**INVERSION EN PROYECTOS AGROPECUARIOS CON LOS FONDOS PROVENIENTES DEL BLANQUEO**

El Régimen de Regularización de Activos fue puesto en vigencia por la Ley 27743, también conocida como "Ley de Regularización de Activos", estableció un régimen especial para la regularización de activos no declarados, incluyendo la exteriorización de dinero en efectivo sin tope y sin costo, beneficio sujeto a ciertos requisitos incluyendo a las inversiones inmobiliarias en el sector agropecuario.

Recordemos que el regimen tiene tres etapas y cuanto antes se ingrese al mismo, menor será la alícuota a pagar por los adherentes.

* Etapa 1: hasta el 30 de septiembre de 2024, se abona una alícuota del 5% sobre el excedente de u$s100.000.
* Etapa 2: hasta el 31 de diciembre de 2024, la alícuota es del 10%.
* Etapa 3: hasta el 31 de marzo de 2025, la alícuota asciende al 15%.

El procedimiento consiste, primero, en manifestar la adhesión. Por ejemplo, para la primera etapa la manifestación de la adhesión es hasta el 30 de septiembre, y el pago anticipado del 75% si corresponde impuesto. Posteriormente, hasta el 30 de noviembre, se debe presentar la declaración jurada, que estará disponible después del cierre de cada etapa de adhesión.

El régimen de regularización permite exteriorizar dinero en efectivo sin tope y sin costo, si se mantiene el mismo en el sistema financiero hasta el 31 de diciembre de 2025 (si supera U$S 100 mil) y también si se aplica (entre otros destinos) a determinadas inversiones inmobiliarias.

Antes de ingresar a los detalles de su reglamentación, podemos afirmar que para el sector agropecuario resuelta un instrumento muy eficaz para incorporar a la actividad formal dinero generado fuera del sistema formal, evitando el pago de costo alguno en la medida que se lo destine a la inversión inmobiliaria mediante la celebración de contratos de locación de obra o de similar naturaleza, sobre inmueble propio, con destino a fines productivos.

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) a través de la Resolución General N.º 5549/24 puso en marcha el blanqueo para inversiones inmobiliarias, que se aprobó en el paquete fiscal junto con la Ley Bases, que se implementará mediante el Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI), permitiendo informar obras para poder afectar los fondos regularizados, sin tope y sin costo, en el marco del Régimen de Regularización de Activos de la Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes.

En el registro, se incluirán inversiones directas o indirectas en construcciones de edificios residenciales, no residenciales, rurales, loteo de predios, reformas, ampliaciones, instalaciones, mejoras y todo proyecto que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, requiera denuncia, autorización o aprobación de autoridad competente.

Resulta muy importante destacar que el Ministerio de Economía a través de su Resolución 613/2024 amplio la definición de proyectos inmobiliarios alcanzados por este beneficio, “*Se entiende como inversiones en proyectos inmobiliarios, sea de manera directa o a través de terceros, a aquellas que, según corresponda, se efectivicen, por ejemplo, ……”* incorporando a *“la celebración de contratos de locación de obra o de similar naturaleza, para el caso de obras sobre inmueble propio con destino a fines industriales o productivos.”*

Recordemos que “Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución.”

En consonancia con lo establecido en la Resolución del Ministerio de Economía, la Resolución General 5549/2024 no limita la posibilidad de invertir en proyectos agropecuarios con los fondos provenientes del régimen de regularización de activos, requiriendo que la inversión se realice a través de un proyecto inmobiliario, como un desarrollo agropecuario en un predio rural.

Para poder registrar alguno de los proyectos regulados se deberá:

* Utilizar la respectiva “Clave Fiscal” habilitada con Nivel de Seguridad 3;
* Poseer el estado administrativo de la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) “Activo: Sin Limitaciones”;
* Declarar y mantener actualizado ante este Organismo el domicilio fiscal;
* Poseer Domicilio Fiscal Electrónico;
* Registrar alta en algún impuesto;
* Con carácter previo, deberá informarse el domicilio del proyecto en el “Sistema Registral”, “Registro Único Tributario” dentro del apartado “Domicilios”, sección “Otros Domicilios”, como “Locales y Establecimientos”, destino comercial “Obras en construcción”

El desarrollador que pretenda obtener el “Registro de Proyectos Inmobiliarios (REPI)” tiene que ingresar a la pagina web de AFIP  y deberá seleccionar la opción:

* Perfil “Contratista”, opción “Registro del contrato”.

Ahora bien, el desarrollador que obtenga el REPI deberá conservar a disposición de esta Administración Federal, la documentación de respaldo que, en cada caso:

* Contratos de locación de obra o de similar naturaleza: el contrato celebrado.

Una vez que el REPI es aprobado por la AFIP  el sistema generará un código que permitirá identificar al proyecto: Perfil “Contratista”: el sistema generará un “Código de Contrato de Locación de Obra (COCLO)”.

Los sujetos que regularicen activos mediante este tipo de contratos deberán proporcionar a la entidad bancaria el COCLO asignado.

Los plazos para aprovechar esta “bala de plata” son muy cortos (el plazo para blanquear efectivo sin costo y sin tope vence el 30 de setiembre próximo), pero resulta muy aconsejable que el lector se detenga y analice con detenimiento los beneficios citados, son muy importantes y de acuerdo a los anuncios del Poder Ejecutivo no habrá otro régimen similar por “mucho tiempo”

CPN Hector Tristan