



EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA NACIÓN ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO, ...

SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY:

INCENTIVO A LA CONSTRUCCION FEDERAL ARGENTINA

TITULO I

INCENTIVO A LA CONSTRUCCION FEDERAL ARGENTINA - PRIMERA

VIVIENDA

CAPITULO I

CREACIÓN DEL RÉGIMEN

ARTÍCULO 1º.- Créase el "Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda" que regirá en todo el territorio de la República Argentina y que tiene como objetivo dinamizar la actividad y generar puestos de trabajo brindando un régimen de estabilidad y promoción fiscal al desarrollo de la actividad de construcción efectuada con un criterio federal en todo el territorio del país -y con especial énfasis en la "primera vivienda"-, con los alcances y limitaciones establecidos en la presente ley y las normas reglamentarias que en su consecuencia se dicten.

ARTÍCULO 2º.- El "Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda" tendrá vigencia desde el 1º de octubre de 2020 y hasta el día 31 de diciembre de 2025, inclusive, y tiene como objeto el desarrollo de la construcción, promoviendo los proyectos inmobiliarios de vivienda o de unidades para el desarrollo de la actividad profesional, inclusive inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal o cualquier tipo de condominio, inclusive construcciones industriales:



H. Cámara de Diputados de la Nación

- a. Las que ejecuten de manera directa las empresas constructoras desarrolladoras de proyectos inmobiliarios.
- b. Las que se ejecuten bajo la modalidad de "Fideicomiso", según las normas del artículo 1.666 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994.
- c. Las que se ejecuten a través de Fondos Comunes de Inversión Cerrados o Fideicomisos Financieros cuyo objeto de inversión sean proyectos inmobiliarios objeto del presente régimen.
- d. Las que se ejecuten bajo cualquier otra modalidad asociativa y siempre que el objeto sea el de proyectos inmobiliarios objetos del presente régimen.
- e. Los trabajos realizados directamente o a través de terceros sobre inmueble ajeno por parte de empresas constructoras, en la medida que los mismos se efectúen sobre proyectos inmobiliarios objetos del presente régimen.

La autoridad de aplicación dictará las normas aclaratorias tendientes a precisar el alcance de proyectos inmobiliarios comprendidos en el presente régimen.

ARTÍCULO 3º.- Créase el Registro Nacional de Beneficiarios del "Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda" en el que deberán inscribirse quienes deseen acceder al régimen creado por la presente ley, sujeto a las condiciones que establezca la reglamentación.

La administración del Registro estará a cargo de la Administración Federal de Ingresos Públicos.

ARTÍCULO 4º.- Sujetos alcanzados y requisitos. Podrán acceder a los beneficios del presente "Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda" las personas jurídicas comprendidas en el inciso a) del artículo 49 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, constituidas en la República Argentina o habilitadas para actuar dentro de su territorio, que:



H. Cámara de Diputados de la Nación

- a. Desarrollen proyectos inmobiliarios, por cuenta propia o de terceros y como actividad principal, en los términos del artículo 2° de la presente ley.
- b. Se encuentren inscriptas en el Registro Nacional de Beneficiarios del Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda.
- c. Para el caso de proyectos inmobiliarios que a la fecha de inscripción en el registro se encuentren iniciados, los beneficios serán aplicables en la medida que cuenten con un grado de avance total que no supere el cincuenta por ciento (50%).

ARTÍCULO 5°.- A los fines de esta ley, se entiende por proyecto inmobiliario de vivienda o de unidades para el desarrollo de la actividad profesional, aquel que incluya unidades independientes, inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal o cualquier tipo de condominio y las que se ejecuten bajo cualquier otra modalidad asociativa, inclusive construcciones industriales.

ARTÍCULO 6°.- La autoridad de aplicación dictará las normas aclaratorias tendientes a precisar el alcance de los requisitos para conceptuar el alcance de proyecto inmobiliario y demás precisiones normativas con relación a las unidades complementarias en los supuestos de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal o cualquier tipo de condominio.

CAPITULO II

ESTABILIDAD Y PROMOCIÓN FISCAL

ARTÍCULO 7°.- Los beneficiarios del Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda gozarán de estabilidad fiscal respecto de los desarrollos inmobiliarios objeto de promoción, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Nacional previsto en el artículo 3° de la presente, y por el término de vigencia de éste. La estabilidad fiscal significa que los beneficiarios no podrán ver incrementada su carga tributaria total nacional determinada al momento de su solicitud de adhesión al Registro Nacional de Beneficiarios del Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda.



H. Cámara de Diputados de la Nación

La estabilidad fiscal alcanza a todos los tributos nacionales, entendiéndose por tales los impuestos directos, tasas y contribuciones impositivas que tengan como sujetos pasivos a los beneficiarios inscriptos.

Este beneficio se extenderá a la carga tributaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, provincias y municipios en la medida de su adhesión a la presente ley, en cuyo caso la carga se considerará en forma separada en cada jurisdicción.

ARTÍCULO 8º.- Los beneficiarios del presente régimen gozarán, por cada uno de sus trabajadores en relación de dependencia debidamente registrados y afectados a los proyectos inmobiliarios objeto del presente régimen, de una detracción en las contribuciones patronales equivalente a la prevista en el sexto párrafo del artículo 22 de la ley 27.541.

La autoridad de aplicación establecerá, en base al principio de equidad y a la situación fiscal y laboral diversa en las distintas áreas y regiones del país, un incremento de la deducción prevista en el presente artículo tomando en cuenta los criterios básicos ya probados con éxito para la reducción de las contribuciones patronales normados oportunamente por el Decreto 814 del 20 de junio de 2001.

ARTÍCULO 9º.- Los beneficiarios del presente Régimen podrán aplicar las normas de diferimiento de reemplazo y enajenación previstos en el artículo 71 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019.

Dicha opción será aplicable cuando:

- a. El bien reemplazado sea un inmueble objeto del presente régimen, independientemente de su afectación, y en la medida en que el importe obtenido en la enajenación se reinvierta en otro desarrollo inmobiliario, incluso si se tratara de terrenos.
- b. El bien reemplazado sea un terreno o una construcción existente que se aporte al desarrollo inmobiliario a cambio de un inmueble objeto de este.



La opción para afectar el beneficio al costo del nuevo bien sólo procederá cuando ambas operaciones (venta y reemplazo) se efectúen dentro del término de un (1) año.

La construcción de la propiedad que habrá de constituir el bien de reemplazo puede ser anterior o posterior a la fecha de venta del bien reemplazado, siempre que entre esta última fecha y la de iniciación de las obras respectivas no haya transcurrido un plazo superior a un (1) año y en tanto éstas se concluyan en un período máximo de cuatro (4) años a contar desde su iniciación.

ARTÍCULO 10º.- No estarán alcanzados por el impuesto a las ganancias los resultados comprendidos en el Título VIII de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019, provenientes de operaciones de enajenación cuotapartes de fondos comunes de inversión y certificados de participación de fideicomisos -y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares- y demás valores representativos de participaciones en desarrollos de proyectos inmobiliarios asociativos, así como por la enajenación de inmuebles o transferencias de derechos sobre inmuebles desarrollados en proyectos alcanzados por el presente régimen.

ARTÍCULO 11.- Están exentos del Impuesto al Valor Agregado, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones:

- a. Los trabajos realizados directamente o a través de terceros sobre inmueble ajeno previstos en el inciso a) del artículo 3º y las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio previstos en el inciso b) de dichos artículos, siempre que estén destinados a desarrollos inmobiliarios objeto del presente régimen.
- b. Las ventas y las locaciones del inciso c) del artículo 3º que tengan por objeto bienes afectados a los desarrollos inmobiliarios indicados.
- c. Los servicios técnicos y profesionales, de profesiones universitarias o no, artes, oficios y cualquier tipo de trabajo y los intereses de préstamos u operaciones bancarias y financieras en general, cuando el locador o prestador sea un beneficiario del presente régimen y en la medida que los servicios,



H. Cámara de Diputados de la Nación

préstamos u operaciones bancarias estén vinculados a un desarrollo inmobiliario.

Los sujetos que realicen las ventas, obras, las locaciones y las prestaciones de servicios comprendidas en la exención dispuesta en el párrafo anterior podrán computar contra el impuesto al valor agregado que en definitiva adeudaren por sus operaciones gravadas, el impuesto al valor agregado que les hubiera sido facturado y que hayan destinado efectivamente a tales obras, locaciones o prestaciones.

Si lo dispuesto en el párrafo precedente no pudiera realizarse o sólo se efectuara parcialmente, el saldo resultante les será acreditado contra otros impuestos o, en su defecto, transcurridos tres (3) períodos fiscales consecutivos, contados a partir de aquél en que resultó procedente su cómputo, los créditos fiscales que conformaren el saldo a favor de los responsables les serán devueltos dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de la presentación de la solicitud efectuada por el beneficiario y con el sólo cumplimiento de los requisitos formales que establezca la Administración Federal de Ingresos Públicos, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Economía.

ARTÍCULO 12.- Retenciones y percepciones. Los beneficiarios del presente régimen no serán sujetos pasibles de retenciones ni percepciones del Impuesto a las Ganancias y del Impuesto al Valor Agregado.

En las formas y condiciones que establezca la reglamentación, la Administración Federal de Ingresos Públicos expedirá la respectiva constancia del beneficio dispuesto en el párrafo precedente.

ARTÍCULO 13.- Estarán alcanzados por una reducción de la alícuota del Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras Operatorias, establecido en el artículo 1° de la Ley de Competitividad N° 25.413 y sus modificaciones, todos los movimientos de fondos, propios o de terceros, aun en efectivo, que efectúen los beneficiarios del presente régimen, siempre que los mismos se vinculen a proyectos inmobiliarios alcanzados por el beneficio.



A tal efecto, las entidades regidas por la ley de Entidades Financieras habilitaran la apertura de una cuenta especial para los movimientos de fondos alcanzados por el presente régimen sin costo adicional alguno.

La autoridad de aplicación establecerá, en base al principio de equidad y a la situación fiscal y laboral diversa en las distintas áreas y regiones del país, el nivel de reducción de la alícuota prevista en el presente artículo tomando en cuenta los criterios básicos ya probados con éxito para las contribuciones patronales normados oportunamente por el Decreto 814 del 20 de junio de 2001.

ARTÍCULO 14.- Quedan exceptuados del pago del Impuesto sobre los Bienes Personales en los términos del artículo 9° del Decreto 99/2019, reglamentario de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, los sujetos que hubieren repatriado activos financieros a la fecha señalada en el artículo 10 de dicho decreto, que representen, por lo menos un cinco por ciento (5%) del total del valor de los bienes situados en el exterior y en la medida que esos fondos permanezcan afectados hasta el 31 de diciembre, inclusive, del año calendario siguiente en que se hubiera verificado la repatriación, en proyectos alcanzados por el presente régimen.

ARTÍCULO 15.- Los Fondos Comunes de Inversión Cerrados o Fideicomisos Financieros cuyo objeto de inversión sean proyectos objeto del presente régimen tendrán el tratamiento previsto en el Título XII de la ley 27.440, ley de Financiamiento Productivo.

ARTÍCULO 16.- La autoridad de aplicación establecerá las condiciones operativas para la aplicación de estos beneficios.



TITULO II
PROGRAMA DE NORMALIZACION PARA REACTIVAR LA CONSTRUCCION
FEDERAL ARGENTINA
CAPÍTULO I
CUENTA ESPECIAL DE DEPÓSITO Y CANCELACIÓN PARA LA
CONSTRUCCIÓN ARGENTINA (CECON.AR)

ARTICULO 17.- Autorízase al Banco Central de la República Argentina a instrumentar los mecanismos necesarios para que las entidades comprendidas en el régimen de la ley 21.526, y sus modificaciones puedan abrir "Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar)" con las siguientes condiciones:

- a) Entidades intervinientes. Las entidades bancarias comprendidas en el régimen de la ley 21.526, y sus modificaciones, podrán abrir una "Cuenta Especial de Depósito y Cancelación de Obligaciones en dólares estadounidenses".
- b) Personas Humanas y Personas Jurídicas Privadas, incluidos Fideicomisos, Uniones Transitorias y cualquier otro instrumento contractual de modalidad asociativa.
- c) Identificación y situación fiscal del titular. Para las personas humanas se aplicarán las disposiciones vigentes para la apertura de cuentas en caja de ahorros; para el resto de las personas se aplicarán las disposiciones vigentes para la apertura de cuentas corrientes especiales para personas jurídicas.
- d) Moneda. Dólar estadounidense.
- e) Depósitos. Se admitirán solamente en la moneda dólar estadounidense.

ARTICULO 18.- La "Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar)" podrá ser utilizadas únicamente para la compra de inmuebles y la inversión en proyectos incluidos en el "Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda" creado por el



Título I de la presente ley, incluidos los aportes de capital en sociedades, inversiones en fideicomisos, fondos comunes de inversión y cualquier otra inversión, en las condiciones que establezca la autoridad de aplicación de la presente ley, vinculados al mencionado régimen.

CAPITULO II

NORMALIZACIÓN DE LA TENENCIA DE MONEDA EXTRANJERA

(EN EL PAIS Y EN EL EXTERIOR)

ARTICULO 19.- 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, inscriptos o no, podrán normalizar la tenencia de moneda extranjera, en el país y en el exterior, en las condiciones previstas en el presente Título.

Se encuentran comprendidas en el régimen las tenencias en el exterior registradas a nombre de sociedades y/u otros vehículos o estructuras financieras de las cuales el sujeto que las exterioriza es accionista y/o beneficiario efectivo de los fondos.

La referida normalización comprende las tenencias al 30 de setiembre de 2020.

ARTÍCULO 20.- La normalización de la tenencia de moneda extranjera, incluyendo créditos y todo tipo de derecho susceptible de valor económico que se realicen con posterioridad al 30 de setiembre de 2020, a que se refiere el presente Título, se efectuará:

a. Tenencia de moneda extranjera en el país: mediante su depósito 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 21.526 y sus modificaciones, antes del 30 de abril de 2021.

b. Tenencia de moneda extranjera en el exterior: mediante su transferencia a 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 21.526 y sus modificaciones, antes del 30 de abril de 2021.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Cuando se trate de personas humanas o sucesiones indivisas, a los efectos del presente artículo será válida la normalización aun cuando la moneda extranjera y bienes que se pretenda exteriorizar se encuentren anotadas, registradas o depositadas a nombre del cónyuge del contribuyente o de sus ascendientes o descendientes en primer grado de consanguinidad o afinidad.

ARTICULO 21.- Quedan comprendidas en las disposiciones de este título la moneda extranjera que se encontraren depositadas en instituciones bancarias o financieras u otras del exterior sujetas a la supervisión de los bancos centrales u organismos equivalentes de sus respectivos países y/o Comisiones de Valores, u organismos equivalentes que tengan asignada la supervisión bancaria o bursátil que admitan saldos inscriptos en cuentas de instituciones bajo su fiscalización, o en otras entidades que consoliden sus estados contables con los estados contables de un banco local autorizado a funcionar en la República Argentina, y la tenencia de moneda extranjera o nacional en el país a dicha fecha.

Asimismo, dichas instituciones deberán estar radicadas en países que cumplieren normas o recomendaciones internacionalmente reconocidas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

No podrán ser objeto de la declaración voluntaria y excepcional prevista en este Título, las tenencias de moneda o títulos valores en el exterior, que estuvieran depositadas en entidades financieras o agentes de custodia radicados o ubicados en jurisdicciones o países identificados por la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 22.- El importe expresado en pesos de la moneda extranjera y demás bienes que se normalicen, no estará sujeto a impuesto especial alguno.

ARTICULO 23.- Los sujetos que efectúen la normalización no estarán obligados a informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos, sin perjuicio del cumplimiento de la ley 25.246 y demás obligaciones que correspondan, la fecha de compra de las tenencias ni el origen de los fondos con las que fueran adquiridas, y gozarán de los siguientes beneficios:



H. Cámara de Diputados de la Nación

- a. No estarán sujetos a lo dispuesto por el inciso f) del artículo 18 de la ley 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, con respecto a las tenencias exteriorizadas.
- b. Quedan liberados de toda acción civil y por delitos de la ley penal tributaria, penal cambiaria, aduanera e infracciones administrativas que pudieran corresponder por el incumplimiento de las obligaciones vinculadas o que tuvieran origen en los bienes y tenencias que se declaren voluntaria y excepcionalmente y en las rentas que éstos hubieran generado. Quedan comprendidos en esta liberación los socios administradores y gerentes de sociedades de personas, directores, gerentes, síndicos y miembros de los consejos de vigilancia de sociedades anónimas y en comandita por acciones y cargos equivalentes en cooperativas, fideicomisos y fondos comunes de inversión, y profesionales certificantes de los balances respectivos.

Esta liberación no alcanza a las acciones que pudieran ejercer los particulares que hubieran sido perjudicados mediante dichas transgresiones.

La liberación de las acciones penales prevista en este inciso equivale a la extinción de la acción penal prevista en el inciso 2 del artículo 59 del Código Penal.

- c. Quedan liberados del pago de los impuestos que hubieran omitido declarar por períodos fiscales comprendidos en la presente normalización, de acuerdo con las siguientes disposiciones:
1. Impuestos a las Ganancias, a las salidas no documentadas (conforme el artículo 40 de la Ley de Impuesto a las Ganancias) a la Transferencia de Inmuebles de Personas humanas 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, por el equivalente en pesos de la tenencia de moneda local, extranjera, divisas y demás bienes que se exterioricen.



2. Impuestos Internos y al Valor Agregado. El monto de operaciones liberado se obtendrá multiplicando el valor en pesos 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. Impuestos a la Ganancia Mínima Presunta y sobre los Bienes Personales y de la Contribución Especial sobre el Capital de las Cooperativas, respecto del impuesto originado por el incremento del activo imponible, de los bienes sujetos a impuesto o del capital imponible, según corresponda, por un monto equivalente en pesos a las tenencias o bienes exteriorizados.
4. Impuesto a las Ganancias por las ganancias netas no declaradas, en su equivalente en pesos, obtenidas en el exterior, correspondientes a las tenencias y bienes que se exteriorizan.

Asimismo, estarán exentos del Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras Operatorias, los hechos imposables originados en la transferencia de la moneda extranjera que se normalice, así como también los que pudieran corresponder a su depósito y extracción de las respectivas cuentas bancarias.

ARTÍCULO 24.- La normalización efectuada por las sociedades comprendidas en el inciso b) del artículo 53 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019, liberará del Impuesto a las Ganancias del período fiscal al cual se impute la liberación, correspondiente a los socios que hubieran resultado contribuyentes por dicho período fiscal, en proporción a la materia imponible que les sea atribuible, de acuerdo con su participación en la misma.

ARTÍCULO 25.- Las personas humanas y sucesiones indivisas que efectúen la normalización prevista en este título, podrán liberar con la misma las obligaciones fiscales de las empresas o explotaciones unipersonales, de las que sean o hubieran sido titulares.



H. Cámara de Diputados de la Nación.

ARTÍCULO 26.- La liberación establecida en el inciso c) del artículo 23 no podrá aplicarse a:

a. El impuesto resultante de declaraciones juradas presentadas a la Administración Federal de Ingresos Públicos con anterioridad a la fecha de publicación de la presente ley o las resoluciones de determinación de oficio dictadas por dicho Organismo.

b. Las retenciones o percepciones practicadas y no ingresadas.

ARTÍCULO 27.- Ninguna de las disposiciones del presente Título liberará a los sujetos mencionados en el artículo 20 de la ley 25.246 y sus modificatorias de las obligaciones impuestas por la legislación vigente tendiente a prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

ARTÍCULO 28.- Quedan excluidos de las disposiciones del presente Título los sujetos que entre el 1° de enero de 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;



H. Cámara de Diputados de la Nación

- 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 gobiernos;
- 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 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 o equivalente;



- o. Personal de los organismos indicados en el inciso h) del presente artículo, con categoría no inferior a la de director 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;
- 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;
- 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 fuera 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 24.156;
- 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) al w) del presente artículo.



ARTÍCULO 29.- Quedan excluidos de las disposiciones del presente Título quienes se hallen en alguna de las situaciones previstas en el artículo 16 de la ley 27.541 a la fecha de publicación de la presente en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 30.- La Administración Federal de Ingresos Públicos estará dispensada de formular denuncia penal respecto de los delitos previstos en las leyes 23.771 y 24.769 y sus modificaciones, según corresponda, así como el Banco Central de la República Argentina de sustanciar los sumarios penales cambiarios y/o formular denuncia penal respecto de los delitos previstos en la ley 19.359 (t.o. 1995) y sus modificaciones —salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso b) del artículo 1° del anexo de dicha ley— en la medida que los sujetos de que se trate regularicen sus obligaciones tributarias, de la seguridad social y aduaneras conforme a las disposiciones del presente Título.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo precedente, la Administración Federal de Ingresos Públicos estará obligada a cumplir como sujeto obligado con las obligaciones establecidas en la ley 25.246 y sus modificatorias, incluyendo la obligación de brindar a la Unidad de Información Financiera toda la información por ésta requerida sin la posibilidad de oponer el secreto fiscal previsto en el artículo 101 de la ley 11.683 (t.o. 1998) y sus modificaciones.

Artículo 29.- La normalización que se efectuó, y el contenido de todos y cada uno de los trámites conducentes a la realización de la misma, están alcanzados por el secreto fiscal y regulado por lo dispuesto en el artículo 101 de la ley 11.683 (t.o. 1998) y sus modificaciones.

Los magistrados, funcionarios, empleados judiciales o dependientes de la Administración Federal de Ingresos Públicos, están obligados a mantener el más absoluto secreto de todo lo que llegue a su conocimiento en el desempeño de sus funciones sin poder comunicarlo a persona alguna, ni aun a solicitud del interesado, salvo a sus superiores jerárquicos. Igual obligación existirá para todo tercero respecto de cualquier documentación o información de cualquier modo relacionada



con las declaraciones voluntarias y excepcionales reguladas por esta ley que fueran presentadas por cualquier contribuyente.

Los magistrados, funcionarios, empleados judiciales o dependientes de la Administración Federal de Ingresos Públicos, declarantes y terceros que divulguen o reproduzcan documentación o información de cualquier modo relacionada con las declaraciones voluntarias y excepcionales reguladas por esta ley incurrirán en la pena prevista por el artículo 157 del Código Penal.

Los periodistas y comunicadores sociales, así como los medios de comunicación y sus responsables legales, por motivos de interés público estarán exceptuados de lo antedicho.

ARTÍCULO 31.- No habrá ninguna limitación en el marco del presente régimen a la capacidad actual del Estado de intercambiar información, reportar, analizar, investigar y sancionar conductas que pudiesen encuadrar en los artículos 303 y 306 del Código Penal

TITULO III

CAPÍTULO ÚNICO

NORMAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 32.- La autoridad de aplicación de la presente ley serán, de manera conjunta, el Ministerio de Vivienda y Hábitat, el Ministerio de Economía, el Banco Central de la República Argentina y la Administración Federal de Ingresos Públicos, quienes en el ámbito de sus competencias podrán dictar todas las normas aclaratorias y complementarias que resulten necesarias para el adecuado funcionamiento del mismo.

ARTÍCULO 33.- El régimen informativo a cumplir por los beneficiarios de la presente ley será establecido en la reglamentación de la misma.

La autoridad de aplicación, por sí o a través de universidades nacionales, organismos especializados o colegios o consejos profesionales de cada jurisdicción, realizará auditorías, verificaciones, inspecciones, controles y/o evaluaciones con el



fin de constatar el debido cumplimiento de las obligaciones y compromisos a cargo de los beneficiarios y el mantenimiento de las condiciones que hubieren posibilitado su encuadramiento en el régimen.

ARTÍCULO 34.- La Administración Federal de Ingresos Públicos proporcionará a la autoridad de aplicación la información que ésta le requiera a efectos de verificar y controlar el cumplimiento de las condiciones de acceso y permanencia en el régimen, no rigiendo ante ese requerimiento, el instituto del secreto fiscal dispuesto en el artículo 101 de la ley 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones. A estos efectos, la solicitud de inscripción del beneficiario en el registro previsto en el artículo 3° de la presente ley, implicará el consentimiento pleno y autorización de este a favor de la Administración Federal de Ingresos Públicos, para la transferencia de dicha información a la autoridad de aplicación y su procesamiento.

En caso de detectarse incumplimientos por parte de los beneficiarios, la autoridad de aplicación informará de ello al organismo recaudador.

ARTÍCULO 35.- El incumplimiento de las disposiciones del presente Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda, del régimen informativo y/o la falsedad de la información declarada por el beneficiario y/o documentación presentada, dará lugar a la aplicación, en forma individual o conjunta, de las siguientes sanciones, sin perjuicio de las que pudieran corresponder por aplicación de la legislación penal y/o previsional y/o tributaria:

a. Suspensión del goce de los beneficios del presente régimen por un plazo de tres (3) meses a un (1) año. Durante la suspensión el beneficiario no podrá usufructuar los beneficios fiscales de esta ley.

b. Baja del Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda.

c. Revocación de la inscripción como beneficiario, la que tendrá efectos desde la fecha de inscripción o desde el momento de configuración del incumplimiento grave, según lo defina en cada caso la autoridad de aplicación en base a la gravedad del incumplimiento.



H. Cámara de Diputados de la Nación

d. Imposición de multas por un monto que no podrá exceder del cien por ciento (100%) del beneficio aprovechado en incumplimiento de la normativa aplicable.

En cualquiera de los supuestos mencionados en los incisos b) y c) precedentes, podrá además declararse la inhabilitación para acceder nuevamente a los beneficios previstos en esta ley por un término que no podrá exceder de dos (2) años.

Las sanciones previstas en el presente artículo podrán ser aplicadas de manera total o parcial, sin perjuicio de la obligación del beneficiario de abonar los tributos no ingresados, con sus intereses y accesorios, cuando corresponda.

Para evaluación y valoración de las sanciones, la autoridad de aplicación deberá tener en cuenta la gravedad de la infracción, su entidad económica y los antecedentes de la empresa en el cumplimiento del régimen.

ARTÍCULO 36.- Deléganse en el Poder Ejecutivo nacional, las siguientes facultades:

a. Extender los plazos de vigencia del Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda y del Programa de Normalización de Tenencia de Moneda Extranjera.

b. Ampliar los rubros y/o actividades en virtud de las distintas modalidades que se adopten para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

c. Realizar estudios e investigaciones sobre el impacto social y económico del régimen y de otras modalidades de transacciones, según el caso, con arreglo al objeto pretendido por el mismo. A tal efecto, el Banco Central de la República Argentina y la Administración Federal de Ingresos Públicos producirán los informes correspondientes.

ARTÍCULO 37.- Invítase a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a las provincias para que establezcan exenciones en el impuesto de sellos y en el impuesto sobre los ingresos brutos y promuevan que sus municipios otorguen incentivos tributarios, en el marco de este régimen.



"2020 – Año del General Manuel Belgrano"

H. Cámara de Diputados de la Nación

ARTÍCULO 38.- Las disposiciones de la presente Ley son de orden público y entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 39.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.



Dr. SERGIO T. MASSA
PRESIDENTE
H. CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN



FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

Mediante el presente proyecto se crea el "Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda" que regirá en todo el territorio de la República Argentina y que tiene como objetivo: (i) dinamizar la actividad y generar puestos de trabajo; (ii) brindar un régimen de estabilidad y promoción fiscal al desarrollo de la actividad de construcción; (iii) desarrollar la actividad de construcción con un criterio federal en todo el territorio del país, y; (iv) dar especial énfasis a la "primera vivienda".

En este sentido, se propone el "Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda" con una vigencia por cinco años, desde el 1° de marzo de 2020 y hasta el día 31 de diciembre de 2025.

El régimen buscará potenciar los proyectos inmobiliarios de vivienda o de unidades para el desarrollo de la actividad profesional, inclusive inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal o cualquier tipo de condominio.

El beneficio abarca las distintas modalidades de construcción:

- a. Las que ejecuten de manera directa las empresas desarrolladoras de proyectos inmobiliarios.
- b. Las que se ejecuten bajo la modalidad de "Fideicomiso".
- c. Las que se ejecuten a través de Fondos Comunes de Inversión Cerrados o Fideicomisos Financieros.
- d. Las que se ejecuten bajo cualquier otra modalidad asociativa.

Asimismo, y para no neutralizar de manera indirecta los objetivos planteados, también están alcanzados por los beneficios los trabajos realizados por las empresas constructoras sobre inmuebles de terceros desarrolladores, siempre que se los trabajos se vinculen a proyectos inmobiliarios objetos del presente régimen.



Los beneficios se aplicarán para aquellos que se encuentren inscriptos en el Registro Nacional de Beneficiarios del Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda.

Para el caso de proyectos inmobiliarios que a la fecha de inscripción en el registro se encuentren iniciados, los beneficios serán aplicables en la medida que cuenten con un grado de avance total que no supere el cincuenta por ciento (50%).

El Capítulo II establece de manera taxativa el alcance de la estabilidad fiscal y los beneficios de la promoción, a saber:

- a. La estabilidad fiscal significa que los beneficiarios no podrán ver incrementada su carga tributaria total nacional determinada al momento de su solicitud de adhesión al Registro Nacional. La estabilidad fiscal alcanza a todos los tributos nacionales, entendiéndose por tales los impuestos directos, tasas y contribuciones impositivas que tengan como sujetos pasivos a los beneficiarios inscriptos, y a los provinciales –en la medida de que las provincias adhieran-;
- b. Los beneficiarios del presente régimen gozarán, por cada uno de sus trabajadores en relación de dependencia debidamente registrados y afectados a los proyectos inmobiliarios, de la máxima detracción para las contribuciones patronales, equivalente a la prevista en el sexto párrafo del artículo 22 de la ley 27.541 (LEY DE SOLIDARIDAD SOCIAL Y REACTIVACIÓN PRODUCTIVA EN EL MARCO DE LA EMERGENCIA PÚBLICA), estableciendo mecanismo de incentivos similares al del Decreto 814 del 20 de junio de 2001 atendiendo a regiones y zonas del país.
- c. Los beneficiarios del Régimen podrán aplicar un mecanismo novedoso para este tipo de operaciones en el impuesto a las ganancias: diferir el pago del impuesto a las ganancias en la medida que efectúen una venta y reemplazo por otro desarrollo inmobiliario. De esta manera el beneficio está sujeto a una condición, que se continúe con la construcción de proyectos. La opción para afectar el beneficio al costo del nuevo bien sólo procederá cuando ambas operaciones (venta y reemplazo) se efectúen dentro del término de un (1) año. La construcción de la



propiedad que habrá de constituir el bien de reemplazo puede ser anterior o posterior a la fecha de venta del bien reemplazado, siempre que entre esta última fecha y la de iniciación de las obras respectivas no haya transcurrido un plazo superior a un (1) año y en tanto éstas se concluyan en un período máximo de cuatro (4) años a contar desde su iniciación;

d. También se exime del impuesto al valor agregado tanto la venta de estos inmuebles como la construcción de los mismos desarrollados por las empresas constructoras. De esta manera la mayoría de los costos vinculados a la construcción –principalmente mano de obra- queda exenta del impuesto y no genera un perjuicio financiero al desarrollo de la obra. Complementariamente, se exime la compra de materiales, la elaboración de cosas muebles que tengan por objeto bienes afectados a los desarrollos inmobiliarios indicados, los servicios técnicos y profesionales, de profesiones universitarias o no, artes, oficios y cualquier tipo de trabajo y los intereses de préstamos u operaciones bancarias y financieras en general, todos afectados a estos desarrollos.

e. Los beneficiarios no serán sujetos pasibles de retenciones ni percepciones del Impuesto a las Ganancias y del Impuesto al Valor Agregado.

f. También gozaran de una reducción de la alícuota del Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias todos los movimientos de fondos, propios o de terceros, aun en efectivo, que efectúen y que se vinculen a proyectos inmobiliarios alcanzados por el beneficio. También este beneficio se aplica en base a un criterio federal.

g. Otro beneficio importante, que de manera indirecta afecta a la actividad, es que queda fuera del objeto del impuesto a las ganancias la persona humana que obtenga una renta cuando vende un inmueble, cede un boleto de compraventa o una participación en un fideicomiso inmobiliario, y;

h. Se replica el régimen previsto en el Título XII de la ley 27.440, ley de Financiamiento Productivo, a los Fondos Comunes de Inversión Cerrados o Fideicomisos Financieros cuyo objeto de inversión sean proyectos inmobiliarios.



i. Asimismo, el presente proyecto se complementa de manera positiva con las normas recientemente reguladas por el Poder Ejecutivo nacional relacionadas al Impuesto sobre los Bienes Personales a través del Decreto 99/2019, reglamentario de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva. El artículo 9º de dicho Decreto establece que no corresponde el pago de la "alícuota incremental" del impuesto para los sujetos que hubieren repatriado activos financieros por lo menos un cinco por ciento (5%) del total del valor de los bienes situados en el exterior y en la medida que esos fondos permanezcan en una entidad financiera. En este sentido, el presente proyecto establece el mismo beneficio respecto al "no pago" de la alícuota incremental si los fondos repatriados se afectan a estos proyectos inmobiliarios.

De manera complementaria a este Régimen, se instrumenta un programa de normalización de la moneda extranjera en manos de argentinos.

En ese marco, se autoriza al Banco Central de la República Argentina a instrumentar los mecanismos necesarios para que las entidades comprendidas en el régimen de la ley 21.526, y sus modificaciones puedan abrir "Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar)".

La "Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar)" podrá ser utilizadas únicamente para la compra de inmuebles y la inversión en proyectos incluidos en el "Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina - Primera Vivienda" creado por el Título I de la presente ley, incluidos los aportes de capital en sociedades, inversiones en fideicomisos, fondos comunes de inversión y cualquier otra inversión, en las condiciones que establezca la autoridad de aplicación de la presente ley, vinculados al mencionado régimen.



H. Cámara de Diputados de la Nación

La normalización de la tenencia de moneda extranjera, incluyendo créditos y todo tipo de derecho susceptible de valor económico que se realicen con posterioridad al 30 de setiembre de 2020, incluye la tenencia de moneda extranjera en el país -mediante su depósito en una "Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar)"- y en el exterior -mediante su transferencia-, antes del 30 de abril de 2021.

El programa tiene las siguientes características:

- a. Cumple con las normas internacionales en materia de lavado de dinero.
- b. El monto exteriorizado no estará sujeto a impuesto especial alguno.
- c. La normalización libera de reclamos impositivos de AFIP y de denuncias penales por evasión.
- d. Las personas que opten por la normalización no estarán obligadas a informar a la AFIP la fecha de compra de las tenencias ni el origen de los fondos con las que fueran adquiridas.
- e. Los montos normalizados estarán exentos del Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras Operatorias.
- f. Quedan excluidas las Personas Políticamente Expuestas que hayan ejercido funciones públicas desde el año 2010 a la fecha.

Finalmente, se invita a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a las provincias para que establezcan exenciones en el impuesto de sellos y en el impuesto sobre los ingresos brutos y promuevan que sus municipios otorguen incentivos tributarios, en el marco de este régimen

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares el acompañamiento en el presente proyecto de ley y en su aprobación.

Dr. SERGIO T. MASSA
PRESIDENTE
H. CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN