

ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

RESOLUCIÓN GENERAL 5315/2023

RÉGIMEN DE INCENTIVO A LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA. LEYES NROS. 27.613, 27.679 Y 27.701, ARTÍCULO 71. RESOLUCIONES GENERALES NROS. 4.976, 2.371 Y 3.034. NORMA MODIFICATORIA.

Ciudad de Buenos Aires, 13/01/2023

VISTO el Expediente Electrónico N° EX-2022-02412719- -AFIP-DIEFES#SDGFIS, 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 el Título II de dicha ley, denominado “Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina”, instituyó un régimen de normalización de la tenencia en moneda nacional y extranjera para la realización de inversiones en construcción.

Que en el citado Título se regularon diversos aspectos atinentes a la declaración voluntaria ante esta Administración Federal de Ingresos Públicos de dichas tenencias, fijándose un plazo que se extendería desde la fecha de entrada en vigencia de la ley (12 de marzo de 2021) y hasta transcurridos CIENTO VEINTE (120) días corridos.

Que dichos fondos debían afectarse únicamente al desarrollo o a la inversión en los proyectos inmobiliarios en la República Argentina a los que se refiere el artículo 2° de dicha ley.

Que mediante la Ley N° 27.679 de Incentivo a la Inversión, Construcción y Producción Argentina, se restableció el citado régimen desde la fecha de entrada en vigencia de esta nueva norma legal (22 de agosto de 2022) y hasta transcurrido el plazo de TRESCIENTOS SESENTA (360) días corridos desde dicha vigencia, inclusive.

Que el Decreto N° 556 del 29 de agosto de 2022, reglamentario de la última ley mencionada, dispuso, entre otras cuestiones, que la afectación de los fondos declarados al desarrollo o a la inversión en proyectos inmobiliarios debería llevarse a cabo con anterioridad al 31 de diciembre de 2024, inclusive.

Que por la Resolución General N° 4.976, su modificatoria y su complementaria, se regularon los procedimientos, las formalidades, los plazos y las demás condiciones que los contribuyentes y responsables deben observar para la declaración voluntaria de la tenencia de moneda nacional y extranjera establecida en la precitada ley.

Que mediante el artículo 71 de la Ley N° 27.701 de Presupuesto General de la Administración Nacional para el Ejercicio 2023 se incorporó un nuevo destino de afectación de los fondos que se declaren por el régimen restablecido por la Ley N° 27.679, admitiéndose que se utilicen para la adquisición de un inmueble usado, en tanto sea utilizado como casa habitación del declarante o de un locatario por un plazo no inferior a DIEZ (10) años y su valor de adquisición no exceda un monto determinado.

Que el Decreto N° 18 del 12 de enero de 2023 reglamentó los términos de la afectación de los fondos incorporada por el artículo 71 de la Ley N° 27.701.

Que en su artículo 3° se encomendó a este Organismo dictar las normas complementarias pertinentes relativas, entre otros aspectos, a la forma de acreditar la adquisición del inmueble usado ubicado en el país y a la verificación del cumplimiento de los requisitos y destinos.

Que la Resolución General N° 2.371, sus modificatorias y complementarias, reguló un régimen de información y documentación de la negociación, oferta y transferencia de bienes inmuebles así como de la constitución, transferencia, cancelación y modificación de derechos reales sobre inmuebles, que deben observar las partes que intervienen en dichas operaciones.

Que la Resolución General N° 3.034 y sus modificatorias, reformuló los regímenes de información de operaciones sobre inmuebles que deben cumplir los escribanos de registro, aportando datos relevantes para el análisis de las transacciones.

Que, en consecuencia, corresponde adecuar la Resolución General N° 4.976, su modificatoria y su complementaria, a las nuevas previsiones incorporadas mediante el artículo 71 de la Ley N° 27.701, así como incorporar a los regímenes de información de operaciones con bienes inmuebles regulados por las Resoluciones Generales Nros. 2.371 y 3.034, elementos de control para aplicar al régimen de declaración voluntaria de moneda extranjera y afectación a la adquisición de bienes inmuebles usados.

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

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 6°, 7° y 10 de la Ley N° 27.613, por el artículo 3° del Decreto N° 18 del 12 de enero de 2023 y por el artículo 7° del Decreto N° 618 del 10 de julio de 1997, sus modificatorios y sus complementarios.

Por ello,

EL ADMINISTRADOR FEDERAL DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

RESUELVE:

MODIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN GENERAL N° 4.976. "PROGRAMA DE NORMALIZACIÓN PARA REACTIVAR LA CONSTRUCCIÓN FEDERAL ARGENTINA". DETERMINACIÓN E INGRESO DEL IMPUESTO ESPECIAL.

ARTÍCULO 1°.- Modificar la Resolución General N° 4.976, su modificatoria y su complementaria, en la forma que se indica a continuación:

- a) Sustituir en los artículos 9° y 18 la expresión "Ley N° 27.613 y su complementaria N° 27.679" por la expresión "Ley N° 27.613, su complementaria N° 27.679 y su modificatoria N° 27.701".
- b) Suprimir en el segundo párrafo del artículo 17 la expresión "408/PD o".
- c) Sustituir el artículo 19, por el siguiente:

"ARTÍCULO 19.- Los sujetos que adhieran al Programa de Normalización de tenencias previsto en el Título II de la Ley N° 27.613, su complementaria Ley N° 27.679 y su modificatoria Ley N° 27.701, deberán informar, con carácter de declaración jurada, a través del servicio denominado 'Régimen Informativo Normalización', disponible en el sitio 'web' institucional (<https://www.afip.gob.ar>), entre otros, los datos que, según el destino otorgado a los fondos declarados, se detallan a continuación:

1. Fondos a afectar al desarrollo o inversión en proyectos inmobiliarios:

- a) el o los 'Código de Registro de Proyecto Inmobiliarios' (COPI), y
- b) el monto de la o las inversiones realizadas.

2. Fondos a afectar a la adquisición de inmuebles usados:

- a) Datos del inmueble.
- b) Datos de los titulares vendedores a los que se transfirieron los fondos.

c) Afectación que se otorgará al inmueble -casa habitación propia o locación con destino a casa habitación-.

d) Monto destinado a la adquisición. El valor de adquisición del inmueble debe ser igual o inferior a DOS (2) veces el importe previsto en el segundo párrafo del artículo 24 de la Ley de Impuesto sobre los Bienes Personales, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, vigente al 31 de diciembre del período fiscal inmediato anterior al de la adquisición.

A fin de la afectación de fondos establecida en el punto 2, se entenderá por inmuebles usados a aquellos que, con carácter previo a la adquisición por parte del declarante de los fondos, hubiesen estado habitados o afectados a arrendamiento, uso, usufructo, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales.

El contrato de locación de un inmueble que se destina a alquiler con posterioridad a la compra, deberá encontrarse inscripto de conformidad con la Resolución General N° 4.933 y su modificatoria. Asimismo deberá consignarse en el contrato el destino de casa habitación a otorgar al inmueble.”.

d) Incorporar como punto 3. del artículo 20, el siguiente:

“3. Sujetos que adhieran al Programa de Normalización de tenencias en función del restablecimiento instaurado por la Ley N° 27.679 y su modificatoria N° 27.701: hasta el 31 de marzo de 2025 o dentro de los SEIS (6) meses posteriores a haber afectado la totalidad de los fondos a la adquisición de inmuebles usados, lo que suceda con anterioridad.”.

e) Incorporar como segundo párrafo del artículo 21, el siguiente:

“En caso de que los fondos declarados sean afectados a la adquisición de inmuebles usados destinados a casa habitación del declarante y su familia o a locación con el mismo destino, las transferencias que se efectúen desde la ‘Cuenta Especial Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Ley 27613’, deberán tener como destino, exclusivamente, las cuentas de los titulares enajenantes de los citados inmuebles.”.

MODIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN GENERAL N° 2.371, NEGOCIACIÓN, OFERTA Y TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES. RÉGIMEN DE INFORMACIÓN.

ARTÍCULO 2°.- Sustituir el inciso b) del artículo 15 de la Resolución General N° 2.371, sus modificatorias y complementarias, por el siguiente:

“b) Informar la identificación de los adquirentes, detallando los siguientes elementos:

b.1) Apellido y nombres, denominación o razón social,

b.2) Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) y/o Clave de Identificación (CDI),

b.3) De tratarse de operaciones cuyo comprador sea un sujeto comprendido en el Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina, restablecido por la Ley N° 27.679 y su modificatoria Ley N° 27.701, que haya declarado voluntariamente tenencia de moneda a aplicar a la adquisición de inmuebles usados: Clave Bancaria Uniforme (CBU) de la ‘Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Ley 27613’ de origen de los fondos.

En caso de que parte de los fondos destinados a la adquisición provengan de otras formas de cancelación –efectivo, permuta, dación en pago- deberá informarse tal circunstancia y en su caso la CBU de la cuenta de origen respectiva, y

b.4) El porcentaje atribuible de la titularidad del bien inmueble (15.1.).

El comprador aportará los datos mencionados y se dejará constancia de ellos en los documentos que se suscriban”.

MODIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN GENERAL N° 3.034. REGÍMENES DE INFORMACIÓN. CRUZAMIENTO INFORMÁTICO DE TRANSACCIONES IMPORTANTES (CITI).

ARTÍCULO 3°.- Modificar el Anexo III de la Resolución General N° 3.034 y sus modificatorias, en la forma que se indica a continuación:

a) Incorporar como inciso e) del apartado 1.1 “Vendedor” el siguiente:

“e) Clave Bancaria Uniforme (CBU) de la cuenta en la que se acredita el monto de la operación, cuando se trate de venta de inmuebles usados a sujetos comprendidos en el Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal, restablecido por la Ley N° 27.679 y su modificatoria Ley N° 27.701.”.

b) Incorporar como incisos e) y f) del apartado 1.2 “Comprador” los siguientes:

“e) Clave Bancaria Uniforme (CBU) de la cuenta ‘Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Ley 27613’, cuando se trate de compra de inmuebles usados por sujetos comprendidos en el Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina, restablecido por la Ley N° 27.679 y su modificatoria Ley N° 27.701.”.

“f) Monto de los débitos efectuados en la ‘Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Ley 27613’ de procedencia de los fondos que se destinan a la compra de inmuebles usados por sujetos comprendidos en el Programa mencionado en el inciso e), con motivo de la compraventa.”.

c) Incorporar como último párrafo del apartado 1.2 el siguiente:

“El comprador aportará los datos mencionados y se dejará constancia de ellos en la escritura que se suscriba.”.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 4°.- Aprobar el programa aplicativo denominado “AFIP DGI - CITI ESCRIBANOS - Versión 4.0”, previsto en el artículo 7° de la Resolución General N° 3.034 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 5°.- Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.

El servicio denominado “Régimen Informativo Normalización” previsto en el artículo 19 de la Resolución General N° 4.976, su modificatoria y su complementaria, estará disponible en el sitio “web” institucional desde el 1 de julio de 2023, a fin de permitir a los sujetos que adhieran al Programa informar la afectación de fondos destinados a la adquisición de bienes inmuebles usados.

El servicio denominado “Transferencia de inmuebles - Informe Escribanos”, Resolución General N° 2.371, sus modificatorias y complementarias, estará disponible con la incorporación de las novedades establecidas por la presente norma, desde el 15 de febrero de 2023.

La nueva versión del aplicativo denominado “AFIP DGI - CITI ESCRIBANOS - Versión 4.0”, estará disponible en el sitio “web” institucional desde el 1 de marzo de 2023.

Las operaciones que se celebren con anterioridad a las fechas en que se encuentren disponibles los servicios y aplicativos citados precedentemente se considerarán informadas en término a partir de los SESENTA (60) días corridos desde las mencionadas fechas.

ARTÍCULO 6°.- Comuníquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial para su publicación en el Boletín Oficial y archívese.

Carlos Daniel Castagneto|