

Blanqueamiento

LCNI / *La Comunidad de Negocios Inmobiliarios*

Detalles de la futura ley que implementará el nuevo régimen de incentivo y la forma de optimizar y aprovechar al máximo sus beneficios.



Ariel Venneri
Consultor especializado en economía y finanzas.

JUEVES 25 DE FEBRERO / 17:30 HS / PRESENCIAL Y ONLINE

EXCLUSIVO MIEMBROS LCNI O CON INVITACIÓN

AUSPICIA

MAHE
DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.R.L.

Incentivo a la construcción federal Argentina y acceso a la vivienda

Primer pantallazo para ir entrando en tema...

- ✧ Incentivos focalizados para inversión exclusivamente en proyectos inmobiliarios privados
- ✧ Dos tipos de beneficios para inversores: impositivos y de “blanqueo”
- ✧ Beneficios TEMPORALES (no es un régimen permanente)
- ✧ Ley sancionada el 24-2, restan decreto y normativa reglamentaria.
- ✧ Esquemas de incentivos sencillos y claros.

¿ Qué tipo de inversión está incluida?

- ❖ **Obra privada nueva o con avance de obra inferior a 50% a la fecha de entrada en vigencia ley.**
- ❖ **Definición amplia de obra: incluye construcciones, ampliaciones, instalaciones y otras.**
- ❖ **Debe ser obras que requieran aprobación o registro de autoridad competente. (En CABA, DGROC)**
- ❖ **No se limita a vivienda solamente.**

Beneficios impositivos

Bienes Personales

- ✓ Exención de hasta 2 años para inversiones realizadas hasta el 31-12-2022.
- ✓ Computo como pago a cuenta del 1% de la inversión realizada conforme el regimen.

A tener en cuenta:

- Inversión puede ser directa o por terceros (fideicomisos)
- Bajo cualquier forma jurídica
- Se debe integrar en pesos PERO se preve la posibilidad de aplicar los fondos en moneda extranjera a compra transitoria de títulos públicos (contado con liqui?)
- Computo de pago a cuenta no va por año calendario (ventaja)
- El ahorro impositivo es significativo si se considera que actualmente las tasas del impuesto van del 0,5% al 2,25%
- Se “invita” a Provincias y CABA a sumarse con exención de sellos

Beneficios impositivos

ITI (impuesto transferencia inmuebles)

- ✓ Se difiere pago del impuesto hasta momento de cobro cuando la transferencia del inmueble haya sido hecha hasta el 31-12-2022.

A tener en cuenta:

- Tasa ITI 1,5% s/ venta. Aplica solo para inmuebles comprados hasta 31-12-17 (luego se reemplazo por impuesto el “cedular”)
- Transferencia debe ser a una sociedad desarrolladora
- Se permite actualización del costo por IPC (ventaja)
- Pago del impuesto es al momento de cobro, cesión de derechos, fin de obra o adjudicación de unidad, lo que ocurra primero

Programa de Normalización (Blanqueo en criollo..)

- ✓ Solo 120 días corridos desde vigencia de la ley para entrar en el regimen
- ✓ Impuesto a pagar según plazo ingreso de fondos (menor cuando antes se haga inversión)

• Hasta 60 días	5%
• Entre 61 / 90 días	10%
• Entre 91 / 120 días	20%

- ✓ Pueden aplicar personas físicas y jurídicas residentes en Argentina
- ✓ Fondos se depositan en cuenta especial en entidad financiera en pesos o moneda extranjera
- ✓ Se aplica normativa anti lavado
- ✓ Se excluyen del regimen fondos en parasos fiscales, personas con ciertos cargos públicos o condiciones especiales (quiebra por ejemplo)

¿Son convenientes / suficientes los incentivos?

- Los beneficios son significativos en términos de ahorro impositivo y de beneficios inherentes a todo blanqueo
- Sin embargo, y aún a riesgo de afirmar lo obvio, per se no justifican una inversión si no hay un proyecto que sea atractivo, rentable y de riesgo razonable.

¿Por qué



?

- Porque tenemos el mejor producto por costo y plazo de construcción, con la tipología más demandada.
- Porque ofrecen la más alta rentabilidad media al inversor
- Porque sabemos mucho más que de arquitectura
- Porque diseñamos esquemas de inversión específicos pensados para aprovechar al máximo los beneficios de esta ley.

ES EL MOMENTO QUE NOS CONOZCAMOS Y CHARLEMOS



www.mahe.com.ar