



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA SOLUCIONAR EL DEFICIT HABITACIONAL

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso sancionan con fuerza de Ley

ARTÍCULO 1º. Modifíquese el art 26, inciso n) de la ley Impuesto a las ganancias Texto Ordenado (Dto 824/2019) y sus modificatorias, que quedará redactado de la siguiente manera

n) El valor locativo y el resultado derivado de la enajenación, de la casa habitación; y el producido en dinero o en especie de la locación de inmuebles urbanos destinados a casa habitación, a "casa habitación" con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del locatario.

ARTÍCULO 2º.- Incorporarse al art 21 como inciso l) de la ley 23966 y sus modificatorias.

l) Los inmuebles urbanos destinados a las locaciones de "casa habitación" con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del locatario.

ARTÍCULO 3º.- El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente ley dentro de los treinta (30) días de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 4º.- Invitase a las provincias, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a los municipios a reducir la carga tributaria sobre los inmuebles destinados al alquiler de vivienda.



H. Cámara de Diputados de la Nación

ARTÍCULO 5º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto tiene como objetivo constituir una medida de incentivos fiscales directos para aumentar la oferta de propiedades en el mercado de alquiler de viviendas.

Luego de la sanción de la Ley de Alquileres, muchas personas vieron muy poco rentable alquilar una propiedad, por lo que decidieron vender. Consecuencia de esto, hubo un incremento de la oferta y en la consecuente baja de los precios de las propiedades. Sin embargo, también repercutió en los alquileres: al haber menos oferta por la puesta en venta, es decir, al haber menos casas disponibles para alquilar, el precio subió considerablemente.

Es decir, se pueden observar las consecuencias negativas que la población y el mercado inmobiliario y de la construcción experimentan actualmente.

Según datos de Fundación Pensar, en Argentina alquilan cerca de 2,4 millones de familias, el 18% del total del país. En cuanto a la población joven de nuestro país, esta cubre el 42% de los inquilinos y son quienes más precauciones tienen a la hora de lanzarse al mercado laboral y conformar la Población Económicamente Activa. Justamente quienes más sufrieron estos últimos años la falta de políticas de generación de empleo.

Puntualmente, un relevamiento realizado por el Instituto de Investigaciones Económicas (IIE) de la Universidad Nacional de Rosario (UNR) junto al Departamento de Estadísticas del Colegio de Corredores Inmobiliarios analizaron la oferta de locaciones, distribuidas por localidades del sur de la provincia de Santa Fe. En síntesis, determinaron que “la ciudad de Rosario concentra poco más del 79% de la oferta publicada de alquileres



H. Cámara de Diputados de la Nación

en la Región, seguida por Funes, Roldán, San Lorenzo, Pueblo Esther, Villa Constitución y Timbúes”. Y agregaron que “en comparación a octubre de 2021, la cantidad de viviendas ofrecidas en alquiler registró una caída de 25,8% en la región y de 33,9% en la ciudad de Rosario”. Destacando además que se evidencia una caída en la participación de monoambientes con respecto a octubre de 2021, cuando ésta ascendía a 28%. Es decir, la caída de oferta de propiedades en alquiler es una situación federal que se refleja en cada una de las diferentes provincias y centros urbanos.

En palabras del Secretario de Comercio Interior, “estamos ante un problema, ya que hay falta de oferta de viviendas y hay incertidumbre para las y los inquilinos sobre el precio de los alquileres”, explicó Roberto Feletti.

Frente a este problema, es fundamental impulsar políticas para generar “incentivos al propietario” reduciendo impuestos para las viviendas que se destinen al mercado de alquiler de viviendas.

Es por ello que el presente proyecto de ley pretende generar incentivos para impulsar el mercado de alquiler. En el mediano y largo plazo, las regulaciones impactan en el bolsillo de los inquilinos. Es necesario generar incentivos impositivos claros, ya que por el contrario cuando se suman restricciones y prohibiciones siempre terminan contrayendo la oferta y por lo tanto el precio de equilibrio del mercado es mayor y hay una menor cantidad de en este caso viviendas a disposición y surge una mayor informalidad.

En definitiva, la actual ley perjudica la decisión de los propietarios de poner el departamento en alquiler y, si no hay departamentos, no hay mercado, perjudicando a las personas que buscan alquilar. La situación del mercado inmobiliario y de alquiler es crítica, y tenemos que dar una respuesta inmediata que permita resolver el problema del déficit habitacional en Argentina.

Por lo expuesto y fundamentado solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de resolución.

“2022 – Las Malvinas son argentinas”



H. Cámara de Diputados de la Nación

Diputado de la Nación firmante:

Autor: Federico Angelini.

Coautores: Matías Taccetta, Pablo Torello, Gustavo Hein, María Sotolano, Karina Ethel Bacheay, Alfredo Schiavoni, Ana Clara Romero, Virginia Cornejo, María de las Mercedes Joury, Susana Laciari, Omar De Marchi, Germana Figueroa Casas, José Nuñez, Alejandro Finocchiaro.