

¿ Cómo impactarán la Ley de Bases y la Ley del Paquete Fiscal en el Sector Inmobiliario ?

3 de Julio de 2024

Introducción

Luego de un largo debate, que incluyó la introducción de modificaciones por parte del Senado al proyecto que había sido aprobado por la Cámara de Diputados, y el consiguiente regreso del mismo a la Cámara Baja, el 28 de junio de 2024 el Congreso de la Nación terminó aprobando las denominadas “Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos” (la “Ley de Bases”) y “Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes” (la “Ley del Paquete Fiscal”).

**Agustín Alberto
Pérez Cambiasso**

| Socio

Teléfono:

+54 (11) 4872-1606.

Mail:

aperez@nyc.com.ar

A la fecha de este Client Alert, aún se encuentra pendiente su promulgación y publicación en el Boletín Oficial.

Ambas normas versan claramente sobre aspectos del derecho público, con regulaciones propias del derecho administrativo, energético, laboral y tributario; y por lo tanto no incluyen disposiciones sobre contrataciones inmobiliarias y/o de la construcción privada, ni otras del ámbito del derecho privado (cómo inicialmente estaban previstas algunas de ellas en el proyecto originario de ley omnibus, que fuera retirado por el Gobierno de su tratamiento legislativo en febrero pasado).

De todas maneras, al igual que en los restantes ámbitos de la economía, existen una gran diversidad de temas tratados en ambas leyes que indudablemente también resultarán de interés para los actores del sector inmobiliario.

A continuación, se describen entonces los aspectos más relevantes de la nueva legislación, con especial enfoque desde la perspectiva del mencionado sector inmobiliario (ya sea a título informativo, o bien por efectos indirectos que puedan tener en dicho ámbito):

1. Ley de Bases

En su Título I se comienza declarando la “*Emergencia Pública*” en materia administrativa, económica, financiera y energética por el plazo de un (1) año, con la consiguiente delegación de facultades en el Poder Ejecutivo Nacional.

Seguidamente, a lo largo del Título II se regula una amplia “*Reforma del Estado*”, con otorgamiento de diversas facultades al Poder Ejecutivo Nacional para la reorganización administrativa de organismos de la administración centralizada y descentralizada, empresas y sociedades del Estado, así como fondos fiduciarios públicos.

En la misma línea, se declaran sujetas a “*Privatización*” las empresas y sociedades de propiedad total o mayoritaria del Estado Nacional identificadas en la norma (incorporando un Anexo al respecto), y se regula todo lo concerniente al proceso

de su privatización, incluyéndose la cuestión de la eventual enajenación y administración de los bienes muebles e inmuebles de las mismas, con intervención de la Agencia de Administración de Bienes del Estado.

A continuación, se introducen diversas actualizaciones y reformas en la “*Ley de Procedimientos Administrativos*”, destacándose entre otras las siguientes:

- Que dicha ley no se aplicará a las Empresas del Estado, las Sociedades del Estado, las Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria, las Sociedades de Economía Mixta y todas aquellas otras sociedades y demás organizaciones empresariales donde el Estado Nacional tenga, directa o indirectamente, participación total o mayoritaria, en el capital o en la formación de las decisiones societarias. Los entes mencionados, así como el Banco de la Nación Argentina y cualquier otra entidad financiera o bancaria de titularidad del Estado Nacional, se regirán en sus relaciones con terceros por el derecho privado (excepto circunstancias excepcionales previstas en la misma regulación).
- Nueva regulación del instituto de la solicitud judicial de la orden de “*pronto despacho*” en tramitaciones administrativas.
- Regulación de supuestos que no requieren la sustanciación del “*reclamo administrativo previo*” para el agotamiento de la instancia administrativa.

Finaliza dicha sección con algunas modificaciones en materia de régimen legal de “*Empleo Público*”.

El Título III de la Ley de Bases se encuentra dedicado a regular aspectos concernientes a “*Contrataciones del Estado y Acuerdos Transaccionales*”, autorizándose al Poder Ejecutivo Nacional para: (i) renegociar o rescindir contratos de obra pública, de concesión de obra pública, de construcción o provisión de bienes y servicios, por razones de emergencia (incluida la fuerza mayor), y (ii) en toda controversia o reclamo administrativo, judicial o arbitral que se suscite entre un contratista y cualquier órgano o entidad de la Administración Pública Nacional fundado en supuestos incumplimientos de obligaciones contractuales estatales, celebrar transaccionales prejudiciales, judiciales o arbitrales, en los términos y con los efectos previstos en el Código Civil y Comercial de la Nación.

También se introducen modificaciones en la normativa de “*Concesiones*” del derecho público.

El siguiente Título IV legisla sobre la “*Promoción del Empleo Registrado*”, establecido un plan de regularización de las relaciones laborales, y contemplando para ello un plazo de noventa (90) días corridos (contados desde la fecha de entrada en vigencia de la reglamentación).

Y el Título V introduce una importante “*Reforma Laboral*”, que incluye:

- Supresión de multas e indemnizaciones especiales.
- Habilitación de figuras nuevas de contratación, con la novedad del supuesto de “*trabajador independiente con colaboradores*” (hasta 3).
- Cambios y mayores precisiones en materia de presunción de existencia de relación laboral.
- Ampliación del período de prueba.

- Incorporación como faltas graves de las actividades de bloqueo, toma de establecimientos o daños en el marco de medidas de fuerza.

A través del Título VI, y bajo la consigna de “*maximizar la renta obtenida de la explotación de los recursos y satisfacer las necesidades de hidrocarburos del país*”, la Ley de Bases replantea las regulaciones en materia de hidrocarburos, de gas natural y de yacimientos petrolíferos fiscales, así como prevé la unificación de entes reguladores, cambios en el régimen de la energía eléctrica, y facultades al Poder Ejecutivo Nacional para elaborar, con el acuerdo de las Provincias, una legislación ambiental armonizada que tendrá como objetivo prioritario aplicar las mejores prácticas internacionales de gestión ambiental a las tareas de exploración, explotación y/o transporte de hidrocarburos.

Con el objetivo de atraer inversores internacionales, para diferentes sectores de la economía, a través del Título VII se incluye una sección denominada “*Régimen de Incentivos para Grandes Inversiones*” (“RIGI”)

Entre los principales aspectos del RIGI podrían destacarse los siguientes:

- VPU: La adhesión al RIGI solo puede ser solicitada por “*Vehículo de Proyecto Único*” (“VPU”), que resulte ser titular de una o más fases de un proyecto que califique como “*Gran Inversión*”. El VPU deberá tener como único y exclusivo objeto llevar a cabo una o más fases de un único proyecto de inversión. En consecuencia, el VPU no deberá desarrollar actividades ni poseer activos no afectados a dicho proyecto.
- Podrán también solicitar su adhesión al RIGI los proveedores de bienes o servicios con mercadería importada, que abastezcan a un VPU, con el fin de obtener los mismos beneficios de importación.
- Sectores elegibles para RIGI: Son los sectores foresto industrial, turismo, infraestructura, minería, tecnología, siderurgia, energía, petróleo y gas.
- Plazo para adherir al RIGI: dos (2) años a partir de la fecha en que entre en vigencia el nuevo régimen. Dicho plazo podría ser prorrogado por un (1) año más por el Poder Ejecutivo Nacional.
- Se establecen pautas para definir el concepto de “*Grandes Inversiones*”, contemplando entre otros requisitos un monto mínimo de inversión en activos computables de USD 200.000.000.
- Se prevén incentivos tributarios y aduaneros.
- También se contemplan incentivos cambiarios.
- Se consagran diversos derechos garantizados y beneficios bajo el RIGI.
- Se regulan finalmente las causales de terminación, el procedimiento infraccional y recursivo, y el arbitraje internacional como método de solución de solución de eventuales disputas entre el Estado y un VPU.

Cierra la Ley de Bases en su Título VIII con algunas medidas fiscales en el sector del tabaco; y con las disposiciones finales y de forma del Título IX (previéndose allí un plazo de noventa (90) días desde su publicación para que el Poder Ejecutivo Nacional dicte la reglamentación correspondiente, excepto para aquellos casos en que se establezca un plazo específico).

2. Ley del Paquete Fiscal

Contempla una gran diversidad de medias en materia tributaria y previsional, que podrían sintetizarse del siguiente modo:

Título I: “*Régimen de Regularización Excepcional de Obligaciones Tributarias, Aduaneras y de Seguridad Social*”.

- Se instaure con el fin de lograr el pago voluntario de las obligaciones adeudadas que se detallan en la norma, previéndose la posibilidad de que los contribuyentes y responsables se acojan al régimen, obteniendo distintos beneficios según la modalidad de la adhesión y el tipo de deuda que registren.
- Los contribuyentes y responsables de las obligaciones tributarias y aduaneras y de los recursos de la seguridad social alcanzadas por el nuevo régimen legal, cuya aplicación, percepción y fiscalización se encuentran a cargo de la Administración Federal de Ingresos Públicos, podrán acogerse por las obligaciones vencidas al día 31/03/2024, inclusive, y por las infracciones cometidas hasta dicha fecha relacionadas o no con aquellas obligaciones.
- El acogimiento previsto podrá formularse desde la fecha de entrada en vigencia de la reglamentación que dicte la Administración Federal de Ingresos Públicos y hasta transcurrido ciento cincuenta (150) días corridos desde aquella fecha, inclusive.
- La norma detalla las obligaciones incluidas en el nuevo régimen legal, así como también aquellas que quedan excluidas del mismo.
- De igual modo, se regulan los efectos (y beneficios) del acogimiento, entre ellos: (i) suspensión de las acciones penales tributarias, aduaneras y de la seguridad social en curso; (ii) condonación de las multas por infracciones formales, que no se encuentren firmes ni abonadas, siempre que con anterioridad a la fecha en que finalice el plazo para el acogimiento se haya cumplido la respectiva obligación formal; (iii) condonación de multas sustanciales por infracciones cometidas que no estén firmes a la fecha de la entrada en vigencia de la ley, y cuya obligación principal se haya cancelado a dicha fecha; (iv) reducción en un 50% de los honorarios que correspondan a los Abogados del Fisco Nacional, si la adhesión al régimen de regularización se realizara dentro de los primeros noventa (90) días corridos desde la fecha de entrada en vigencia de la reglamentación; (v) condonación de los intereses resarcitorios y/o punitivos correspondientes a las obligaciones fiscales regularizadas (con diferentes escalas según la época y forma de adhesión como se verá seguidamente); etc.
- En idéntico sentido, se contemplan los efectos de la cancelación total de la deuda, que básicamente produciría la extinción de la acción penal tributaria o aduanera, siempre que no exista sentencia firme a la fecha de cancelación, entre otras cosas.
- La norma prevé dos (2) formas de pago: (i) al contado, o (ii) a través de plan de facilidades. Queda expresamente excluida la regularización mediante compensación. En todos los casos, se prevé la condonación del cien

por ciento (100%) de las multas aplicadas; mientras que la condonación de intereses resarcitorios y punitivos dependerá de la forma de pago elegida y de la fecha en la que se formule la adhesión (según los días corridos que hayan transcurrido desde la entrada en vigencia de la reglamentación que dicte la Administración Federal de Ingresos Públicos).

- La sección cierra contemplando (y regulando los efectos de) el supuesto de incumplimiento y la caducidad del plan de facilidades de pago (que, entre otras cosas, implicaría la reanudación de la acción penal tributaria o aduanera o de la seguridad social, según fuere el caso, o habilitaría su promoción por parte de la Administración Federal de Ingresos Públicos).

Título II: “Régimen de Regularización de Activos”.

- Podrán adherir al mismo las personas humanas, las sucesiones indivisas y los sujetos comprendidos en el artículo 53 de la Ley del Impuesto a las Ganancias que sean considerados residentes fiscales argentinos al día 31/12/2023. Quedan por su parte excluidas todas aquellas personas que califiquen en algunos de los supuestos taxativamente listados en la misma norma.
- Las personas humanas que hubieran sido residentes fiscales en Argentina antes del día 31/12/2023 y que, a dicha fecha, hubieran perdido tal condición de acuerdo a las normas de la Ley del Impuesto a las Ganancias, podrán adherir también como si fueran sujetos residentes en Argentina, en igualdad de derechos y obligaciones que los sujetos residentes indicados en el párrafo anterior, pero de ejercerse esta opción se considerará que aquéllos sujetos habrán adquirido nuevamente la residencia tributaria en el país a partir del día 01/01/2024.
- El plazo para adherir se extenderá hasta el día 30/04/2025, facultándose al Poder Ejecutivo Nacional para prorrogar dicho plazo hasta el día 31/07/2025, inclusive.
- Para adherir el contribuyente deberá realizar su adhesión en la forma que indique la reglamentación. Y la fecha de la manifestación de adhesión definirá la etapa del régimen aplicable a cada contribuyente.
- En forma posterior a la manifestación de adhesión el contribuyente deberá presentar la declaración jurada correspondiente, según los plazos que se indican en la norma. Se prevé que la reglamentación establecerá los requisitos formales de esa declaración jurada, que incluirá la documentación y demás información que deberá ser aportada por el sujeto adherente respecto de los activos incluidos en este régimen.
- Se podrán regularizar bienes situados en Argentina, o en el Exterior, entre otros, moneda nacional o extranjera (efectivo y depósitos en entidades financieras), inmuebles, acciones, participaciones o derechos en sociedades y fideicomisos, títulos valores, acciones, obligaciones negociables, bonos, cuotapartes de fondos comunes de inversión, créditos de cualquier naturaleza, derechos sobre bienes intangibles, criptomonedas, criptoactivos y similares, otros bienes susceptibles de valor económico. Quedando por su parte excluidas las tenencias de moneda o títulos valores en el exterior que, al día 31/12/2023, estuvieran depositadas entidades radicadas o ubicadas en jurisdicciones o países identificadas por el Grupo de Acción Financiera (GAFI) como de Alto Riesgo o Bajo Monitoreo Intensificado, y las tenencias en efectivo físicamente ubicadas en esas mismas jurisdicciones.

- Los sujetos que se adhieran deberán tributar excepcionalmente el “*Impuesto Especial de Regularización*” (el “Impuesto Especial”), de acuerdo a la Etapa en la que se formule la adhesión, y siempre que los bienes regularizados excedan el valor equivalente a USD 100.000 (dado que, si la base imponible fuere inferior a esa suma, no se abonaría el Impuesto Especial, con sujeción a las disposiciones de la norma).
- Se prevén las siguientes etapas de adhesión: (i) Etapa 1: el plazo de adhesión será desde el día siguiente a la entrada en vigencia de la reglamentación que dicte la Administración Federal de Ingresos Públicos, hasta el día 30/09/2024, inclusive - Impuesto Especial a una alícuota del 5%. (ii) Etapa 2: el plazo de adhesión será desde el día 01/10/2024, hasta el día 31/12/2024, inclusive - Impuesto Especial a una alícuota del 10%. (iii) Etapa 3: el plazo de adhesión será desde el día 01/01/2025, hasta el día 31/03/2025, inclusive - Impuesto Especial a una alícuota del 15%.
- La base imponible se calculará en función del valor total de los bienes regularizados, expresada en dólares estadounidenses, según las reglas de conversión que a tal efecto -y para cada caso- prevé la ley. El pago del Impuesto Especial también deberá realizarse en dólares estadounidenses.
- La norma establece supuestos de activos que, en principio, no integrarían la base imponible del Impuesto Especial, a saber: (i) El dinero en efectivo en Argentina que se regularice y deposite en una “*Cuenta Especial de Regularización de Activos*” (la “Cuenta Especial”). Y (ii) El dinero ubicado el Exterior que sea transferido a una Cuenta Especial en Argentina. En ambos casos mientras se mantenga allí depositado (hasta el día 10/01/2026); y tales importes a su vez podrán ser invertidos exclusivamente en los instrumentos financieros que indique la reglamentación (la que deberá contemplar instrumentos financieros que emitan las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para integrar la financiación de obras públicas). Los resultados de esas inversiones deberán ser depositados en la misma Cuenta Especial. La norma también prevé que no aplique retención ni pago sobre esos importes, si los mismos son destinados a: a) la adquisición de certificados de participación o títulos de deuda de fideicomisos de inversión productiva, de acuerdo a las reglas que fije la reglamentación, siempre que la inversión se mantenga bajo la titularidad del contribuyente hasta el día 31/12/2025; o b) la suscripción o adquisición de cuotapartes de fondos comunes de inversión que cumplan con los requisitos exigidos por la reglamentación y que se mantengan bajo la titularidad del contribuyente hasta el día 31/12/2025. El Poder Ejecutivo Nacional podrá adicionar otros destinos a los previstos anteriormente, que tengan por finalidad incentivar la inversión productiva en el país, fomentar el crédito a las empresas que operan en el país, o promover la inversión productiva de pequeñas y medianas empresas en las Provincias de menor grado de desarrollo relativo o fomentar el crédito de las mismas.
- El Impuesto Especial habrá que determinarlo al momento de presentar la declaración jurada correspondiente a la previa adhesión, y su pago podrá ser realizado hasta el día 30/11/2024 (para la Etapa 1), el día 31/01/2025 (para la Etapa 2), o el día 30/04/2025 (para la Etapa 3). Asimismo, se establece en forma obligatoria un pago anticipado del Impuesto Especial, que deberá ingresarse dentro de la fecha límite prevista para la adhesión en cada Etapa. Dicho adelanto no podrá ser inferior al 75% del Impuesto Especial determinado.

- Finalmente se regulan los efectos de la regularización, destacándose en sustancia los siguientes: (i) Los bienes regularizados no se considerarán como un incremento patrimonial no justificado. (ii) No estarán sujetos a ninguna de las presunciones para la determinación impositiva de oficio previstas en la Ley de Procedimiento Tributario. (iii) Liberación de toda acción civil y penal por delitos tributarios, cambiarios, aduaneros e infracciones administrativas, con origen en los bienes y tenencias que se declaren (la liberación comprende a los socios, administradores, gerentes, directores, síndicos, miembros del consejo de vigilancia de sociedades). (iv) Liberación de los impuestos que hubieran omitido ingresar con origen en los bienes declarados.

Título III: “Impuesto sobre los Bienes Personales”

- Se incluyen modificaciones al régimen legal del Impuestos sobre los Bienes Personales, con aumento del mínimo no imponible, reducción progresiva de alícuotas en los sucesivos períodos fiscales venideros y beneficio para contribuyentes cumplidores.
- Por otra parte, se crea un nuevo “*Régimen Especial del ingreso del Impuesto sobre los Bienes Personales*”, al que podrán optar por adherirse en forma voluntaria e individual las personas humanas y sucesiones indivisas previstas por la norma, en cuyo caso tributarían el precitado impuesto correspondiente a los períodos fiscales 2023, 2024, 2025, 2026 y 2027 en forma unificada. Para ello se ha establecido como fecha límite el día 31/07/2024, inclusive (plazo que podrá ser extendido por el Poder Ejecutivo Nacional hasta el día 30/09/2024).

Título IV: “Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas”

- Se lo deroga.

Título V: “Impuesto a las Ganancias”

- Contiene significativas reformas en el Impuesto a las Ganancias, contemplando en términos generales los siguientes puntos: (i) derogación del Impuesto Cédular para empleados en relación de dependencia, jubilados y pensionados; (ii) regulación de escalas para personas humanas y sucesiones indivisas, incluyendo empleados en relación de dependencia (que volverán a estar incluidos en el régimen de cuarta categoría, y deberán tributar el gravamen de acuerdo a una escala graduada según el nivel de ganancias netas); (iii) posibilidad de compensación de quebrantos con ganancias para empleados en relación de dependencia; (iv) derogación de ciertas exenciones; (v) se incrementan los montos de las deducciones admitidas para personas humanas, y se incorpora alguna nueva para empleados en relación de dependencia y jubilados, así como ciertos beneficios específicos; y (vi) se establecen mecanismos de actualización para montos deducibles.

Título VI: “Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes”

- Se prevén modificaciones (básicamente numéricas) en el régimen del denominado “*Monotributo*”.

Título VII: “Régimen de Transparencia Fiscal al Consumidor”

- Establece pautas para la publicidad y la facturación de ventas, locaciones y prestaciones de servicios u obras gravadas a consumidores finales, con la obligación de aclarar y detallar debidamente la carga impositiva que recae sobre la operación, y/o sobre el valor del bien, obra o servicio.
- Se prevén sanciones de clausura bajo la normativa del Procedimiento Tributario; y, sujeto a las normas reglamentarias y complementarias que dicte la Administración Federal de Ingresos Públicos, las obligaciones comenzarán a regir a partir del día 01/01/2025.

Título VIII: "Otras Medidas Fiscales"

- Se contempla la desgravación de retenciones impositivas a los cobros electrónicos en pequeños contribuyentes.

Nota: Para mayor información sobre alguna sección en particular, tanto de la Ley de Bases, como de la Ley del Paquete Fiscal, invitamos a los lectores a acceder a nuestra página web: www.nicholsonycano.com.ar, en la solapa "alertas legales", link "Ley de Bases".

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.