

## PROYECTO DE LEY

### INCENTIVO A LAS OPERACIONES DE CANJE DE PRODUCTOS PRIMARIOS POR INMUEBLES

**El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, sancionan con fuerza de ley,**

Artículo 1°.- Definición: a los efectos de la presente ley, se consideran Operaciones de Canje de Productos Primarios por Inmuebles, a todo contrato de permuta previsto en el artículo 1172 del Código Civil y Comercial, en el que una parte se obligue a transferir a otra, la propiedad de cualquiera de los productos primarios mencionados en el artículo 5°, inciso a) 2) de la ley 20.631, con tal de que ésta última se obligue a transferirle a la primera, como contraprestación, la propiedad de un bien inmueble en construcción o a construir.

Artículo 2°.- Incorpórese como artículo 3° bis de la ley 27.613, el siguiente:

“Quienes realicen Operaciones de Canje de Productos Primarios por Inmuebles en construcción o a construir, estarán alcanzados por los beneficios previstos en este capítulo, hasta el 31 de diciembre de 2025”.

Artículo 3°.- Modifícase el art. 5°, inciso a) 2) de la ley 20631, que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 5° - El hecho imponible se perfecciona:

a) En el caso de ventas -inclusive de bienes registrables-, en el momento de la entrega del bien, emisión de la factura respectiva, o acto equivalente, el que fuere anterior, excepto en los siguientes supuestos:

1) que se trate de la provisión de agua -salvo lo previsto en el punto siguiente-, de energía eléctrica o de gas reguladas por medidor, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará en el momento en que se produzca el vencimiento del plazo fijado para el pago del precio o en el de su percepción total o parcial, el que fuere anterior.

2) que se trate de la provisión de agua regulada por medidor a consumidores finales, en domicilios destinados exclusivamente a vivienda, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará en el momento en que se produzca la percepción total o parcial del precio.

En los casos en que la comercialización de productos primarios provenientes de la agricultura y ganadería; avicultura; piscicultura y apicultura, incluida la obtención de huevos frescos, miel natural y cera virgen de abeja; silvicultura y extracción de madera; caza y pesca y actividades extractivas de minerales y petróleo crudo y gas, se realice mediante operaciones en las que la fijación del precio tenga lugar con posterioridad a la entrega del producto, el hecho imponible se perfeccionará en el momento en que se proceda a la determinación de dicho precio.

Cuando los productos primarios indicados en el párrafo anterior se comercialicen mediante operaciones de canje por otros bienes, locaciones o servicios gravados, que se reciben con anterioridad a la entrega de los primeros, los hechos imponibles correspondientes a ambas partes se perfeccionarán en el momento en que se produzca dicha entrega. Idéntico criterio se aplicará cuando la retribución a cargo del productor primario consista en kilaje de carne.

Cuando los productos primarios aludidos en el párrafo precedente se entreguen contra la transferencia futura del dominio de un bien inmueble en construcción o a construir, el hecho imponible se perfeccionará al momento de la escrituración del bien inmueble o al entregarse su posesión, si este último acto fuere anterior.

En el supuesto de bienes de propia producción incorporados a través de locaciones y prestaciones de servicios exentas o no gravadas, la entrega del bien se considerará configurada en el momento de su incorporación.

b) En el caso de prestaciones de servicios y de locaciones de obras y servicios, en el momento en que se termina la ejecución o prestación o en el de la percepción total o parcial del precio, el que fuera anterior, excepto:

1. Que las mismas se efectuaran sobre bienes, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará en el momento de la entrega de tales bienes o acto equivalente, configurándose este último con la mera emisión de la factura.

2. que se trate de servicios cloacales, de desagües o de provisión de agua corriente, regulados por tasas o tarifas fijadas con independencia de su efectiva prestación o de la intensidad de la misma, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará, si se tratara de prestaciones efectuadas a consumidores finales, en domicilios destinados exclusivamente a vivienda, en el momento en que se produzca la percepción total o parcial del precio y si se tratara de prestaciones a otros sujetos o domicilios, en el momento en que se produzca el vencimiento del plazo fijado para su pago o en el de su percepción total o parcial, el que fuere anterior.

3. que se trate de servicios de telecomunicaciones regulados por tasas o tarifas fijadas con independencia de su efectiva prestación o de la intensidad de la misma o en función de unidades de medida preestablecidas, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará en el momento en que se produzca el vencimiento del plazo fijado para su pago o en el de su percepción total o parcial, el que fuere anterior.

4. Que se trate de casos en los que la contraprestación deba fijarse judicialmente o deba percibirse a través de cajas forenses, o colegios o consejos profesionales, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará con la percepción, total o parcial del precio, o en el momento en que el prestador o locador haya emitido factura, el que sea anterior.

5. Las comprendidas en el inciso c).

6. Que se trate de operaciones de seguros o reaseguros, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará con la emisión de la póliza o, en su caso, la suscripción del respectivo contrato. En los contratos de reaseguro no proporcional, con la suscripción del contrato y con cada uno de los ajustes de prima que se devenguen con posterioridad. En los contratos de reaseguro proporcional el hecho imponible se perfeccionará en cada una de las cesiones que informen las aseguradoras al reasegurador.

7. Que se trate de colocaciones o prestaciones financieras, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará en el momento en que se produzca el vencimiento del plazo fijado para el pago de su rendimiento o en el de su percepción total o parcial, el que fuere anterior.

8. Que se trate de locaciones de inmuebles, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará en el momento en que se produzca el vencimiento de los plazos fijados para el pago de la locación o en el de su percepción total o parcial, el que fuere anterior.

Cuando como consecuencia del incumplimiento en los pagos de la locación se hayan iniciado acciones judiciales tendientes a su cobro, los hechos imposables de los períodos impagos posteriores a dicha acción se perfeccionarán con la percepción total o parcial del precio convenido en la locación.

c) En el caso de trabajos sobre inmuebles de terceros, en el momento de la aceptación del certificado de obra, parcial o total, o en el de la percepción total o parcial del precio o en el de la facturación, el que fuera anterior.

d) En los casos de locación de cosas y arriendos de circuitos o sistemas de telecomunicaciones, en el momento de devengarse el pago o en el de su percepción, el que fuera anterior. Igual criterio resulta aplicable respecto de las locaciones, servicios y prestaciones comprendidos en el apartado 21 del inciso e) del artículo 3° que originen contraprestaciones que deban calcularse en función a montos o unidades de ventas, producción, explotación o índices similares, cuando originen pagos periódicos que

correspondan a los lapsos en que se fraccione la duración total del uso o goce de la cosa mueble.

e) En el caso de obras realizadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio, en el momento de la transferencia a título oneroso del inmueble, entendiéndose que ésta tiene lugar al extenderse la escritura traslativa de dominio o al entregarse la posesión, si este acto fuera anterior. Cuando se trate de ventas judiciales por subasta pública, la transferencia se considerará efectuada en el momento en que quede firme el auto de aprobación del remate.

Lo dispuesto precedentemente no será de aplicación cuando la transferencia se origine en una expropiación, supuesto en el cual no se configurará el hecho imponible a que se refiere el inciso b) del artículo 3°. Cuando la realidad económica indique que las operaciones de locación de inmuebles con opción a compra configuran desde el momento de su concertación la venta de las obras a que se refiere este inciso, el hecho imponible se considerará perfeccionado en el momento en que se otorgue la tenencia del inmueble, debiendo entenderse, a los efectos previstos en el artículo 10, que el precio de la locación integra el de la transferencia del bien.

f) En el caso de importaciones, en el momento en que ésta sea definitiva.

g) En el caso de locación de cosas muebles con opción a compra, en el momento de la entrega del bien o acto equivalente, cuando la locación esté referida a:

1. Bienes muebles de uso durable, destinados a consumidores finales o a ser utilizados en actividades exentas o no gravadas.

2. Operaciones no comprendidas en el punto que antecede, siempre que su plazo de duración no exceda de un tercio de la vida útil del respectivo bien. En el supuesto de no cumplirse los requisitos establecidos en los puntos precedentes, se aplicarán las disposiciones del inciso d) de este artículo.

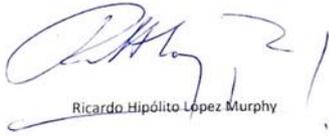
h) En el caso de las prestaciones a que se refiere el inciso d), del artículo 1°, en el momento en el que se termina la prestación o en el del pago total o parcial del precio, el que fuere anterior, excepto que se trate de colocaciones o prestaciones financieras, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará de acuerdo a lo dispuesto en el punto 7, del inciso b), de este artículo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, cuando se reciban señas o anticipos que congelen precios, el hecho imponible se perfeccionará, respecto del importe recibido, en el momento en que tales señas o anticipos se hagan efectivos.

i) En el caso de las prestaciones de servicios digitales comprendidas en el inciso e) del artículo 1°, en el momento en que se finaliza la prestación o en el del pago total o

parcial del precio por parte del prestatario, el que fuere anterior, debiendo ingresarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo sin número agregado a continuación del artículo 27 de esta ley.”

Artículo 4°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.



Ricardo Hipólito López Murphy

## FUNDAMENTOS

Señora Presidente

El presente proyecto tiene como objetivo generar incentivos para que los productores agropecuarios utilicen la adquisición de inmuebles construidos o a construir como reserva de valor, brindando una alternativa al atesoramiento de moneda extranjera, y potenciando la actividad de la construcción.

En primer lugar, el proyecto define jurídicamente en qué consisten las Operaciones de Canje de Productos Primarios por Inmuebles en construcción o a construir, a fin de que los beneficios que se proponen encuentren un ámbito claramente delimitado de aplicación.

En cuanto a los beneficios, por un lado, se incluye al canje de productos primarios por inmuebles, como operación hábil para obtener los beneficios estipulados actualmente, en la ley 27.613, para quienes se acogen al régimen de incentivo a la construcción, teniendo su dinero declarado.

Dichos beneficios son, primero, una exención en el Impuesto sobre los Bienes Personales igual al monto que se invierta en la compra de inmuebles en construcción o a construir, en los términos de esta ley y del Régimen de Incentivo a la Construcción, Ley 27.613. Segundo, que podrá computarse como pago a cuenta del Impuesto sobre los Bienes Personales el equivalente al uno por ciento (1%) del valor de las inversiones en proyectos inmobiliarios nuevos, definidos éstos en el artículo 2° de la ley 27.613.

Por otro lado, se incluye al canje de productos primarios por inmuebles en construcción o a construir, como operación hábil para obtener el diferimiento del pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a la fecha de escrituración del inmueble o, si ocurriera antes, a la fecha de entrega de la posesión del mismo.

Cabe destacar que -según el estudio técnico en el que se funda este proyecto de ley- la presente modalidad de adquisición de bienes inmuebles en construcción o a construir traería aparejada la creación de unos 120.000 puestos de trabajo anuales, entre otros beneficios como el aumento de la actividad económica y de la recaudación <sup>1</sup>.

En este sentido, agradezco a los profesionales que intervinieron en la producción del estudio antes mencionado, Magister Yamil Sábato, Licenciado Juan Manuel Daglio,

---

<sup>1</sup> <https://www.cerealpordepartamentos.com.ar/el-proyecto>

Contador Público Matías Di Salvo, Contadora Pública Verónica Delgado y Contadora Pública Luisina Alemano, así como a los abogados Marcos Gómez y José Lucas Magioncalda que intervinieron en la redacción del presente proyecto.

En razón de lo expuesto, es que solicito a mis colegas el acompañamiento de esta iniciativa.



Ricardo Hipólito López Murphy