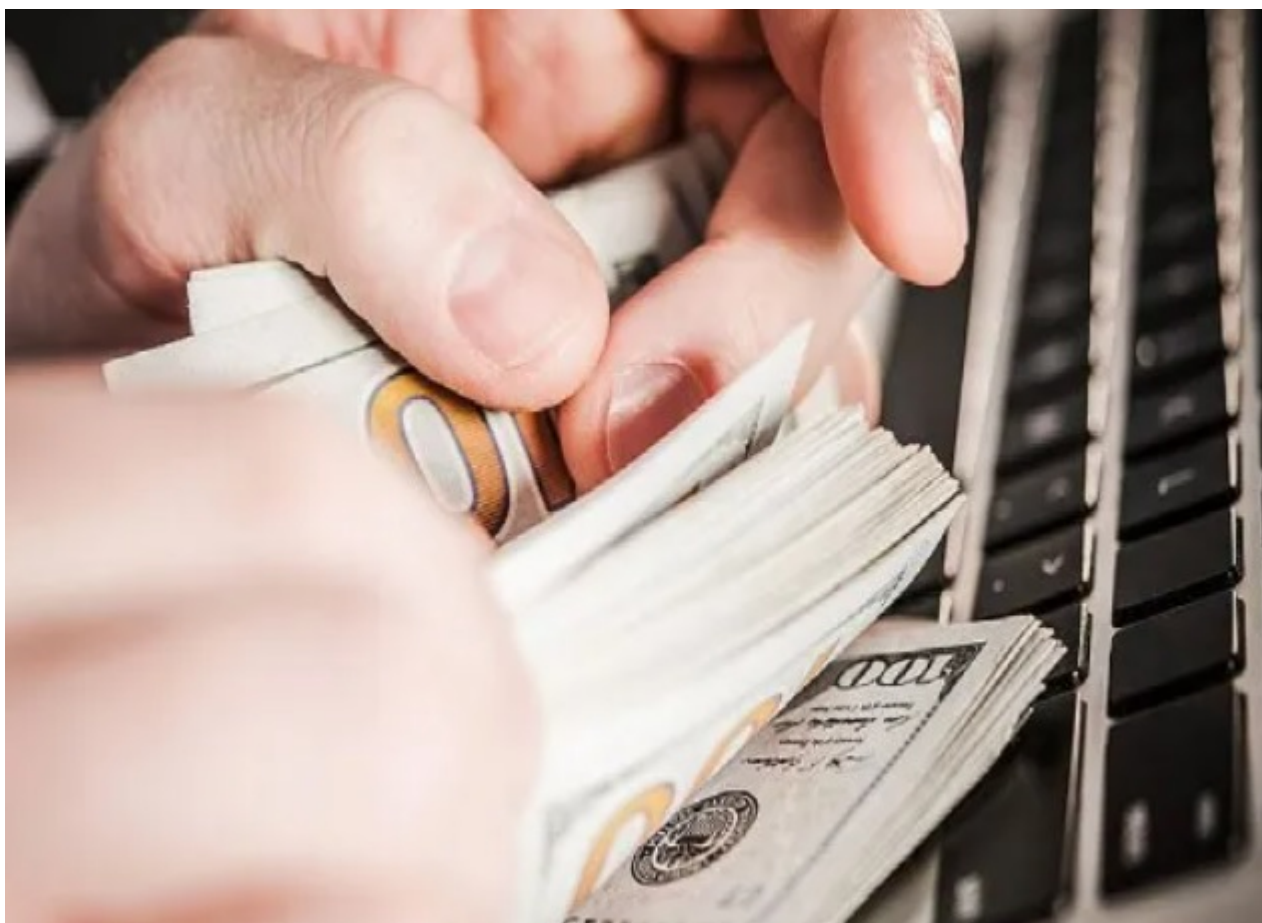


# Blanqueo y propiedades: guía completa para comprar viviendas con beneficios fiscales

07/09/2024



En busca de dar un impulso adicional al mercado inmobiliario, el Gobierno reglamentó el nuevo blanqueo de capitales permitiendo la inversión destinada a proyectos de construcción, refacción, desarrollo y a la compra de viviendas en general. La medida generó un aumento en las consultas y apertura de cuentas en los bancos, según destacan en el sector.

Los pasos para aprovechar la oportunidad de compra de viviendas a través del blanqueo incluyen la apertura de una

Cuenta Especial de Regularización de Activos (CERA) donde los inversores pueden depositar los fondos a blanquear.

Una vez depositados pueden utilizarse para comprar tanto proyectos en pozo con menos del 50% de avance como inmuebles ya construidos, sin incurrir en impuestos adicionales por estas transferencias. Es crucial que los compradores y desarrolladores comprendan que no todas las inversiones son elegibles: los fondos blanqueados no pueden usarse para compra de terrenos sin desarrollar ni para inversiones fuera del ámbito inmobiliario, como acciones o bonos, a menos que se adhieran a otras excepciones específicas del régimen de blanqueo.

## Detalles

“El régimen de regularización de activos vigente permite, bajo ciertas condiciones, utilizar los fondos regularizados para la compra de viviendas. Hay varias cuestiones a tener en cuenta sobre las implicancias fiscales y legales del régimen de blanqueo de capitales en Argentina”, precisó **César Litvin**, experto tributario del Estudio Lisicki, Litvin & Asociados, a **Infobae**.

A continuación se detallan los aspectos esenciales para adquirir un inmueble a través de este proceso:

**-Definir el destino del inmueble:** Determinar si se utilizará para alquiler o como residencia habitual. En este último caso, se contempla una exención del Impuesto sobre los Bienes Personales y del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

**-Posterior venta e implicancias en el Impuesto a las Ganancias:** Si el contribuyente vende el inmueble en el futuro, se aplicará un impuesto cedular del 15% sobre la enajenación. Además, el costo del inmueble podrá ser actualizado según el Índice de Precios al Consumidor (IPC) desde la fecha de compra hasta la fecha de venta, conforme a la documentación que

respalde la operación.

**-Posibilidad de adhesión al REIBP:** Al adherirse al Régimen Especial de Pago del Impuesto a los Bienes Personales, el efectivo regularizado puede ser incluido en la base imponible de este impuesto con una alícuota del 2% para los períodos fiscales 2024 a 2027. “Así, la vivienda adquirida con los fondos regularizados se incluirá en el pago de este impuesto”, aclaró Litvin.

## **Cómo comprar con USD 100.000 blanqueados**

**Sebastián Domínguez**, CEO de SDC Asesores Tributarios, explicó que durante septiembre “el blanqueo de hasta USD 100.000 no tiene costo y los fondos podrán retirarse luego de la finalización de la primera etapa del blanqueo”.

Si no hay prórroga, se podrían retirar a partir del 1 de octubre de 2024. “Sin embargo, también se pueden disponer de esos fondos antes que termine la etapa comprando, por ejemplo, un inmueble”, aclaró Domínguez.

Por ejemplo, si se quiere comprar un inmueble de USD 100.000, los pasos a seguir son los siguientes:

**1)** Quien blanquea tiene que abrir la cuenta CERA en un Banco argentino. En general, los Bancos tardan 24 horas hábiles en abrirlas cuando se realiza el trámite online.

**2)** Depositar los USD 100.000 en la cuenta CERA.

**3)** Transferir los fondos blanqueados desde la cuenta CERA a otra de su titularidad. Para eso el Banco le va a pedir una declaración jurada indicando que transfiere los fondos a los efectos de realizar una operación onerosa. Esa operación consiste en comprar un inmueble.

4) Pagar el inmueble al vendedor con los fondos hasta el 30 de septiembre. Si bien es recomendable que se pague mediante transferencia bancaria para que exista trazabilidad, las normas no impiden que se retire el dinero y se pague en efectivo. Algunos bancos permiten realizar un trámite para ampliar el monto de las transferencias para realizar una de alto monto como estas. “Es importante averiguar en el Banco el plazo de la acreditación ya que puede no ser inmediata y es algo que se debe considerar para el momento de escriturar”, recomendó Domínguez.

5) La escritura traslativa del dominio del inmueble es el elemento que acredita que se realizó la operación onerosa. También podría ser un boleto de compra-venta.

6) El vendedor recibe los fondos por la venta del inmueble y puede disponer de los mismos sin restricciones.

7) El comprador puede disponer del inmueble que compró sin restricciones de mantenerlo por un tiempo determinado.

## Aspectos legales y fiscales

Según Litvin, aquellos que regularicen hasta USD 100.000 pueden depositar estos fondos en una CERA hasta el 30 de septiembre 2024 sin incurrir en costos impositivos. “Si optan por adquirir propiedades antes de esta fecha, deberán presentar documentación adecuada, como el boleto de compraventa, para validar la operación”, aclaró.

*Para quienes regularizan más de USD 100,000, el régimen ofrece flexibilidad permitiendo invertir en proyectos inmobiliarios con menos del 50% de avance sin impuestos adicionales*

Litvin agregó: “Si la elección recae en propiedades ya construidas, el dinero de la CERA del comprador puede transferirse a la CERA del vendedor, también exento de

impuestos. Este enfoque busca fomentar inversiones en el sector inmobiliario, vital para la recuperación económica”.

Al compararse el actual esquema de blanqueo con alternativas anteriores, hay ventajas como la exención de impuestos hasta los USD 100.000 y la posibilidad de invertir en una variedad de vehículos financieros sin incurrir en impuestos especiales.

No obstante, Litvin advirtió sobre la desventaja de la falta de un “*tapón fiscal*, crucial para quienes elijan no participar en el blanqueo”. Sobre los riesgos asociados, mencionó que la compra de propiedades en pozo presenta desafíos, como la posibilidad de cancelación del proyecto antes del 31/12/2025, lo que obligaría a devolver los fondos a la CERA, con posibles retenciones si se retiran antes de la fecha límite.

El proceso de transferencia de fondos, que se realiza de manera inmediata una vez que el ahorrista proporcione el código de registración del proyecto y el CBU de la cuenta destinataria, permite una fluida transición financiera hacia la compra inmobiliaria.

## Desarrollos

En el proceso de adquirir una propiedad en pozo mediante el blanqueo de fondos los proyectos deben ser debidamente registrados y verificables.

✘ Actualmente entre CABA y Gran Buenos Aires hay más de 80.000 viviendas en venta, de las cuales un porcentaje mayor al 50% son aptas blanqueo

Si el desarrollo se cancela antes del 31 de diciembre de 2025, los fondos deben devolverse a la CERA, lo que podría afectar la liquidez del inversionista.

**Damián Tabakman**, presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU), destacó que el blanqueo atrae

nueva demanda a coste cero para inversiones en construcciones con menos del 50% de avance, aunque -aclaró- “el volumen de transacciones aún es bajo, ya que las decisiones de inversión suelen postergarse hasta cerca de la fecha límite”.

El proceso de comprar viviendas en obras a través del blanqueo (más detalles pueden hallarse en la Web de la CEDU) funciona así:

- **Residencia Fiscal:** Deben ser residentes fiscales argentinos al 31-12-2023, aunque no estén inscritos como contribuyentes.
- **Re-adquisición de Residencia:** Quienes hubieran sido residentes fiscales argentinos antes del 31-12-2023, adquieren nuevamente la residencia fiscal argentina a partir del 1-1-2024.
- **Impuesto a las Ganancias:** Comenzarán a pagar el impuesto a las ganancias desde el 1-1-2024 por sus rentas en el país y en el exterior, pudiendo volver a retirarse a partir del 1-1-2025.
- **Exclusiones:** Quedan excluidos del blanqueo aquellos que hayan sido funcionarios públicos en los últimos diez años, sus familiares directos, así como las empresas en las que estos sujetos tengan participación mayoritaria y/o control.

Pasos para para comprar en obras

- **Apertura de Cuenta:** Abrir una cuenta especial en el banco para depositar el dinero a blanquear.

Se permite la compra de una propiedad en obras con los fondos regularizados en desarrollos inmobiliarios con un grado de avance inferior al 50% hasta el 8 de julio de 2024

- **Firma del Boleto:** Firmar el boleto de compra con el

desarrollador que tiene un proyecto “apto para blanqueo”.

- **Transferencia de Fondos:** Transferir el dinero desde la cuenta especial a la cuenta del desarrollador.
- **Certificación de Proyecto:** Para que el proyecto sea “apto para blanqueo”, el desarrollador debe registrarlo como tal en la AFIP, basado en un informe de un arquitecto matriculado que constate que la obra tiene menos del 50% de avance.

Tabakman subrayó la importancia del depósito inicial antes de fin de septiembre. “Notamos un aumento en la apertura de cuentas y una actividad bancaria intensa, lo que lo hace optimista sobre los resultados del blanqueo en el mediano y largo plazo”, concluyó.

Fuente: Infobae