

Registro de Proyectos Inmobiliarios para inversión de fondos regularizados bajo la Ley 27.743.

Agosto, 2024.

El 19.08.2024 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución General N° 5549/2024, dictada por la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP") el 16.08.2024, en virtud de la cual se dispuso que, con el fin de optimizar los recursos tecnológicos, la inscripción de los proyectos inmobiliarios que reciban fondos regularizados en el marco de la Ley 27.743 de "Régimen de Regularización de Activos", deberá realizarse a través del "Registro de proyectos inmobiliarios" (en adelante "REPI") originalmente creado para el "Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda" (Leyes 27.613 y 27.679).

A tales efectos, quienes asuman el carácter de inversores directos, desarrolladores, constructores, vehículos de inversión de proyectos inmobiliarios o contratistas de contratos de locación de obra o de similar naturaleza serán los sujetos obligados a registrar los proyectos en el REPI.

Los proyectos que podrán informarse son aquellos que se hubieran iniciado a partir del 08.07.2024, o que, a dicha fecha, tuvieran un grado de avance inferior al 50% de la finalización de la obra, y los contratos de locación de obra o de similar naturaleza. Asimismo, podrán volver a registrarse -con el objeto de recibir fondos- aquellos proyectos informados en el REPI con anterioridad al 08.07.2024, siempre que a dicha fecha tuvieran un grado de avance inferior al 50%.

De este modo, quedan comprendidos:

- Los proyectos inmobiliarios de inversión directa o indirecta, entendiéndose por tales las construcciones de edificios residenciales, no residenciales, rurales, loteo de predios, reformas, ampliaciones, instalaciones, mejoras y/o todo proyecto que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentre sujeto a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente.
- Los vehículos de inversión o productos de inversión de proyectos inmobiliarios, autorizados por CNV, comprendiendo a los fondos comunes de inversión y los fideicomisos financieros utilizados para el desarrollo inmobiliario, cuyo objeto se encuentre destinado al financiamiento, inversión y/o desarrollo de la actividad inmobiliaria.
- Los contratos de locación de obra o de similar naturaleza, de acuerdo a lo establecido por el artículo 1.251 del Código Civil y Comercial de la Nación, para los casos de las obras sobre inmueble propio con destino a fines industriales o productivos, considerándose incluidos aquellos que tengan como destino final los de "vivienda" o "comercial".

Por su parte, la normativa establece (i) que el registro se realizará ingresando a través del servicio REPI disponible en la página web de la AFIP (ii) una serie de requisitos formales que deberán ser cumplimentados a los fines de registrar los proyectos y (iii) la documentación que deberá conservar cada uno de los sujetos informantes, relacionada con el tipo de obra que se registre.

Cecilia M. Martin | Socia
T: +54 (11) 4872 - 1636
Mail: cmartin@nyc.com.ar

Al igual que como sucedía con el Régimen de Incentivo a la Construcción, aceptado el proyecto, el sistema generará un código que permitirá identificar a cada uno de los proyectos, según el perfil del módulo en el que se realizó la registración:

- Perfil “Desarrollador/Constructor/inversor directo”: el sistema generará un “Código de Registro de Proyecto Inmobiliario (COPI)”.
- Perfil “Vehículo de Inversión”: el sistema generará un “Código de Registro de Proyecto Inmobiliario - Vehículo de Inversión (COPI-VI)”.
- Perfil “Contratista”: el sistema generará un “Código de Contrato de Locación de Obra (COCLO)”.

Dichos códigos (COPI, COPI-VI o COCLO) y la constancia del CBU de la cuenta del desarrollador/constructor/vehículo de inversión/contratista a la cual se realice la transferencia de los fondos, deberán ser informados por los sujetos que regularicen dinero en efectivo a través de la Cuenta Especial de Regularización de Activos, en el momento que opten por invertirlos en un proyecto inmobiliario determinado.

Por su parte, la AFIP pondrá a disposición de las entidades bancarias, mediante el servicio “e-ventanilla”, la información de los “COPI”, “COPI-VI” y “COCLO” Activos y CBUs de la cuenta asociada a los mismos, a fin de verificar el destino de los fondos a dichas cuentas.

Finalmente, en el supuesto de que las inversiones efectuadas en proyectos inmobiliarios se cancelen por cualquier causa o naturaleza, los fondos previamente transferidos deberán ser devueltos a la Cuenta Especial de Regularización de Activos de la cual se transfirieron con motivo de dicha inversión.

- * _ * _ * _ * _ * _

Nicholson y Cano Abogados
San Martín 140, 2°, 5°, 6°, 14°, 22°
C1004AAD - Buenos Aires - Argentina
T: +54 (11) 4872- 1600
info@nyc.com.ar -
www.nicholsonycano.com.ar

.....
La presente publicación es preparada para informar a nuestros clientes. No tiene y no pretende tener naturaleza exhaustiva. Debido a la generalidad de su contenido no debe ser considerada como un asesoramiento legal.