CIRCULAR N° 1

OBJETO
AFIP. Resolución general N° 5315/2023.
Régimen de Incentivo a la Construcción Federal Argentina
y Acceso a la Vivienda. Comentarios de interés notarial.

La Plata, 19 de enero de 2023.

Estimado/a colega:

Nos dirigimos a usted con el objeto de informarle que la Administración Federal de Ingresos Públicos, dicto la resolución general N° 5315/2023(1), publicada en el Boletín Oficial de fecha 16 de enero de 2023.

A continuación se reseñan los aspectos más relevantes de la mencionada resolución, que hacen al interés notarial.

En el marco del "Régimen de Incentivo a la Construcción Federal y Acceso a la Vivienda" y del "Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina" implementado por la ley N° 27.613(2), sus modificatorias y complementarias, la ley N° 27.701(3) de Presupuesto General de la Administración Nacional para el Ejercicio 2023, a través de su artículo 71, incorporó un nuevo destino de afectación de los fondos que se declaren por dicho régimen, restablecido por la ley N° 27.679(4), admitiéndose que se utilicen para la adquisición de un inmueble usado, en tanto sea utilizado como casa-habitación del declarante o de un locatario por un plazo no inferior a diez (10) años y su valor de adquisición no exceda un monto determinado.

Por tal motivo, la Administración Federal a fin de acreditar la adquisición del inmueble usado en el país y verificar el cumplimiento de los requisitos y destinos, dispone a través de la presente resolución general N° 5315, lo siguiente:

1) Adecuar la resolución general N° 4976(5), su modificatoria y complementaria, por la cual se reglamentó el régimen y el programa de normalización mencionados en el párrafo anterior, a las nuevas previsiones incorporadas mediante el artículo 71 de la ley N° 27.701.

2) Incorporar a los regímenes de información de operaciones con bienes inmuebles regulados por las resoluciones generales **N° 2371**(6) –Código de Transferencia de Inmuebles (COTI)– y **N° 3034** –CITI ESCRIBANOS–, elementos de control para aplicar al régimen de declaración voluntaria de moneda extranjera y afectación a la adquisición de bienes inmuebles usados.

La resolución general N° 4976, su modificatoria y complementaria, debe ser cumplimentada por los sujetos que adhieran a Programa de Normalización de tenencias previsto en el Título II de la ley N° 27.613, sus complementarias y modificatorias. Por lo tanto, nos avocaremos a las modificaciones introducidas a los regímenes de información a cumplir por los escribanos.

Con respecto a la RESOLUCIÓN GENERAL N° 2371(7), **se sustituye el inciso b) del art. 15 por el siguiente:**

"b) Informar la identificación de los adquirentes detallando:

b.1) Apellido y nombres, denominación social,

b.2) Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) y/o Clave de Identificación (CDI),

b.3) De tratarse de operaciones cuyo comprador sea un sujeto comprendido en el Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina, restablecido por la ley N° 27.679 y su modificatoria ley N° 27.701, que haya declarado voluntariamente tenencia de moneda a aplicar a la adquisición de inmuebles usados: Clave Bancaria Uniforme (CBU) de la 'Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Ley N° 27.613' de origen de fondos.

En caso de que parte de los fondos destinados a la adquisición provengan de otras formas de cancelación -efectivo, permuta, dación en pago- deberá informarse tal circunstancia y en su caso la CBU de la cuenta de origen respectiva, y

b.4) El porcentaje atribuible de la titularidad del bien inmueble (15.1).

El comprador aportará los datos mencionados y se dejará constancia de ellos en la documentación que se suscriba".

Con respecto a la RESOLUCIÓN GENERAL N° 3034, **se modifica su Anexo III** – **Información a suministrar por los escribanos**–**, a saber**:

a) Incorporar como inciso e) del apartado 1.1 "Vendedor" el siguiente:

"e) Clave Bancaria Uniforme (CBU) de la cuenta en la que se acredita el monto de la operación, cuando se trate de venta de inmuebles usados a sujetos comprendidos en el Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal, restablecido por la ley N° 27.679 y su modificatoria ley N° 27.701".

b) Incorporar como incisos e) y f) del apartado 1.2 "Comprador" los siguientes:

"e) Clave Bancaria Uniforme (CBU) de la 'Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Ley 27.613', cuando se trate de compra de inmuebles usados por sujetos comprendidos en el Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina, restablecido por la ley N° 27.679 y su modificatoria ley N° 27.701".

"f) Monto de los débitos efectuados en la 'Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar). Ley N° 27.613' de procedencia de los fondos que se destinan a la compra de inmuebles usados por sujetos comprendidos en el Programa mencionado en el inciso e), con motivo de la compraventa".

c) Incorporar como último párrafo de apartado 1.2 el siguiente:

"El comprador aportará los datos mencionados y se dejará constancia de ellos en la escritura que se suscriba".

A raíz de las modificaciones indicadas, se aprueba el programa aplicativo denominado "AFIP DGI - CITI ESCRIBANOS - Versión 4.0", previsto en el art. 7° de la resolución general N° 3034 y sus modificatorias.

Asimismo, es importante destacar lo siguiente:

1. El servicio denominado "Transferencia de Inmuebles - Informe Escribanos", resolución general N° 2371, sus modificatorias y complementarias, estará disponible con la incorporación de las novedades reseñadas **desde el 15 de febrero de 2023**.

2. La nueva versión del aplicativo denominado "AFIP DGI - CITI ESCRIBANOS - Versión 4.0", estará disponible en el sitio web institucional **desde el 1° de marzo de 2023.**

Las operaciones que se celebren con anterioridad a las fechas en que se encuentren disponibles los servicios y aplicativos citados precedentemente se considerarán informadas en término a partir de los SESENTA (60) días corridos desde las mencionadas fechas.

Vigencia de la RG 5315/2023: desde el 16 de enero de 2023.

Sin otro motivo particular, saludamos a usted muy atentamente.

Not. Karen Maína WEISS
Secretaria de Gobierno

Not. Diego Leandro MOLINA
Presidente

(1) Cabezal 8, N° 1, SOIN 2023.
(2) Cabezal 13, N° 20, SOIN 2021.
(3) Cabezal 13, N° 5, SOIN 2023.
(4) Cabezal 13, N° 27, SOIN 2022.
(5) Cabezal 8, N° 20, SOIN 2021.
(6) Cabezal 8, N° 2, SOIN 2008.
(7) Cabezal 8, N° 2, SOIN 2012.