad ascendente o descendente.
- e) Las personas jurídicas en las que, según corresponda, sus socios, administradores, directores, síndicos, integrantes del consejo de vigilancia, consejeros o quienes ocupen cargos equivalentes en las mismas, hayan sido condenados por infracción a las leyes 23771 y sus modificaciones, 24769 y sus modificatorias, al Título IX de la ley 27430 y sus modificaciones, la ley 22415 (CAAd.) y sus modificaciones o por delitos dolosos que tengan conexión con el incumplimiento de obligaciones tributarias, respecto de los cuales se haya dictado sentencia y se encuentre firme con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, siempre que la condena no estuviere cumplida.

### **2.9.2. Exclusión de funcionarios públicos y familiares (art. 16 de la ley)**

Quedan excluidos de las disposiciones del presente Título los sujetos que entre el 1/1/2010, inclusive, y la vigencia de la presente ley hubieran desempeñado las siguientes funciones públicas:

- a) Presidente y vicepresidente de la Nación, gobernador, vicegobernador, jefe o vicejefe de gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o intendente municipal.
- b) Senador o diputado nacional, provincial o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o concejal municipal, o Parlamentario del Mercosur.
- c) Magistrado del Poder Judicial nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- d) Magistrado del Ministerio Público nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- e) Defensor del pueblo o adjunto del defensor del pueblo nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- f) Jefe de Gabinete de Ministros, ministro, secretario o subsecretario del Poder Ejecutivo Nacional, Provincial, Municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- g) Interventor federal, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- h) Síndico General de la Nación, síndico general adjunto de la Sindicatura General, presidente o auditor general de la Auditoría General, autoridad superior de los entes reguladores y los demás órganos que integran los sistemas de control del sector público nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y los miembros de organismos jurisdiccionales administrativos en los tres niveles de gobierno.
- i) Miembro del Consejo de la Magistratura o del jurado de enjuiciamiento.
- j) Embajador, cónsul o funcionario destacado en misión oficial permanente en el exterior.
- k) Personal en actividad de las fuerzas armadas, de la Policía Federal Argentina, de la Policía de Seguridad Aeroportuaria, de la Gendarmería Nacional, de la Prefectura Naval Argentina o del Servicio Penitenciario Federal, con jerarquía no menor de coronel o equivalente, personal de la policía provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con categoría no inferior a la de comisario, o personal de categoría inferior, a cargo de comisaría.
- l) Rector, decano o secretario de las universidades nacionales, provinciales, municipales o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- m) Funcionario o empleado con categoría o función no inferior a la de director nacional o equivalente, que preste servicio en la Administración Pública nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, centralizada o descentralizada, las entidades autárquicas, los bancos y entidades financieras del sistema oficial, las obras sociales administradas por el Estado, las empresas del Estado, las sociedades del Estado o personal con similar categoría o función y en otros entes del sector público.

n) Funcionario colaborador de interventor federal, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con categoría o función no inferior a la de director nacional o equivalente.

o) Personal de los organismos indicados en el inciso h) del presente artículo, con categoría no inferior a la de director nacional o equivalente.

p) Funcionario o empleado público encargado de otorgar habilitaciones administrativas para el ejercicio de cualquier actividad, como también todo funcionario o empleado público encargado de controlar el funcionamiento de dichas actividades o de ejercer cualquier otro control en virtud de un poder de policía.

q) Funcionario que integra los organismos de control de los servicios públicos privatizados, con categoría no inferior a la de director nacional o equivalente.

r) Personal que se desempeña en el Poder Legislativo nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con categoría no inferior a la de director nacional o equivalente.

s) Personal que cumpla servicios en el Poder Judicial o en el Ministerio Público nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con categoría no inferior a secretario o equivalente.

t) Funcionario o empleado público que integre comisiones de adjudicación de licitaciones, de compra o de recepción de bienes, o participe en la toma de decisiones de licitaciones o compras en cualquiera de los tres niveles de gobierno.

u) Funcionario público que tenga por función administrar un patrimonio público o privado, o controlar o fiscalizar los ingresos públicos cualquiera fuere su naturaleza.

v) Director o administrador de las entidades sometidas al control externo del Congreso de la Nación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120 de la ley 24156.

w) Personal de los organismos de inteligencia, sin distinción de grados, sea su situación de revista permanente o transitoria.

Quedan, asimismo, excluidos los cónyuges, los padres y los hijos menores emancipados de los sujetos alcanzados en los incisos a) a w) del presente artículo.

## **2.10. Invitación a adherir a la Ciudad de Buenos Aires y a las Provincias**

La ley, en su artículo 26, invita a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a las Provincias para que establezcan exenciones en el impuesto de sellos y promuevan que sus municipios otorguen incentivos tributarios, en el marco de este régimen.

Respecto de la invitación citada, nos llama particularmente la atención que lo haga solo en referencia al impuesto de sellos, a diferencia de la [ley 27260<sup>\(2\)</sup>](#), que lo hacía sobre impuestos en general.

Con independencia del texto antes citado, la Ciudad de Buenos Aires y cada Provincia podrán liberar todos los impuestos locales que aplicasen sobre el monto exteriorizado, como también los municipios podrán hacerlo sobre las tasas.

Entendemos que la adhesión de la Ciudad de Buenos Aires, las Provincias y municipios, será de suma importancia para que se pueda cumplir el objetivo definido en la exteriorización por parte del Estado.

## **2.11. Palabras finales**

La reglamentación del Ejecutivo, la AFIP y el BCRA deberá aportar especificaciones que sumen claridad y seguridad jurídica a la ley, y de esa forma lograr que la misma pueda cumplir con los objetivos y el espíritu definido por los legisladores.

Sin dudas, un punto muy importante son las definiciones acerca de la implementación del depósito del dinero exteriorizado en bancos. Recordemos que en los blanqueos anteriores, el temor de las entidades bancarias por posibles implicancias legales por derivación de la aplicación de normas de lavado y financiamiento del terrorismo dificultó en demasía la operatoria.

En el presente blanqueo, al igual que en aquellos, no hay liberación de obligaciones para las entidades financieras en materia de lavado y financiamiento del terrorismo, tal cual lo define el artículo 14 de la ley.

---

### **Notas:**

(1) L. 27613 - Régimen de incentivo a la construcción federal argentina y acceso a la vivienda

(2) L. 27260 - Libro II: "Régimen de sinceramiento fiscal" - art. 49 - BO: 22/7/2016