



"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

**PROYECTO DE LEY DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN EN INMUEBLES CON DESTINO DE
LOCACIÓN DE VIVIENDA**

CAPÍTULO I

CONTRATO DE LOCACIÓN

ARTÍCULO 1º. Sustitúyese el artículo 1196 CCC por el siguiente texto:

ARTÍCULO 1196. LOCACIÓN HABITACIONAL. *Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:*

- a) el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;*
- b) depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;*
- c) el pago de valor llave o equivalentes.*

ARTÍCULO 2º. Sustitúyese el artículo 1198 CCC por el siguiente texto:

ARTÍCULO 1198. PLAZOS.

PLAZO MÁXIMO. *El tiempo de la locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos.*

El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio.

PLAZO MÍNIMO. *El plazo mínimo de las locaciones con destino habitacional, con o sin muebles, será de dos años.*

Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos.

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere este artículo:

- a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;*
- b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines;*



“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

c) guarda de cosas;

d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

ARTÍCULO 3º. Sustitúyese el artículo 1209 del CCC por el siguiente texto:

ARTICULO 1209.- *Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada.*

No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.

ARTÍCULO 4º. Sustitúyese el artículo 1221 del CCC por el siguiente texto:

ARTICULO 1221.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA. *El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario, en los siguientes casos:*

a) si la cosa locada es un inmueble con destino habitacional y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso;

b) en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler.

ARTÍCULO 3º. Incorpórase como artículo 1199 bis el siguiente:

ARTÍCULO 1199 BIS. ALQUILER. AJUSTES. *Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en los casos de locaciones con destino comercial o industrial.*



"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN EN INMUEBLES PARA LOCACION CON DESTINO HABITACIONAL

ARTICULO 4º. BENEFICIOS IMPOSITIVOS. Quienes a partir de la entrada en vigencia de la presente ley realicen inversiones en inmuebles con características de vivienda, que se destinen a locación habitacional o incorporen viviendas de estas características al presente régimen de promoción, gozarán de los beneficios impositivos que en cada caso se establezcan.

ARTICULO 5º. DESTINO DE LAS INVERSIONES. Para gozar de los beneficios impositivos a que se refiere el artículo precedente en materia de inversiones deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

a) Las inversiones deberán destinarse a:

- 1) La construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley;
- 2) La terminación de unidades de vivienda y su infraestructura que se encuentren en construcción a la fecha de entrada en vigor de esta ley, así como las mejoras necesarias para poner en condiciones de habitabilidad el inmueble, realizadas a partir de dicha fecha;
- 3) La compra de unidades de vivienda concluidas o en construcción al momento de entrar en vigencia esta ley.

b) Las unidades de vivienda comprendidas en el inciso a) precedente, deberán destinarse a locación habitacional, acreditándose tal destino mediante contratos de locación celebrados a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

ARTICULO 5º. BENEFICIOS. Los beneficios a que se refiere el artículo 4 son los siguientes:

a) En la liquidación del impuesto a las Ganancias podrán deducirse:

- 1) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal en la construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno.
- 2) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal para la terminación de las construcciones de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno, y para la realización de las mejoras contempladas en el artículo 5º inciso a) apartado 2.



"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

- 3) Las sumas efectivamente invertidas en el ejercicio fiscal correspondiente en la compra de unidades de vivienda sin uso, excluido el valor del terreno, que se formalice fehacientemente a partir de la vigencia de esta ley.

En el caso de viviendas en construcción, adquiridas para su terminación, dicha deducción no obstará a la prevista en el apartado 2 precedente, respecto de las sumas que se inviertan para la terminación de las unidades de vivienda y su infraestructura.

Cuando el precio de la compra se refiera indiscriminadamente al valor del terreno y a las mejoras, la parte del mismo atribuible a estas últimas se fijará teniendo en cuenta la relación existente en el avalúo fiscal vigente al momento de la adquisición. Si se desconociera dicho avalúo o el mismo no discriminara los valores relativos a la tierra y a las mejoras, se presumirá, salvo prueba en contrario, que estas últimas representan el sesenta y seis por ciento (66%) del precio de compra, proporción que se elevará al ochenta por ciento (80%) en el caso de inmuebles comprendidos en el régimen de la Ley Nº 13.512 y sus modificaciones, de propiedad horizontal.

Las sumas deducibles serán las invertidas en la compra de los inmuebles y en su caso, en la adquisición de los bienes y en la locación de los servicios que conforman el costo de la edificación, su infraestructura y los honorarios profesionales.

A los fines indicados en este inciso se entenderá por infraestructura a todas aquellas obras que, sin formar parte de las unidades de vivienda, estén destinadas a hacer posible el suministro de los servicios públicos de provisión de agua, desagües cloacales y pluviales energía eléctrica gas y teléfono, como así mismo, el acceso a las unidades de vivienda.

No se considerarán como infraestructura los edificios y lugares destinados a la industrialización o comercialización de bienes o servicios y construcción de caminos que no sean calles urbanas.

- b) En el impuesto a las Ganancias, exención de la ganancia neta originada en la locación de las unidades.
- c) En los Impuestos sobre Bienes Personales y sobre el Patrimonio Neto, el valor impositivo correspondiente a las unidades de vivienda, terminadas o en construcción, no será considerado activo ni bien computable, respectivamente, a los efectos de la liquidación de dichos gravámenes, no dando lugar al prorrateo del pasivo o de deudas que pudieran corresponder.
- d) En el Impuesto de Sellos quedan exentos los contratos de locación de los inmuebles, sus prórrogas y cesiones o transferencias.



“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

- e) En el Impuesto al Valor Agregado, los saldos de impuesto provenientes de nuevas unidades de viviendas y su infraestructura quedan excluidos de las limitaciones previstas en la ley.

ARTICULO 6º. OTROS BENEFICIOS TRIBUTARIOS. Quienes a partir de la vigencia de la presente ley afecten inmuebles con características de vivienda, no comprendidos en el inciso a) del artículo 12, a locación habitacional, gozarán de los beneficios impositivos previstos en los incisos b), c) y d) del artículo 5º.

Tratándose de unidades nuevas y sin uso podrán, asimismo gozar: a) de una deducción en la liquidación del Impuesto a las Ganancias del 25 por ciento de las sumas efectivamente invertidas en su construcción o compra, excluido el valor del terreno, con más la actualización que correspondiera calculada conforme lo establezca la reglamentación.

ARTICULO 7º. REQUISITOS PARA GOZAR DE LOS BENEFICIOS ESTABLECIDOS EN LOS ARTÍCULOS 5º Y 6º.

Para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 5º y 6º se requiere:

- a) las unidades de vivienda deberán estar ocupadas a título de locación habitacional efectiva por un período mínimo de setenta y dos meses consecutivos o alternados, en lapsos no inferiores a veinticuatro meses, dentro del término de ocho años, contados a partir de la formalización del primer contrato de locación de cada unidad;
- b) el primer contrato de locación deberá formalizarse dentro de los 120 días posteriores a aquél en que los inmuebles estén en condiciones de habitabilidad o, en su caso, al de la compra de los mismos, y tratándose de los comprendidos en el artículo 6º, aquél de entrada en vigencia de la presente ley, excepto en el supuesto de inmuebles ocupados, en que el plazo se computará a partir de su efectiva desocupación;
- c) los arrendamientos deberán instrumentarse mediante un contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación;
- d) el precio de la locación será reajustado semestralmente, según el índice de actualización según el índice de actualización elaborado oficialmente por el Instituto de Estadísticas y Censos de la Nación (INDEC) en base a la evolución de los precios al consumidor y salarios, promediados en partes iguales;
- e) las construcciones desgravables deberán estar en condiciones de habitabilidad dentro del plazo de cuatro años posteriores al acogimiento de los beneficios del presente régimen de promoción.



“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

ARTICULO 8º. SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO.

De no cumplirse los requisitos previstos en el artículo anterior el contribuyente deberá reintegrar al ejercicio fiscal en que tal hecho ocurriera el monto desgravado o exento con su actualización respectiva; dicha actualización deberá calcularse de acuerdo con los índices que establezca la Administración Federal de Ingresos Públicos producida entre el mes de cierre de cada ejercicio fiscal en que tuvo incidencia la franquicia y el mes de cierre del respectivo ejercicio fiscal en que corresponda realizar el reintegro.

En caso de desafectarse el bien del régimen de esta ley, los beneficiarios deberán efectuar los reintegros de los montos desgravados o exentos en la forma establecida precedentemente.

ARTICULO 9º. TRANSFERENCIA DE INMUEBLES.

En caso de transferencia de inmuebles afectados al régimen de la presente ley antes de cumplidos los plazos de afectación previstos en el artículo 7º, ya sea que la misma fuera voluntaria, por ejecución de crédito contra el contribuyente o por causa de muerte del titular, el sucesor podrá continuar a aquél en los beneficios y obligaciones con relación a las prescripciones de esta ley.

En este caso, la comunicación de la transferencia deberá efectuarse en la forma y condiciones que establezca la reglamentación de la presente ley, y sólo cumplido este requisito el transmitente quedará desligado de los beneficios y obligaciones relacionados con esta ley.

El ulterior incumplimiento de las mencionadas obligaciones por parte del sucesor hará pasible a éste del reintegro prescripto en el artículo 8º y de la obligación de abonar los gravámenes dejados de ingresar por el o los transmitentes desde el comienzo de la utilización de los beneficios con las actualizaciones que correspondan.

En el caso que el sucesor no desee continuar acogido al régimen de la presente ley deberá manifestar, en forma expresa, tal circunstancia al transmitente o hacerla constar en el respectivo juicio sucesorio, acompañándose las constancias pertinentes en la comunicación, a que se refiere el párrafo anterior.

En estos casos el transmitente deberá efectuar el reintegro previsto en el artículo 8º de la presente ley con más las actualizaciones pertinentes.

ARTICULO 10º. LIMITACIÓN. LEY DE PRESUPUESTO NACIONAL. Los beneficios otorgados por esta ley no serán de aplicación respecto de inversiones amparadas por otros regímenes de promoción. Anualmente el Ministerio de Economía de la Nación establecerá los cupos



"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

correspondientes a los beneficios establecidos en la presente ley, a fin de ser incorporados en la Ley de Presupuesto Nacional.

ARTICULO 11º. ADHESIÓN. Se invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a instrumentar beneficios tributarios, para promover locaciones con destino habitacional y establecer gravámenes diferenciales a las viviendas deshabitadas.



“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

FUNDAMENTOS

La Ley Nº 23091 de Locaciones Urbanas sancionada en 1984, en sus 30 artículos originales, solucionó una compleja problemática que afectó durante décadas el mercado inmobiliario de locaciones en la Argentina y perjudicó la expansión de la construcción de inmuebles con destino habitacional.

Entre sus aspectos principales cabe resaltar el respeto por la libertad de contratación, fundamentalmente en lo que respecta a los precios y a los plazos concertados por las partes. Ello permitió que durante los casi treinta años de su vigencia (hasta su integración al Código Civil y Comercial de la Nación) las relaciones de locación se normalizaran y dieran lugar a una mayor y mejor oferta de inmuebles con destino de vivienda.

La ley sufrió algunas reformas en sus casi 30 años de vigencia, pero la mayoría de sus disposiciones fueron incorporadas al nuevo Código Civil y Comercial sancionado en 2010.

Uno de los aspectos que sí se modificó fue el referido a la declaración genérica de orden público que efectuaba la Ley Nº 23.091 que, al no distinguir el destino habitacional o comercial del inmueble, consideraba indisponibles todas las normas relativas, por ejemplo, al precio, plazos o forma.

El nuevo Código introduce en su art. 962 una norma expresa sobre el carácter de las normas legales referidas a los contratos: *“Las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible.”*

Conforme a esta norma de aplicación general a todos los contratos regulados por el Código Civil y Comercial, prevalece lo pactado por las partes por sobre lo establecido por el legislador. Constituye, sin duda, una apertura al principio de la autonomía de la voluntad.

La nueva recodificación implicó no solamente un cambio metodológico, sino y fundamentalmente determinó que el contrato de locación está regulado dentro de un sistema en el que la regla es la autonomía de la voluntad (arts. 958 y 959) y en el que debemos interpretar que, en principio, las disposiciones legales son meramente supletorias de la voluntad de las partes (art. 962).

Esta idea protectoria de la libertad contractual entre las partes se refuerza con el actual texto del art. 965 del Cód. Civil y Comercial que expresa que: *“Los derechos resultantes de los contratos integran el derecho de propiedad del contratante.”*

Esta introducción nos parece necesaria para explicar en qué contexto proponemos esta reforma a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación.

El derecho contractual actual no puede ser cabalmente comprendido si no se tiene presente que si bien existe una definición unificada del contrato este presenta «sectores» nítidamente perfilados.



“2020 - Año del General Manuel Belgrano”

El encuadre del contrato: paritario; de adhesión o de consumo resultará en la existencia de un orden público de mucha menor o mayor intensidad, entendiendo que en el contrato paritario el orden público es de menor intensidad.

En un contrato paritario rige plenamente la regla general de la autonomía de la voluntad, por lo que a la hora de analizar las normas legales aplicables a dicho contrato tendrá plena eficacia la disposición del art. 962 que presume el carácter disponible de las normas contractuales.

Es claro que el contrato de locación es un contrato paritario, en tanto no puede integrar ni el universo de los contratos de adhesión y menos el de los contratos de consumo.

La reciente reforma de la Ley Nº 27551 rompe la lógica de la regulación general de los contratos y en especial atenta contra el principio general que impone la autonomía de la voluntad en contratos “paritarios”.

Retoma una ya probada y descartada regulación extrema que perjudicará especialmente a quienes dice proteger: los locatarios, quienes verán mermada la oferta de inmuebles con destino habitacional, como ya sucedió (y en forma reiterada) en nuestro país.

El proyecto entonces modifica, solamente, aquellas materias que pueden perjudicar el mercado de las locaciones.

Vuelve a los plazos mínimos y máximos de acuerdo con el destino de la locación (Ley Nº 23.091); a la redacción original del artículo 1196 ya que la incorporación de los pagarés como anexos prohibidos del contrato, no reviste ninguna utilidad real y la previsión de los modos y tiempos de entrega del depósito de garantía (al no ser de orden público) no parece una manera eficaz de obtener el propósito previsto.

También se vuelve a la redacción original de los artículos 1209 y 1221, porque la Ley Nº 27.551 les impuso a estas normas una rigidez que, una vez más, atenta contra el efecto que dice procurar.

Y la última reforma se refiere al modo de actualización del alquiler, volviendo al régimen de autonomía de la voluntad, si bien remite a los índices oficiales como los únicos que las partes podrán considerar a estos efectos.

Pero la parte más importante del proyecto se inicia en el Capítulo II. Régimen de promoción de la inversión en inmuebles para locación con destino habitacional. Este tiene por objeto promover la construcción de viviendas para locación con destino habitacional, estableciendo deducciones y exenciones impositivas a los inversores.

El régimen no es novedoso pero su instrumentación resulta simple lo que facilitará el acceso de pequeños inversores.