



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

PROYECTO DE LEY

ESTADO DE FUERZA MAYOR EN LOCACIONES COMERCIALES

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso etc., sancionan con fuerza de

Ley:

ARTÍCULO 1°.- En el caso de locaciones comerciales, se entenderá que el estado de fuerza mayor requerido para la aplicación del artículo 1203 del Código Civil y Comercial de la Nación ha quedado configurado a partir de la vigencia del Decreto N° 297/2020 y sus modificatorios, siempre que los efectos de la norma citada hayan impedido al locatario usar o gozar del inmueble.

ARTÍCULO 2°.- A los fines de la determinación del impuesto a las ganancias de primera categoría correspondiente al ejercicio fiscal 2020, el locador podrá computar en concepto de deducción en los términos del artículo 86 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, hasta el equivalente al CIENTO POR CIENTO (100%) del valor locativo del inmueble no ingresado, en tanto no se haya pactado una refinanciación de dicho valor, con más un TREINTA POR CIENTO (30%) adicional en carácter de deducción especial por aplicación del artículo 1° de la presente ley.

En caso de pactar una refinanciación, el valor locativo se considerará devengado en el ejercicio y la deducción a computar será de hasta el TREINTA POR CIENTO (30%) de dicho valor.

En ambos casos, la deducción procederá hasta el límite de los ingresos gravados correspondientes a dicho inmueble.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

ARTÍCULO 3°. - Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 4°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional, de forma.

FIRMANTES:

1. MARIO RAUL NEGRI
2. CRISTIAN RITONDO
3. MAXIMILIANO FERRARO
4. LUCIANO LASPINA
5. LUIS PASTORI



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente,

Se eleva a su consideración el presente proyecto de ley que tiene por finalidad declarar el estado de fuerza mayor en el caso de locaciones comerciales.

Es de público y notorio conocimiento que una infinidad de locatarios se han visto impedidos en el uso y goce de los inmuebles comerciales que poseen en locación por efecto del Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio declarado por Decreto N° 297/2020 y sus modificatorios.

Si bien en muchos casos el locador y locatario han arribado a acuerdos privados para resolver esta situación haciendo uso del artículo 1203 del Código Civil y Comercial, se hace necesario declarar como de público y notorio el estado de fuerza mayor a fin de evitar una innecesaria generación de procesos judiciales.

El artículo 1203 citado establece que: *"Si por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes."*

Asimismo, atendiendo al perjuicio que la falta de pago ocasiona a locadores que muchas veces cuentan con ese ingreso como única fuente, el proyecto prevé que los mismos puedan computarse una deducción de sus rentas de primera categoría hasta el equivalente al CIENTO POR CIENTO (100%) del valor locativo del inmueble no ingresado. Ello, siempre que no se hubiera pactado con el locatario una refinanciación de tal obligación. Asimismo, podrán deducir un TREINTA POR CIENTO (30%) adicional en carácter de deducción especial.

En caso de pactar una refinanciación, el valor locativo se considerará devengado en el ejercicio y la deducción a computar será de hasta el TREINTA POR CIENTO (30%) de dicho valor.

Por lo expuesto, se solicita a los señores diputados que acompañen el presente proyecto de Ley confiando en su pronta aprobación.

FIRMANTES:

1. MARIO RAUL NEGRI
2. CRISTIAN RITONDO
3. MAXIMILIANO FERRARO
4. LUCIANO LASPINA
5. LUIS PASTORI