



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso etc., sancionan con fuerza de

Ley:

PROMOCIÓN A LAS INVERSIONES EN PROYECTOS INMOBILIARIOS

TITULO I

Nuevos Proyectos Inmobiliarios

Capítulo I

Disposiciones generales

ARTICULO 1°. - Créase un régimen transitorio para la promoción de las inversiones en nuevos proyectos inmobiliarios que reúnan las características que al respecto establezca la reglamentación y que regirá en todo el territorio de la República Argentina.

A los fines de la presente ley, se entenderá por nuevos proyectos inmobiliarios a aquellas construcciones que tuvieran aprobados los permisos de obra, por parte de la autoridad competente, a partir del 1° de mayo de 2020, inclusive. También se considerarán nuevos proyectos, aquellas cuyos permisos de obra se hubieran aprobado con anterioridad al 1° de mayo de 2020, en la medida que reúnan las condiciones que establezca la reglamentación para la inclusión en el presente régimen, pudiendo tenerse en cuenta, entre otros aspectos, su grado de avance.

En todos los casos, las disposiciones y los beneficios del presente Título serán aplicables con relación a las inversiones de los nuevos proyectos inmobiliarios a que refiere el párrafo anterior, que se realicen entre el 1° de mayo de 2020 y el 30 de abril de 2023, ambas fechas inclusive, pudiendo este período ser prorrogado por el Poder Ejecutivo Nacional por única vez y por el lapso de dos (2) años.

ARTÍCULO 2° - No podrán acogerse al tratamiento dispuesto en los artículos 3°, 4°, 5° y 6° de la ley, quienes se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

a) Declarados en estado de quiebra, respecto de los cuales no se haya dispuesto la continuidad de la explotación, conforme a lo establecido en la normativa vigente.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

- b) Querrellados o denunciados penalmente, con fundamento en las leyes 23.771, 24.769 y sus modificatorias o en el régimen del Título IX de la ley 27.430, a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio.
- c) Denunciados formalmente, o querrellados penalmente por delitos comunes que tengan conexión con el incumplimiento de sus obligaciones tributarias o las de terceros, a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio.
- d) Las personas jurídicas en las que, según corresponda, sus socios, administradores, directores, síndicos, miembros del consejo de vigilancia, consejeros o quienes ocupen cargos equivalentes, hayan sido denunciados formalmente o querrellados penalmente por delitos comunes que tengan conexión con el incumplimiento de sus obligaciones tributarias o las de terceros, a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio.

Capítulo II

Beneficios impositivos

ARTÍCULO 3°.- Los sujetos comprendidos en el artículo 53 de la ley del impuesto a las ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificatorias), que realicen las inversiones mencionadas en el artículo 1° de esta ley, podrán actualizar hasta la fecha del último ejercicio cerrado con anterioridad a la realización de la inversión, las existencias de inmuebles, obras en construcción y mejoras, cualquiera fuere su naturaleza, que se encuentren situados en el país y que destinen a la venta, aplicando el procedimiento previsto en el artículo 283 de la ley 27.430.

Para determinar el valor actualizado al 31 de diciembre de 2017, se considerará el índice de la planilla incluida en el inciso a) del referido artículo calculándose las actualizaciones posteriores a esa fecha en función al índice establecido en el segundo párrafo del artículo 93 de la ley de impuesto a las ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificatorias).

La mencionada actualización surtirá efectos, exclusivamente, para determinar el costo a imputar en caso de enajenación. El importe de la actualización no podrá exceder el equivalente a las sumas efectivamente invertidas o el treinta por ciento (30%) de estas cuando se trate de adquisiciones de terrenos.

ARTICULO 4°.- Los sujetos comprendidos en el inciso d) del artículo 4° de la Ley de Impuesto al Valor Agregado (texto ordenado en 1997 y sus modificaciones), podrán acceder a la devolución de los créditos fiscales originados por las adquisiciones de bienes y servicios, por las locaciones de bienes, por las ejecuciones de obra e importaciones definitivas de bienes, excepto automóviles, realizadas durante el período referido en el tercer párrafo del artículo 1° de esta ley, destinados efectivamente a los proyectos alcanzados por este régimen que, luego de transcurridos como mínimo seis (6) períodos fiscales consecutivos, contados a partir de aquél en que resultó procedente su cómputo, conformaren el saldo a favor de los responsables, a que se refiere el primer párrafo del artículo 24 de la mencionada ley del gravamen, o se permitirá su acreditación contra otros impuestos a cargo de la



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Administración Federal de Ingresos Públicos, en la forma, plazos y condiciones que al respecto establezca el Poder Ejecutivo Nacional.

A efectos de este régimen, el impuesto al valor agregado correspondiente a las operaciones a que hace referencia el primer párrafo de este artículo se imputará contra los débitos fiscales una vez computados los restantes créditos fiscales relacionados con la actividad gravada.

Sin perjuicio de las posteriores acciones de verificación, fiscalización y determinación que lleve a cabo la Administración Federal de Ingresos Públicos, la devolución o acreditación que se regula en este artículo tendrá para el responsable carácter definitivo en tanto las sumas devueltas o acreditadas tengan aplicación en los importes efectivamente ingresados resultantes de las diferencias entre los débitos y los restantes créditos fiscales generados como sujeto pasivo del gravamen.

Si transcurridos treinta y seis (36) períodos fiscales contados desde el inmediato siguiente al de la devolución o acreditación, las sumas percibidas no hubieran tenido la aplicación mencionada precedentemente, el responsable deberá restituir el excedente no aplicado en la forma y plazos que disponga la reglamentación, con más los intereses correspondientes. De igual modo se procederá si, con anterioridad al referido plazo, se produjera el cese definitivo de actividades, liquidación, disolución o reorganización empresarial -esta última, siempre que no fuera en los términos del artículo 80 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificaciones).

En los casos contemplados por el párrafo anterior, el incumplimiento de la obligación de restituir será resuelto mediante acto fundado por la Administración Federal de Ingresos Públicos y no corresponderá, respecto de los sujetos comprendidos, el trámite establecido por el artículo 16 de la ley 11.683 (texto ordenado en 1998 y sus modificaciones) sino que la determinación de la deuda-quedará ejecutoriada con la simple intimación de pago del impuesto y sus accesorios por parte de la referida Administración Federal, sin necesidad de otra sustanciación.

La Administración Federal de Ingresos Públicos podrá exigir los libros o registros especiales que estime pertinentes para la instrumentación del procedimiento dispuesto en los párrafos que anteceden.

El incumplimiento de las obligaciones que se dispongan en el marco de este régimen dará lugar, sin perjuicio de lo dispuesto en la ley 11.683 (texto ordenado en 1998 y sus modificaciones) a la aplicación de una multa de hasta el cien por ciento (100%) de las sumas obtenidas en devolución o acreditación que no hayan tenido aplicación mediante el procedimiento regulado en el presente artículo.

El tratamiento previsto en este artículo no podrá concederse cuando los créditos fiscales hayan sido objeto de tratamientos diferenciales dispuestos en otras normas, sin que pueda solicitarse el acogimiento a otra disposición que consagre un tratamiento de este tipo para tales conceptos cuando se haya solicitado el que aquí se regula. Tampoco resultará aplicable cuando los créditos fiscales se destinen a construcciones que revistan, para el beneficiario, el carácter de bienes de uso comprendidos en el primer artículo sin número incorporado a continuación del artículo 24 de la ley del impuesto.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

En el caso que se conceda la acreditación contra otros impuestos, esta no podrá realizarse contra obligaciones derivadas de la responsabilidad sustitutiva o solidaria por deudas de terceros, o de la actuación del beneficiario como agente de retención o percepción. Tampoco será aplicable dicha acreditación contra gravámenes con destino exclusivo al financiamiento de fondos con afectación específica o de los recursos de la seguridad social.

El acaecimiento de cualquiera de las circunstancias mencionadas en el artículo 2° de esta ley producido con posterioridad a efectuarse la solicitud de devolución o acreditación, dará lugar a su rechazo. Cuando ellas ocurran luego de haberse efectuado la acreditación o devolución previstas en este artículo, dentro de los treinta y seis (36) periodos fiscales a que se refiere el cuarto párrafo, producirá la caducidad total del tratamiento acordado.

ARTICULO 5°.- El impuesto sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias, establecido por el artículo 1° de la ley de Competitividad N° 25.413 y sus modificaciones, que hubiese sido efectivamente ingresado por los sujetos comprendidos en el inciso d) del artículo 4° de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, por las operaciones vinculadas a los nuevos proyectos inmobiliarios señalados en el artículo 1° de esta ley y recaído en cuentas utilizadas en forma exclusiva para esos efectos, podrá ser computado en un cien por ciento (100%) como pago a cuenta del impuesto a las ganancias.

Capítulo III

Venta y reemplazo

ARTICULO 6°.- La opción prevista en el artículo 71 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificaciones) será también aplicable cuando, cualquiera sea el sujeto -incluyendo personas humanas y sucesiones indivisas-, se transfiera un inmueble que hubiera estado afectado, al momento de la enajenación, a cualquier destino, generador o no de ganancias gravadas, en la medida que el importe de la transferencia se reinvierta en la suscripción o adquisición de certificados de participación o cuotas partes de condominio, de fideicomisos o fondos comunes de inversión, respectivamente, que tengan por objeto el desarrollo de proyectos inmobiliarios a que se refiere el artículo 1° y estén comprendidos en los artículos 205 (en la medida que apliquen las disposiciones de transparencia allí previstas) o 206 de la ley 27.440.

La opción para imputar la ganancia de la enajenación al costo de los certificados de participación o cuotas partes referidas en el párrafo precedente procederá cuando ambas operaciones (enajenación del inmueble y suscripción o adquisición de los certificados de participación o cuotas partes) se efectúen dentro del término de un (1) año, pudiendo realizarse aquellas en cualquier orden.

En caso de ejercerse la opción, el importe de la ganancia afectada disminuirá el costo computable de los referidos certificados o cuotas partes, cuando se produzca su enajenación, o bien deberá imputarse al balance impositivo en el ejercicio fiscal en que se produzca su rescate o la liquidación total o parcial del fideicomiso o fondo común de inversión.



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

Lo dispuesto en el presente artículo regirá para las suscripciones o adquisiciones de los certificados o cuotapartes a que se refiere el primer párrafo que se realicen dentro del plazo establecido en el tercer párrafo del artículo 1°.

TITULO II

Revalúo impositivo

ARTICULO 7°. - Los sujetos comprendidos en el artículo 53 de la ley de impuesto a las ganancias, residentes en el país a la fecha de entrada en vigencia de esta ley, podrán ejercer la opción de revaluar, a los efectos impositivos, los inmuebles situados en el país cuya titularidad les corresponda y que se encuentren afectados a la generación de ganancias gravadas por el mencionado impuesto, hasta la fecha del último ejercicio cerrado con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.

A los efectos de lo previsto en este Título, resultarán de aplicación las disposiciones pertinentes de los Capítulos I y III del Título X de la Ley 27.430, junto con las siguientes adecuaciones:

- a) La revaluación solo se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en el artículo 283. Para determinar el valor revaluado al 31 de diciembre de 2017, se considerará el índice de la planilla incluida en el inciso a) del referido artículo, calculándose los montos por revaluación posterior a esa fecha y hasta la indicada en el primer párrafo de este artículo, en función al índice establecido en el segundo párrafo del artículo 93 de la ley de impuesto a las ganancias.
- b) La alícuota del impuesto especial será, en todos los casos, del quince por ciento (15%).
- c) La opción podrá ejercerse hasta el 30 de abril de 2022.
- d) El Poder Ejecutivo Nacional fijará la fecha de ingreso del impuesto especial, la que no podrá ser posterior a la fecha de vencimiento para el ingreso del impuesto a las ganancias del ejercicio fiscal en el cual se haya realizado la enajenación del inmueble objeto del revalúo o del quinto ejercicio fiscal inmediato siguiente al del revalúo, el que fuera anterior, pudiendo establecer un pago a cuenta al momento del ejercicio de la opción.

El Poder Ejecutivo Nacional será el encargado de establecer las normas complementarias pertinentes, como así también las disposiciones que prevean la actualización de la base imponible del impuesto especial del inciso b) y la forma de computar a cuenta de este impuesto el que hubiera sido ingresado por los sujetos que hayan adherido a las disposiciones del Título X de la ley 27.430 con relación a los inmuebles comprendidos en el primer párrafo de este artículo.

TITULO III

Modificación del Impuesto a las Ganancias

ARTÍCULO 8°.- Sustitúyese en el tercer párrafo del inciso a) del artículo 85 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificaciones), la expresión “la



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

suma de pesos veinte mil (\$ 20.000) anuales” por “la suma prevista en el inciso a) del artículo 23 de esta ley.”.

TITULO IV

Otras disposiciones

ARTICULO 10.- Solo podrá optarse por el beneficio del artículo 3° respecto de bienes que no hubieran sido revaluados conforme el régimen previsto en el Título X de la ley 27.430 o en el Título II de esta ley. La referida opción no implicará el incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 285 de la Ley N° 27.430.

ARTICULO 11.- El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente ley y dictará las normas complementarias que resulten necesarias para su aplicación.

ARTICULO 12.- En todo lo no previsto en esta ley serán de aplicación las disposiciones de la ley 11.683 (texto ordenado en 1998 y sus modificaciones), de la ley de impuesto a las ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificaciones), de la ley de impuesto al valor agregado (texto ordenado en 1997 y sus modificaciones), y de la ley de Competitividad 25.413 y sus modificaciones.

ARTICULO 13.- Invítase a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a las provincias y sus municipios a adherir a los beneficios de esta ley, eximiendo total o parcialmente las operaciones alcanzadas por el Título I de los impuestos sobre los ingresos brutos y de sellos y de tasas municipales.

ARTICULO 14.- Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 15.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

FIRMANTES

CRISTIAN ADRIÁN RITONDO

DOMINGO LUIS AMAYA

CAMILA CRESCIMBENI

EDUARDO AUGUSTO CÁSERES

SOHER EL SUKARIA

MARTÍN MAQUIEYRA

MARTÍN NICOLÁS MEDINA

JOSÉ CARLOS NUÑEZ

SILVIA G. LOSPENNATO

ÁLVARO G. GONZÁLEZ

EZEQUIEL FERNANDEZ LANGAN

GABRIEL FRIZZA

PABLO TORELLO

ADRIANA CÁSERES

CARMEN POLLEDO



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente,

Se eleva a su consideración el presente proyecto de ley que tiene por finalidad mejorar el acceso a la vivienda mediante la promoción de la oferta de inmuebles de uso residencial.

El proyecto se articula dentro de la estrategia general de la política nacional de vivienda, que promueve la segmentación de las soluciones habitacionales en función al tipo de dificultad para acceder a una vivienda adecuada, teniendo en consideración todo el esquema normativo aplicable al desarrollo de inmuebles residenciales, tales como la ley 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la construcción, la ley 24.464 que regula el Sistema Federal de Vivienda y la aplicación del FONAVI, la ley 27.271 que regula el Sistema de Fomento de la Inversión en Vivienda, la ley 27.440 de Financiamiento Productivo que establece una reducción de la alícuota del impuesto a las ganancias, la ley 27.467 de Presupuesto General de la Administración Nacional del año 2019 que exime del pago del I.V.A. a proyectos de vivienda social, el Decreto 962/2018 que establece la registración de boletos de compra venta y el Plan Nacional de Viviendas creado mediante la Resolución 122/2017 del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

La implementación de políticas de vivienda instrumentadas mediante sistemas de incentivos, es una alternativa ampliamente desarrollada en algunos países de América Latina, donde la producción anual de soluciones habitacionales ha comenzado a superar la nueva demanda que se genera cada año comenzándose a revertir el déficit habitacional histórico. El modelo sobre el que se estructuran estos tipos de medidas, reconoce la imposibilidad del estado para resolver por sí solo la problemática del déficit habitacional, por lo cual debe ser estimulada la inversión privada para la ejecución de viviendas, sustituyéndose en anterior rol constructor del Estado por un rol facilitador.

Brindar incentivos para la recuperación de costos, generando una adecuada rentabilidad y estabilidad, contribuirá con la consolidación de un mercado de viviendas asequibles, permitiendo expandir los efectos multiplicadores del sector de la construcción sobre la actividad económica y la generación de fuentes de trabajo, teniendo en cuenta los efectos multiplicadores de la inversión en viviendas que se expanden sobre otras actividades conexas de la economía.

Establecer condiciones para el desarrollo sustentable de un mercado de vivienda asequible, forma parte de las acciones estratégicas del Estado, que se complementan con los esfuerzos tendientes a recuperar el mercado de créditos hipotecarios como principal vía de acceso a una vivienda adecuada.

Lo antedicho se impone, en consonancia a lo establecido en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, que establece el mandato de garantizar el acceso a la vivienda digna y en diferentes tratados de derechos humanos de rango constitucional, en función a lo establecido por el inciso 22 del artículo 75 de nuestra Carta Magna instaurado a instancias de la reforma constitucional de 1996.

Efectivamente, la Declaración Universal de Derechos Humanos en su artículo 25 señala que *"toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su*



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda", mientras que por su lado la Declaración Americana de Derechos Humanos en su artículo XI, reconoce que "toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad".

Mediante la normativa propuesta se crea un régimen transitorio para la promoción de inversiones en nuevos proyectos inmobiliarios que reúnan las características que fije la reglamentación de aplicación en todo el territorio de la República Argentina.

El proyecto de ley define como nuevos proyectos inmobiliarios los que hubieran obtenido permiso de obra por las autoridades competentes a partir del 1° de mayo de 2020 inclusive. Los proyectos inmobiliarios cuyos permisos de obra se hubieran otorgado antes de esa fecha podrán ser incluidos si cumplen con los requisitos que establezca la reglamentación.

Los beneficios de la ley se aplican a las inversiones de los nuevos proyectos inmobiliarios que se realicen entre el 1° de mayo de 2020 y el 30 de abril de 2023 pudiendo ser prorrogado ese plazo por el Poder Ejecutivo Nacional por única vez y por el lapso de dos años.

El proyecto establece los impedimentos para acogerse al tratamiento impositivo que la ley otorga. Dichos impedimentos son los usuales para este tipo de regímenes.

A fin de facilitar la inversión inmobiliaria, en el Capítulo II del proyecto se establece el tratamiento impositivo para los sujetos comprendidos en el artículo 53 de la ley de impuesto a las ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificaciones) y que realicen las inversiones mencionadas en el artículo 1° de la ley, por el cual pueden actualizar, conforme los términos que fija la ley, las existencias de inmuebles, obras de construcción y mejoras, que se encuentren situados en el país y que se destinen a la venta.

Para ello, el proyecto prevé la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 283 de la ley 27.430.

El proyecto también contempla que los sujetos comprendidos en el inciso d) del artículo 4° de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (texto ordenado en 1997 y sus modificaciones), puedan acceder a la devolución de los créditos fiscales originados por las adquisiciones de bienes y servicios, por las locaciones de bienes, ejecuciones de obra e importaciones definitivas de bienes, excepto automóviles, que sean destinados a los proyectos alcanzados por el régimen previsto en el proyecto, dentro de los plazos y con condiciones y limitaciones que el mismo prevé para su aplicación. Asimismo, se prevén sanciones para quienes incumplan sus obligaciones que resultan de dicho régimen.

Entre los beneficios impositivos que establece el proyecto también se complementa la posibilidad de computar el 100% de los montos ingresados efectivamente en concepto del impuesto sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias, establecido por el artículo 1° de la Ley de Competitividad N° 25413 y sus modificatorias, como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, en las condiciones que fija el régimen.

Asimismo, el proyecto prevé que la opción que establece el artículo 71 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificaciones) sea aplicable cuando se transfiere un inmueble que hubiera estado afectado, al momento de la



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

enajenación, a cualquier destino, generador o no de ganancias gravadas, en la medida que el importe de la transferencia se reinvierta en la suscripción o adquisición de certificados de participación o cuotas partes de condominio, fideicomisos o fondos comunes de inversión que tengan por objeto el desarrollo inmobiliario a que se refiere el proyecto, fijándose el plazo de un año desde enajenación para hacer uso de la opción para imputar la ganancia de la enajenación al costo de los certificados de participación o cuotas parte.

El proyecto prevé la posibilidad de que los sujetos comprendidos en el artículo 53 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificaciones) y que sean residentes en el país a la fecha de entrada en vigencia de la ley, revalúen, a los efectos impositivos, los inmuebles situados en el país cuya titularidad les corresponda. Todo de conformidad con lo previsto en el proyecto.

Se prevé que el Poder Ejecutivo Nacional reglamente la ley y dicte las normas complementarias que resulten necesarias para su aplicación.

Se invita a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a las provincias y sus municipios a adherir a los beneficios de la ley, eximiendo total o parcialmente las operaciones alcanzadas por el Título I de los impuestos sobre los ingresos brutos y de sellos y de tasas municipales.

Se pone entonces a consideración el presente proyecto de ley confiando en su pronta aprobación.

FIRMANTES

CRISTIAN ADRIÁN RITONDO

DOMINGO LUIS AMAYA

CAMILA CRESCIMBENI

EDUARDO AUGUSTO CÁSERES

SOHER EL SUKARIA

MARTÍN MAQUIEYRA

MARTÍN NICOLÁS MEDINA

JOSÉ CARLOS NUÑEZ

SILVIA G. LOSPENNATO

ÁLVARO G. GONZÁLEZ

EZEQUIEL FERNANDEZ LANGAN

GABRIEL FRIZZA

PABLO TORELLO

ADRIANA CÁSERES

CARMEN POLLEDO