



[www. Soltwin.com.ar](http://www.Soltwin.com.ar)

Solución a sus necesidades

News nro 41: Ley de Blanqueo y la Compra de Departamentos en Pozo 08 de Agosto - 2016

La ley 27.260 habilita a blanquear tenencias de moneda local o extranjera en el país, mediante el pago de una tasa del 5% y/o 10%, según opciones que ya analizaremos. Asimismo la pregunta que subyace es si es conveniente.

Hoy quien posea bienes en el exterior "no declarados" a nivel local, dada la facilidad en el intercambio de información entre los fiscos de países extranjeros y el nuestro, prácticamente no tiene opción. Uno de dichos acuerdo se trata de OCDE, que si bien E.E.U.U. de Norteamérica no entró, está en tratativas de hacerlo. Por ejemplo, los registros de propiedad inmueble de Miami estarían dando información al fisco local, sobre titulares de inmuebles en dicho destino al día de la fecha.

Si bien no hubo una oportunidad de blanqueo "tan buena" como el CEDIN (era un buen blanqueo pero con un gobierno de dudosa credibilidad), hoy el actual gobierno nos brinda esta posibilidad que sin duda hay que analizar.

No es un blanqueo enfocado al mercado inmobiliario, pero si hay alternativas, que pasaré a comentar, para capitalizar oportunidades para compra de departamentos en pozo y/o de inmuebles en general.

Y estas opciones, se relacionan con el perfil de cada potencial ingresante al blanqueo, por ejemplo, si poseo una propiedad inmueble en el país y una caja de seguridad con dólares guardados, obviamente, sin declarar, como encararlo?

Alternativa 1) Inmueble sin declarar

La ley permite blanquear con una fecha de corte que es la fecha de promulgación de la ley, esto es 22 de Julio del año 2016, inmuebles escriturados y/o aquellos propietarios que tengan boletos más posesión, imponiéndoles una penalidad del 5% de su valor, pero sobre el valor de MERCADO NO EL QUE FIGURE EN LA ESCRITURA. Dicho valor de mercado deberá ser refrendado por matriculado habilitado a tal fin, ejemplo corredor público. Recomendamos que dichos valores sean razonables, toda vez que la AFIP podrá atacarlos a través del principio de realidad económica.

VALOR de Mercado x 5% = Costo de blanquear un inmueble

Alternativa 2) Dólares guardados en Caja de Seguridad

Las tenencias no declaradas en el país, tienen una penalidad del 10%, esto es:

100.000 U\$S (guardados) en Caja de Seguridad x 10% = Costo de blanquear la tenencia "no declarada"

Con una restricción de ser depositados en una cuenta bancaria por (6) seis meses "salvo" SI ESE DINERO SE APLICA A LA COMPRA DE UN INMUEBLE y la AFIP en su RG 3919 aclara el concepto de que se considera inmueble, **incluyendo a las obras en pozo y/o construcción**. Acudiendo a esta última alternativa, el blanqueador usufructúa los siguientes beneficios:

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



[www. Soltwin.com.ar](http://www.Soltwin.com.ar)

Solución a sus necesidades

- 1) No debe esperar a los (6) seis meses para disponer del dinero
- 2) Si compro en un Departamento en pozo, la evolución de su valor me permitirá mitigar la multa abonada
- 3) La reventa futura del boleto y/o escritura posterior de dicho inmueble, también es ganancia "exenta" (del Impuesto a las Ganancias) pero siempre que se trate de una persona humana (así se llama en el nuevo código civil, antes persona física) no habitualista en este tipo de operaciones.

Conclusión: en caso encontrarse en alguna alternativa comentada, recomendamos acogerse al blanqueo pues el riesgo existente de que la AFIP se entere por otros medios sobre la existencia de mi patrimonio en el exterior no declarado es real con el agravante de ser condenado bajo la Ley penal cambiaria y lavado de activos. Por último en caso de estar en la segunda alternativa, si bien se abona un 10% de penalidad, la misma puede ser recuperada no solo al comenzar la obra sino por la capitalización en el mercado del bien comprado (creemos que el valor del m2 tiene tendencia al alza), como se pronostica en **Departamentos en pozo Edificio Brisamar II** (Ver más)

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO