

---

## **LEY DE FINANCIAMIENTO PRODUCTIVO**

### **Decreto 382/2019**

*Fecha de Publicación en el Boletín Oficial N° 34.124: 29/5/2019*

### **DECTO-2019-382-APN-PTE - Ley N° 27.440. Reglamentación.**

Ciudad de Buenos Aires, 28/05/2019

VISTO el Expediente N° EX-2019-22025420-APN-DGD#MHA y el Título XII de la Ley N° 27.440, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que mediante el Título XII de la Ley N° 27.440 se dispusieron diversas medidas orientadas al impulso a la apertura de capital y al desarrollo de proyectos inmobiliarios y de infraestructura.

Que en el artículo 205 de la citada norma se dispone que los fideicomisos y fondos comunes de inversión mencionados en los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones no deben tributar el impuesto a las ganancias en relación con ciertas rentas.

Que, en esos casos, se prevé que el impuesto respectivo debe ser ingresado por el inversor receptor de las ganancias que aquellos distribuyan, incorporándolas en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo, o, tratándose de beneficiarios del exterior, efectuándose la retención correspondiente.

Que, por su parte, en el artículo 206 de la Ley N° 27.440, con el objeto de fomentar el desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, se dispone que las distribuciones que efectúen los fondos comunes de inversión o los fideicomisos financieros allí mencionados, cuyo objeto de inversión sea desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos; créditos hipotecarios; y/o valores hipotecarios, estarán alcanzadas por una alícuota del QUINCE POR CIENTO (15%) en los términos y con los alcances previstos en ese artículo.

Que, en atención a ello, corresponde reglamentar los aspectos que permitan una correcta aplicación de las disposiciones reseñadas.

Que ha tomado intervención el Servicio Jurídico competente del MINISTERIO DE HACIENDA.

Que la presente medida se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 99, inciso 2, de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Por ello,

**EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA**

**DECRETA:**

**REGLAMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 205 DE LA LEY N° 27.440**

**ARTÍCULO 1°.-** Los fideicomisos y los fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 205 de la Ley N° 27.440 son aquellos cuyo objeto sea: (i) el desarrollo de y/o inversión directa en proyectos inmobiliarios, agropecuarios, forestales y/o de infraestructura; y/o (ii) el financiamiento o la inversión en cualquier tipo de proyecto, empresa o activos a través de

---

---

valores negociables o cualquier otro tipo de instrumento, certificado, contrato de derivados, participación o asociación, en cualquiera de sus variantes y/o combinaciones.

En los casos en que la totalidad de los títulos de deuda y/o certificados de participación o cuotapartes de esos fideicomisos y fondos comunes de inversión, respectivamente, mencionados en el párrafo anterior, hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES (CNV), sólo tributarán el impuesto a las ganancias por los resultados comprendidos en el Título IX de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

Artículo 2°.- Las personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el país y los beneficiarios del exterior, en su carácter de inversores titulares de certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito, o de cuotapartes de condominio, de los fideicomisos y fondos comunes de inversión, respectivamente, comprendidos en el artículo anterior, serán quienes tributen por la ganancia de fuente argentina, que esos vehículos hubieran obtenido, debiendo imputarla en el periodo fiscal en que esta sea percibida, en los términos del artículo 18 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

Si el inversor fuera un sujeto comprendido en el inciso a) del artículo 49 de la ley del tributo, esa ganancia se imputará al ejercicio anual en que se hubiera percibido; si se tratara de un sujeto mencionado en los incisos b), d) o en el último párrafo de ese artículo 49, la ganancia percibida en el ejercicio anual será imputada por el socio o dueño en el año fiscal en que cerrase ese ejercicio.

A los efectos indicados en este artículo la percepción de la ganancia deberá ser considerada al ser ésta distribuida por el fideicomiso o el fondo común de inversión. La capitalización de utilidades mediante la entrega al inversor de certificados de participación o cuotapartes, respectivamente, implica la distribución y percepción, en su medida, de la ganancia.

Artículo 3°.- Las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país que fueran titulares de certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito, o de cuotapartes de condominio, deberán tributar el impuesto, en caso de corresponder, a la alícuota que hubiera resultado aplicable a las ganancias que le son distribuidas por el fideicomiso o el fondo común de inversión, de haberse obtenido estas de forma directa.

Cuando los titulares de los certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito y de cuotapartes de condominio fueran beneficiarios del exterior, el fiduciario o la sociedad gerente o la depositaria, el Agente de Colocación y Distribución Integral (ACDI) o el Agente de Liquidación y Compensación (ALYC), procederá, en caso de corresponder, a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido la ganancia de manera directa.

Las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país y los beneficiarios del exterior, en su carácter de inversores, tributarán por las ganancias comprendidas en el inciso f) del artículo 49 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, generadas por el fideicomiso o el fondo común de inversión en su carácter de desarrolladores y ejecutores de las actividades inmobiliarias a que se refiere ese inciso, de conformidad a lo dispuesto en el quinto artículo sin número incorporado a continuación de su artículo 90.

En el caso de que los inversores fueran sujetos comprendidos en el inciso a) del artículo 49 de la Ley de Impuesto a las Ganancias texto ordenado en 1997 y sus modificaciones -excluidos los fideicomisos y los fondos comunes de inversión referidos en el artículo 1° de este decreto-, la totalidad de la ganancia determinada, en la medida de su distribución, estará sujeta a la alícuota prevista en el artículo 69 de esa ley.

---

---

La ganancia determinada por el fideicomiso o el fondo común de inversión también le será distribuida a los inversores que revistan el carácter de sujetos comprendidos en los incisos b), d) o en el último párrafo del artículo 49 de la ley del impuesto.

Las ganancias distribuidas mencionadas en los párrafos precedentes estarán sujetas a impuesto, en cabeza de los inversores, en la proporción de la participación que cada uno tuviera en el patrimonio y los resultados del respectivo ente, a la fecha de la distribución.

Artículo 4°.- Los titulares de los certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito y de las cuotapartes de condominio, de los fideicomisos y de los fondos comunes de inversión referidos en el artículo 1° de este decreto, no deberán incluir en la base imponible del impuesto, según corresponda, los siguientes conceptos:

a. El incremento del valor patrimonial proporcional o cualquier otro reconocimiento contable del incremento de valor en las participaciones en el respectivo fideicomiso o fondo común de inversión.

b. Las utilidades en la parte que se encuentren integradas por ganancias acumuladas generadas en ejercicios iniciados por el respectivo fideicomiso o fondo común de inversión con anterioridad al 1° de enero de 2018.

c. Las utilidades que hubieren tributado el impuesto conforme la normativa aplicable y lo previsto en el artículo 205 de la Ley N° 27.440.

d. Las distribuciones de utilidades que se hubieran capitalizado en el marco de lo previsto en el último párrafo del artículo 2° de este decreto.

Estos conceptos tampoco deberán ser incluidos a los efectos del cálculo de la retención a la que se refiere el segundo párrafo del artículo 3° del presente decreto.

Artículo 5°.- De no distribirse la totalidad de las ganancias determinadas y acumuladas al cierre del ejercicio del ente de que se trate, éstas se acumularán. En este caso, en la fecha de cada distribución posterior se considerará, sin admitir prueba en contrario, que las ganancias que se distribuyen corresponden, en primer término, a las de mayor antigüedad acumuladas al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de la distribución.

Cuando las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias por ejercicios iniciados antes del 1° de enero de 2018 de los fideicomisos o de los fondos comunes de inversión a los que se refiere el artículo 1°, hubieran arrojado quebrantos que tuvieran su origen en ganancias de fuente argentina y que estuvieran pendientes de compensación, éstos podrán ser considerados conforme las disposiciones del artículo 19 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones disminuyendo las ganancias a computar por los inversores.

Artículo 6°.- Las ganancias que distribuyan los fideicomisos y los fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 1° no estarán sujetas al impuesto previsto en el tercer artículo sin número agregado a continuación del artículo 90 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

Artículo 7°.- Los sujetos que obtengan ganancias derivadas de la enajenación de certificados de participación o de cuotapartes de condominio emitidos por los vehículos a que se refiere el artículo 1° de este decreto, o en concepto de intereses y/o rendimientos por la tenencia de títulos de deuda o de cuotapartes de renta emitidos por los respectivos fideicomisos o fondos comunes de inversión, deberán tributar sobre esas ganancias conforme las disposiciones correspondientes de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

Artículo 8°.- A efectos de la determinación del impuesto sobre los bienes personales, previsto en el Título VI de la Ley N° 23.966 y sus modificaciones, los inversores deberán considerar la tenencia de los certificados de participación del fideicomiso o de las cuotapartes

---

---

del fondo común de inversión, al 31 de diciembre de cada año, siendo de aplicación, según corresponda, las disposiciones de los incisos i), del incorporado a continuación del i) y del k), del artículo 22 o las del cuarto párrafo del artículo sin número incorporado a continuación del artículo 25, de ese texto legal.

Artículo 9°.- Los fideicomisos, excepto los financieros y los fondos comunes de inversión determinarán el monto a ingresar en concepto del impuesto a la ganancia mínima presunta, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13 del Título V de la Ley N° 25.063 y sus modificaciones, considerando el cómputo del pago a cuenta resultante de aplicar la alícuota establecida en el inciso a) del artículo 69 o las del Capítulo II del Título IV o de las sumas que se obtengan de acuerdo con la escala del primer párrafo del artículo 90, de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, según corresponda, sobre la ganancia del ejercicio iniciado a partir del 1° de enero de 2018 que esos vehículos deban distribuir a los tenedores de certificados de participación o de cuotapartes, conforme lo dispuesto en el artículo 3° de este decreto.

#### REGLAMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 206 DE LA LEY N° 27.440

ARTÍCULO 10.- Cuando se trate de fondos comunes de inversión o fideicomisos comprendidos en el artículo 206 de la Ley N° 27.440, no resultará de aplicación el Capítulo II del Título IV de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, el artículo 205 de la citada Ley N° 27.440 ni cualquier otra previsión que se oponga a lo previsto en ese artículo.

Los fondos comunes de inversión o los fideicomisos a que se refiere el párrafo anterior son aquellos cuyas inversiones totales estén integradas, al menos en un SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%), por activos relacionados con alguno de los siguientes objetos de inversión: (a) desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos; y/o (b) créditos hipotecarios; y/o (c) valores hipotecarios; conforme y en los términos establecidos en la normativa dictada por la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES.

El incumplimiento del porcentaje previsto en el párrafo anterior no afectará el tratamiento previsto en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 en tanto se pudiese demostrar que los fondos disponibles se destinan al cumplimiento efectivo del desarrollo de proyectos de inversión a largo plazo comprendidos en el artículo mencionado, de acuerdo al alcance de la normativa que establezca la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES.

Las personas humanas o sucesiones indivisas, residentes en el país, titulares de las cuotapartes de condominio o de los certificados de participación, colocados por oferta pública con autorización de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, emitidos por los fondos comunes de inversión o los fideicomisos, mencionados en el párrafo anterior, son quienes deberán tributar el impuesto, al momento de la distribución de la ganancia que perciban por esos instrumentos, a la alícuota del QUINCE POR CIENTO (15%) cualquiera fuere su origen (intereses, alquileres, resultados por enajenación, etcétera). Cuando se trate de un beneficiario del exterior, el fiduciario, la sociedad gerente o depositaria, el Agente de Colocación y Distribución Integral (ACDI) o el Agente de Liquidación y Compensación (ALYC), deberán retener el impuesto aplicando la presunción dispuesta en el inciso h) del artículo 93, de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

Artículo 11.- Los fondos comunes de inversión y los fideicomisos comprendidos en el artículo 206 de la Ley N° 27.440, cuyos certificados de participación o cuotapartes de condominio, respectivamente, hubiesen sido en su totalidad colocados por oferta pública con autorización de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, no serán sujetos del impuesto a las ganancias, siendo los titulares de los mencionados valores quienes, al momento de la distribución, deberán tributar sobre la ganancia que perciban, aplicando las tasas que correspondan dependiendo del tipo de sujeto de que se trate.

Cuando la totalidad de las cuotapartes de condominio o certificados de participación no hayan sido colocados por oferta pública, el fondo común de inversión o el fideicomiso a que se refiere el artículo 206 de la Ley N° 27.440, respectivamente, deberán tributar el impuesto a las

---

---

ganancias de conformidad con lo establecido en el inciso a) del primer párrafo del artículo 69 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

Artículo 12.- Si los fondos comunes de inversión o fideicomisos comprendidos en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 se liquidaran antes de transcurridos CINCO (5) años desde la fecha de su constitución, las utilidades acumuladas pendientes de distribución a la fecha de la liquidación que se perciban al momento del rescate, tributarán, en el caso de personas humanas y sucesiones indivisas residentes, a la escala progresiva prevista en el primer párrafo del artículo 90 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones; tratándose de beneficiarios del exterior, aplicando el fiduciario, la sociedad gerente o depositaria, el Agente de Colocación y Distribución Integral (ACDI) o el Agente de Liquidación y Compensación (ALYC), según corresponda, una retención del TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%) sobre la ganancia neta presunta del inciso h) del artículo 93 de la ley del tributo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior también aplicará a partir del momento del incumplimiento de alguno de los requisitos enunciados en los tres primeros incisos del artículo 206 de la Ley N° 27.440, excepto que éste se subsanara en un período de hasta CIENTO OCHENTA (180) días, por única vez, en un año calendario.

La cancelación del régimen de oferta pública implicará, sin posibilidad de subsanación, el incumplimiento de tales requisitos.

Artículo 13.- Los residentes argentinos que hubieran percibido ganancias en ejercicios fiscales anteriores al de la liquidación efectuada o el incumplimiento, de acuerdo con lo indicado en el artículo anterior, deberán ingresar la diferencia de impuesto con más los intereses correspondientes. Tratándose de beneficiarios del exterior, el fiduciario, la sociedad gerente o depositaria o el Agente de Colocación y Distribución Integral (ACDI), deberá ingresar la diferencia de impuesto con más sus intereses, sin perjuicio del derecho a exigir su reintegro a esos beneficiarios.

Artículo 14.- Si el fondo común de inversión o el fideicomiso a que se refiere el artículo 10 de este decreto se liquidara habiendo transcurrido más de DIEZ (10) años contados desde la fecha de constitución, la ganancia acumulada y no distribuida al cumplirse esa fecha, que se distribuyera con posterioridad, estará sujeta a la tasa del CERO POR CIENTO (0%), la cual será de aplicación a las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país, a los beneficiarios del exterior y a los inversores institucionales a que se refiere el artículo 16 de este decreto, sin que proceda aplicar lo dispuesto en el primer párrafo, in fine, del artículo 80 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

Aclárase que el plazo de DIEZ (10) años a que se refiere el segundo párrafo del inciso e) del artículo 206 de la Ley N° 27.440 debe computarse desde la fecha de la efectiva emisión de la cuotaparte o del certificado de participación, considerando la suscripción inicial así como las suscripciones posteriores que se efectúen como consecuencia del aumento del monto autorizado o la existencia de diferentes tramos dentro del monto total autorizado, independientemente de la posibilidad de integración en forma diferida.

Tratándose de los inversores institucionales a que se refiere el artículo 16, sólo si éstos revistieran el carácter de beneficiarios del exterior, la tasa del QUINCE POR CIENTO (15%) prevista en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 aplica sobre las ganancias que se distribuyeran con anterioridad al cumplimiento del plazo mencionado en el párrafo anterior.

Artículo 15.- Los resultados provenientes de la compraventa o enajenación mencionados en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 son los derivados de la enajenación de cuotapartes o certificados de participación de fondos comunes de inversión o fideicomisos financieros, respectivamente, comprendidos en esa norma, por parte de sus titulares.

---

---

Artículo 16.- A los efectos de la aplicación del artículo 206 de la Ley N° 27.440, se consideran "inversores institucionales", los siguientes:

a. El ESTADO NACIONAL, las Provincias, la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y las Municipalidades, las Entidades Autárquicas, las Sociedades del Estado y las Empresas del Estado.

b. Organismos Internacionales y personas jurídicas de derecho público.

c. Fondos fiduciarios públicos.

d. El FONDO DE GARANTÍA DE SUSTENTABILIDAD (FGS) – ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSeS).

e. Las cajas previsionales.

f. Los bancos y entidades financieras públicas y privadas.

g. Los fondos comunes de inversión.

h. Los fideicomisos financieros con oferta pública.

i. Las compañías de seguros, de reaseguros y aseguradoras de riesgos de trabajo.

j. Las sociedades de garantía recíproca.

k. Las personas jurídicas registradas por la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES como agentes, cuando actúen por cuenta propia.

l. Las personas jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a TRESCIENTAS CINCUENTA MIL UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO (350.000 UVA).

Artículo 17.- Lo dispuesto en los artículos 1° a 9° de este decreto se aplicará supletoriamente a la reglamentación del artículo 206 de la Ley N° 27.440.

#### DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 18.- La ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (AFIP), entidad autárquica en el ámbito del MINISTERIO DE HACIENDA, será la encargada de disponer la forma, plazo y condiciones en las que los fiduciarios, las sociedades gerentes o depositarias, los Agentes de Colocación y Distribución Integral (ACDI) o los Agentes de Liquidación y Compensación (ALYC) o cualquiera fuere la denominación que tuvieren, de los fideicomisos o fondos comunes de inversión a los que refieren los artículos 205 y 206 de la Ley N° 27.440 deban proceder a efectos del cumplimiento de las disposiciones contempladas en este decreto, pudiendo requerir la presentación de declaraciones juradas así como de información a ser proporcionada por esos sujetos y los titulares de sus certificados de participación, títulos de deuda o cuotapartes.

La COMISIÓN NACIONAL DE VALORES y la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS dictarán, en el marco de sus respectivas competencias, las normas complementarias pertinentes, incluyendo las relativas a la verificación del cumplimiento de los requisitos previstos en esos artículos y en este decreto.

Artículo 19.- Las disposiciones del presente decreto tendrán vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y surtirán efecto para los ejercicios fiscales iniciados desde el 1° de enero de 2018, inclusive.

---

---

Artículo 20.- Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese. MACRI - Marcos Peña - Nicolas Dujovne

e. 29/05/2019 N° 37860/19 v. 29/05/2019

Fecha de publicación 29/05/2019

---