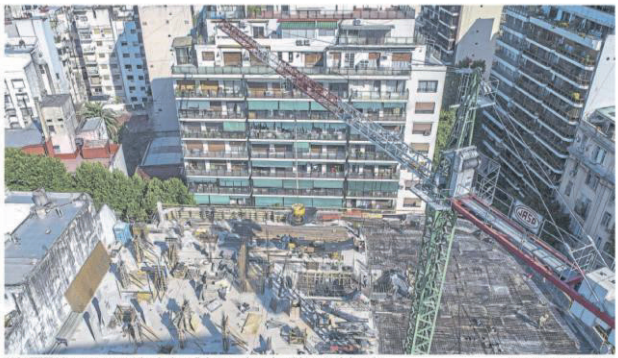
LA NACION
propiedades

EN VOZ ALTA

"Una casa de 200 m² en ladrillo se termina en entre 12 y 18 meses, mientras que con *steel framing*, en 6"

LUIS DI PALMA
CEO de Steel Tech Group

NOTA DE TAPA



● A LA ESPERA Para arrancar nuevas obras, los desarrolladores aguardan que la medida traccione la demanda FOTOS NORTA BADRES/IGNACIO SÁNCHEZ

Viene de tapa

Más allá de la norma, hay algunas preguntas que son clave para quien buscar destinar el dinero que no sinó declarados en ladrillos.

¿Aplica solamente para personas físicas?
No. La ley de sinceramiento fiscal aplica tanto para personas físicas como para sociedades.

¿Se pueden blanquear sólo dólares?
No, se pueden blanquear tanto pesos como dólares o cualquier otra divisa extranjera. En cualquier caso, gozan de los mismos beneficios que establece la ley.

¿Qué se puede comprar?
El dinero derivado del sinceramiento fiscal puede destinarse únicamente a la compra de departamentos en obras privadas en construcción con un grado de avance inferior al 50%. No podrán adquirirse departamentos nuevos recién terminados no unidades usadas.

¿Cómo es el proceso administrativo?
Se deposita el dinero que se desea sincerar en una Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina. Puede realizarse en cualquier banco que ofrezca dichas "cuentas especiales" según las normas del Banco Central. Por ese depósito se recibe un certificado que estipula que transferirá el dinero para un proyecto, con este documento, la persona puede invertir en un proyecto con un avance de hasta 50% en construcción.

¿Hay que invertir inmediatamente el dinero?
No. Los plazos de 60, 90 o 120 días son para depositar el dinero en la cuenta especial, no necesariamente para gastarlo. Lo que sí está claro es que el dinero blanqueado debe invertirse se en en construcción, pero para eso el plazo es de dos años. Hay tiempo para decidir en qué se invierte. Hay quienes elegirán dar un anticipo de la unidad a comprar (entre 20% y 30%) y pagar el resto en cuotas durante la construcción del proyecto pero tendrán un plazo máximo de 24 meses que es cuando la cuenta deberá quedar sin fondos porque finaliza el plazo.

¿Cuál es la "penalidad"?
Quienes blanqueen dinero dentro de los primeros 60 días -contando desde el viernes pasado- pagarán un impuesto especial del 5%. Hasta el día 90, la alícuota asciende al 10%, y luego sube hasta el 20% para aquellos que ingresen al régimen hacia el final de los cuatro meses que dura el plazo.

Si se blanquean dólares, los montos del impuesto se pagan al tipo de cambio oficial, lo cual abarata el monto deb valor de la multa en pesos. Es decir, quien sincera US$100.000 dentro de los primeros dos meses (60 días), pagará US$5000 al dólar oficial. Tenendo en cuenta la brecha cambiaria actual, en la práctica sería un impuesto de US$3000. Endomisnuye el valor real de la "penalidad" del 5% a aproximadamente el 3%. Obviamente, este ahorro está sujeto a la evolución de la brecha cambiaria.

¿A qué tipo de cambio se liquidan los dólares blanqueados?
A las personas que sinceren dólares, el banco le realizará la conversión a pesos con la cotización del contado "con liqui". Por ejemplo, quien blanquee US$100.000 y desee convertirlos en pesos obtendrá aproximadamente $15 millones (a la cotización actual). Así lo establece la ley, aunque resta que la AFIP defina la letra chica de la reglamentación. Hoy en día, la cantidad de pesos que se obtienen por dólar al valor del contado con liquidación es incluso superior al dólar "blue". Es decir, la conversión ofrecida por el blanqueo es muy atractiva.

¿Las exenciones fiscales aplican sólo para el dinero blanqueado?
No, los beneficios fiscales incluyen a quienes sinceren dinero, pero se extienden también a las personas que compran con dinero declarado departamentos en proyectos en construcción que no superen el 50% de avance.

Los beneficios impositivos buscan dinamizar la generación de nuevos proyectos privados de construcción, por lo que alcanzan a todas las personas que inviertan en los emprendimientos por arrancar o a medio hacer.

¿Cuáles son los beneficios fiscales?
Quienes compren propiedades en pozo o adhieran al blanqueo no pagarán Bienes Personales por el valor de las inversiones que realicen en inmuebles en construcción hasta el 31 de diciembre de 2022 inclusive. Es decir, desde el período fiscal en que se efectivice la inversión y por un plazo máximo de dos períodos fiscales. Además, podrán computar como pago a cuenta del Impuesto sobre los Bienes Personales -sobre otros bienes que tenga- el equivalente al 1% del valor de las inversiones en proyectos inmobiliarios. Un dato clave es que cubre el período 2020 porque es retroactivo al 31 de diciembre del año pasado.

Un ejemplo la persona que califique para la última escala de Bienes Personales obtendrá un "ahorro" del tributo del 2,25%. Es decir, al 1,25% (lo que le corresponde pagar por la inversión realizada) se le suma el 1% previsto en la ley actual. El beneficio aplica durante dos años.

Por otra parte, los titulares de inmuebles podrán diferir el pago del impuesto a la transferencia de inmuebles (ITI).

Con respecto a Ganancias, el cambio también busca facilitar la construcción de nuevas obras y beneficia a los propietarios de las tierras que compran los desarrolladores: así se corrige una distorsión histórica que el sector "viene reclamando hace más de 20 años". Lo usual es que al momento de la venta de un terreno, el comprador (un desarrollador) ofrezca metros cuadrados (departamentos) como forma de pago que se entregan cuando finaliza la obra. La principal diferencia es que hasta antes de la sanción de esta ley, el vendedor de la tierra debía pagar Ganancias en el momento de la venta, a pesar de que las unidades que le entregarían como forma de pago aún no estuvieran terminadas. En otras palabras, tributaba por una ganancia que aún no se percibía, lo que complicaba cualquier negociación o futuro proyecto.

La nueva ley establece que quien venda un terreno difiere hasta el momento de la entrega de los departamentos, o final de la obra (lo que suceda primero), el pago del tributo. Dicho cambio, coinciden en el mercado, destrabar la ejecución de proyectos. Si se trata de una sociedad, se paga Ganancias, y si es una persona física corresponde el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI).

¿Cuáles son las principales diferencias con los cedines?
Es inevitable, las desarrolladoras y cámaras del sector, todavía tienen el recuerdo de los Certificados de Depósito para Inversión (Cedin), que implementó en 2013 la actual vicepresidenta Cristina Fernández de Kirchner. "El Cedin apuntó a ser una herramienta que iba a movilizar US$4000 millones, pero se llegaron a captar US$300 millones. Más allá de que no se logró el éxito que se esperaba, estuvo bueno ver mirar porque se hicieron muchas operaciones inmobiliarias", recuerda Daniel Bryn, titular de inverlos Real Estate.

A la hora de analizar las diferencias, una de las principales es que "este beneficio es para construcciones nuevas y ya iniciadas", explica Alejandro Ginevra, presidente de la Cámara de Empresas de Servicios Inmobiliarios (Camesi). Este es un punto clave porque con el sinceramiento fiscal de 2013 el abanico de opciones era más amplio: se podía comprar propiedades usadas, terrenos, campos, unidades en construcción, e incluso se podía utilizar el dinero para refacciones. Esto generó que el instrumento no generará la reactivación de obras de construcción privadas. "El 98% de las operaciones fueron a parar a bienes usados. ¿Por qué? El proceso era complejo: para refaccionar y justificar el cedin se debía presentar una certificación de obra efectuada por un profesional, un arquitecto o un ingeniero. Mientras que, para la obra nueva, tenías que tener un certificado de obra avalado por el Colegio de Arquitectos. Entonces, los pozos no se movilizaron con los cedines, excepto para la compra de terrenos", indicó Bryn.

Otra de las diferencias es que el Cedin no tenía costo de operación. En cambio, hoy quien se adhiera al régimen de sinceramiento fiscal deberá pagar un impuesto especial. "Está bien que la gente pague algo, tampoco se puede realizar un blanqueo gratis. No es que favorecemos la evasión, sino que es incentivar que lo que ya está en negro pueda ingresar al sector productivo. Así, se empezará a pagar impuesto a los Bienes Personales, Ganancias, además de que a través de la construcción se generará empleo y un montón de cosas más", opina el desarrollador Daniel Mintzer, CEO de GyD Developers.

"El cedin apuntó a ser algo que duraba un par de meses y duró casi dos años. Se prorrogó porque no tenía éxito, hasta que se acotó todo el circuito de los bancos, de cómo iba a llegar la plata, de cómo accederías al dinero. Recién después de mucho tiempo se agilizó, por eso se fue entendiendo", recuerda Bryn respecto a los plazos. En el mismo sentido Mintzer, remarca que al principio "nadie preguntaba, después se sumaba alguno y para el final había que hacer cola en el Banco Nación".

A la hora de hacer historia, Ginevra recuerda: "El cedin era bastante complejo. Al principio la gente desconfiaba porque había que dejar la plata en el Banco Nación y hacer un trámite bastante engorroso. Después todos los dólares, y a cambio te daban un certificado. Pero, con el tiempo, eso fue mejorando".

"La pandemia causó una gran perjuicio a la obra, primero porque se frenaron y segundo porque las construcciones cuando volvieron se vieron ralentizadas por los protocolos. Estamos contentísimos con que el Gobierno le puso cabeza a poder solucionar el problema de la industria. Todavía no está reglamentado y esperemos que no cometan un error al hacerlo complejo. Tiene que ser sencillo para que el sinceramiento fiscal sea fácil y confiable. La construcción es un sector que beneficia al resto de la población, genera mano de obra, emplea gente, reactiva otras industrias. Para poner en marcha la reactivación económica del país, empezar por la construcción me parece muy bueno", cierra el presidente de Camesi. ●

● EXPECTATIVAS El sector espera el ingreso de US$5000 millones por el blanqueo

> Las exenciones fiscales son para cualquier persona que decida invertir en proyectos en pozo, es decir no es un beneficio exclusivo para quienes blanqueen dinero

GPS

$4,3 MILLONES
Es el valor promedio de las operaciones de compra-venta inmobiliarias que se registraron durante el primer mes del año en la Provincia de Buenos Aires. El monto representó un crecimiento interanual del 45 por ciento si se lo compara con enero de 2020.

US$8 MILLONES
Es la inversión que realizó en el sector Bricksave, la compañía global de crowdfunding inmobiliario. Desde su nacimiento en 2016 generó US$1,4 millones en retorno a inversores de 19 países. La empresa cuenta con unos 4500 usuarios registrados en su plataforma.

+INFO

CURSOS
Está abierta la inscripción para los cursos virtuales sobre construcción sustentable con madera que realiza Cadamda. Están destinados a arquitectos, ingenieros, maestros mayores de obras, instaladores y estudiantes. Informes e inscripción: maderayconstruccion.com.ar/cursos-cadamda.

POOL DE INVERSIÓN
"Ya no es necesario tener la totalidad del dinero para comprar una unidad. Las opciones arrancan en US$25.000 para quienes deseen ingresar en Zug Verdi, un condominio ubicado en la zona de Pilar y desarrollado por Caesita Equity.

114.500 DÓLARES
Es el valor promedio de un dos ambientes de 50 metros cuadrados cubiertos con un balcón de cinco ubicado en zona Norte. Ese precio indica un valor del metro cuadrado que promedia los US$2289, según un informe realizado por ZonaProp.

EN VOZ ALTA

"Una casa de 200 m² en ladrillo se termina en entre 12 y 18 meses, mientras que con *steel framing*, en 6"

LUIS DI PALMA
CEO de Steel Tech Group