

## PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación  
sancionan con fuerza de

### LEY

**ARTICULO 1°: Creación y características.** Créase un régimen de promoción para locaciones habitacionales, con las siguientes características:

- a) Incorporación voluntaria y optativa de los beneficiarios;
- b) El destino de la locación será habitacional y de ocupación permanente;
- c) Debe haber un seguro obligatorio de garantía del contrato de locación, emitido por compañías de seguro autorizadas. El mismo asegurará al locador el cumplimiento de todas las obligaciones del locatario, incluyendo indemnizaciones por supuestos de ocupación indebida o daños causados a la propiedad. La prima será abonada por el locador y podrá integrar el precio de la locación. Este contrato de seguro será reglamentado por la Superintendencia de Seguros de la Nación, dentro del plazo de noventa (90) días de aprobada la ley.
- d) El precio de la locación y los reajustes periódicos serán pactados libremente por las partes;
- e) Las partes gozarán de los beneficios impositivos que se establecen en los artículos siguientes.
- f) La afectación del inmueble a este régimen deberá ser inscripta por ante los registros de la Propiedad Inmueble que correspondan a cada jurisdicción.

**ARTICULO 2°: Beneficios Impositivos.** Quienes a partir de la entrada en vigencia de la presente ley realicen inversiones en inmuebles con características de vivienda y que se destinen a locación habitacional de ocupación permanente o incorporen viviendas de estas características al presente régimen de promoción, gozarán de los beneficios impositivos que en cada caso se establecen.

**ARTICULO 3°: Destino de las inversiones.** Para gozar de los beneficios impositivos a que se refiere el artículo precedente en materia de inversiones y que se detallan más adelante, deberán cumplirse 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 la locación habitacional de ocupación permanente, acreditándose tal destino mediante contratos de locación celebrados a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

**ARTICULO 4°: Beneficios.** Los beneficios a que se refiere el artículo 2° para el caso de inversiones en inmuebles de las características establecidas en los artículos precedentes 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 3°, inciso a), apartado 2.

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.

A los fines precedentes, 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 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, teléfono e internet, como asimismo 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 los 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 dicho gravámen y no dará lugar al prorrato del pasivo o de deudas que pudieran corresponder..
- d) En el impuesto al Valor Agregado, los saldos de impuesto provenientes de nuevas unidades de viviendas y su infraestructura quedan excluidos de la limitación prevista en la ley.
- e) En el impuesto de Sellos quedan exentos los contratos de locación habitacional celebrados al amparo del presente régimen y sus prórrogas, cesiones y transferencias.

**ARTICULO 5°: 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 3°, a locación habitacional de ocupación permanente, gozarán de los beneficios impositivos previstos en los incisos b), c) y d) del artículo 3°.

Tratándose de unidades nuevas y sin uso podrán, asimismo, gozar: a) de una deducción en la liquidación del Impuesto a las Ganancias del veinticinco por ciento (25%) 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 6°: Requisitos para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 3° y 4°.** Para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 3° y 4° precedentes se requiere:

- a) las unidades de vivienda deberán ser ocupadas a título de locación habitacional efectiva y permanente por un período mínimo de cien (100) meses consecutivos o alternados, dentro del término de diez (10) 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 5°, 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) seguro obligatorio de garantía del contrato de locación emitido por aseguradora debidamente autorizada, con las características referidas en el inciso d) del artículo 1° de la presente ley;
- d) las construcciones desgravables deberán estar en perfectas condiciones de habitabilidad durante todo el plazo de locación y de acogimiento al presente régimen de promoción.

**ARTICULO 7°: 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 teniendo en cuenta la variación en el índice de precios al por mayor nivel general 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 8°: Transferencia de unidades.** En caso de transferencia de inmuebles afectados al régimen de la presente ley antes de cumplidos los plazos de afectación previstos en el artículo 6°, inciso a), 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 7° 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 mencionado artículo 7° de la presente ley con más las actualizaciones pertinentes.

**ARTICULO 9°: Limitación.** Los beneficios otorgados por esta ley regirán por el plazo de once (11) años a partir de la publicación de la reglamentación que deberá dictar el Poder Ejecutivo, el cual podrá ser renovado por igual lapso, pero no serán de aplicación respecto de inversiones amparadas por otros regímenes de promoción.

**ARTICULO 10: Régimen Impositivo.** Serán aplicables, en lo pertinente al régimen impositivo establecido por la presente ley, las disposiciones de la ley 11.683 (t.o.).

**ARTICULO 11: Adhesión.** Se invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a aprobar beneficios tributarios que promuevan las inversiones reguladas por la presente ley.

**ARTICULO 12:** De forma.

## FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El proyecto de ley que presentamos tiene por finalidad brindar una solución expedita al serio problema que en la actualidad plantea el mercado inmobiliario en materia de locaciones urbanas destinadas a viviendas.

En efecto, la sanción de la ley 27.551 no mejoró la oferta de viviendas para locación habitacional, pese a las buenas intenciones que guiaron su sanción.

Esta circunstancia, que afecta considerablemente el derecho de acceso a la vivienda de todos aquellos a quienes se les hace casi imposible adquirir una propia, se ve agravada además por la ausencia absoluta de créditos para la adquisición de inmuebles, lo que constituye un histórico problema de nuestra realidad.

Este panorama crítico tiene importantes consecuencias sociales y, por lo tanto, merece la atención de este Honorable Congreso de la Nación, el que por tener a su cargo la potestad de sancionar leyes en la materia, debe actuar con celeridad para aliviar la situación de los sectores de la sociedad a los que no les es posible adquirir vivienda propia y que, por lo tanto, requieren imperiosamente una solución para superar las dificultades habitacionales que el país enfrenta.

Para tal fin he elaborado un proyecto que pongo a consideración de esta Honorable Cámara y para el que he tomado como modelo el instaurado por la ley 23.091, sancionada el 20 de septiembre de 1984 durante la gestión del presidente Raúl Alfonsín.

El proyecto parte de la idea de que el mejor estímulo para incentivar la oferta de inmuebles para alquiler habitacional es de índole fiscal, como ya lo demostró, hace años, la vigencia de la mencionada ley 23.091. La promesa de exenciones impositivas es un efectivo y probado aliciente para que los inversores inviertan en la construcción de viviendas y los propietarios las ofrezcan en alquiler. Y lo mejor es que no hace falta demostrarlo porque el sistema ya ha mostrado su eficacia.

En este sentido, el proyecto de marras crea un régimen de promoción para locaciones habitacionales, de incorporación voluntaria para los propietarios de las viviendas que eventualmente se incorporen al mismo y valores locativos que surjan de la libre negociación entre las partes.

Del mismo modo el proyecto propone la existencia obligatoria de un seguro de garantía, cuya prima abonarán siempre los locadores, que sirva para cubrir el riesgo por incumplimientos de los locatarios, daños a la propiedad ocasionados por éstos e indemnizaciones por ocupaciones indebidas. Este seguro deberá ser reglamentado por la Superintendencia de Seguros de la Nación dentro del plazo de noventa días a partir de la entrada en vigencia de la ley.

Los beneficios señalados serían de naturaleza impositiva; durarían un período de once años —susceptible de prórroga— contados a partir de la reglamentación

que de la ley deberá realizar el titular del Poder Ejecutivo; y beneficiarían a quienes inviertan, a partir de la entrada en vigencia de la ley, en la construcción de inmuebles con características de viviendas destinados a la locación habitacional y también a los titulares de inmuebles ya construidos o en construcción, que sean incorporados al régimen promocional a partir de la vigencia de la ley.

La forma de acreditar que las viviendas se destinan a la finalidad indicada, sería a través de los contratos de locación que se celebren con los eventuales inquilinos.

El régimen promocional en beneficio de quienes construyan o incorporen inmuebles con características de viviendas destinados a la locación habitacional, alcanzaría al impuesto a las Ganancias, a los Bienes Personales, sobre el Patrimonio Neto y al Valor Agregado. Además los contratos de locación sobre dichos inmuebles estarían exentos de abonar el impuesto de sellos que habitualmente recae sobre ellos.

El mantenimiento de estos beneficios impositivos estaría condicionado a que los inmuebles incorporados al régimen, mantengan una ocupación efectiva de inquilinos a título de locación habitacional efectiva y permanente por un período mínimo de ciento ocho (108) meses consecutivos o alternados, en lapsos no inferiores a treinta y seis (36) meses, dentro del término de diez (10) años, contados a partir de la formalización del primer contrato de locación de cada unidad; debiéndose formalizar el primer contrato de locación 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, excepto en el supuesto de inmuebles ocupados, en cuyo caso el plazo se computaría desde el momento de su efectiva desocupación

El proyecto que presento propone que cualquier incumplimiento por parte de los propietarios de estos inmuebles, de los requisitos necesarios para alcanzar los beneficios impositivos referidos, los obligará a reintegrar los importes ahorrados con su debida actualización.

Además, se contempla la posibilidad que los inmuebles adheridos al régimen promocional sean desafectados del mismo antes de haberse cumplido el plazo de afectación, ya sea por fallecimiento del titular del inmueble, por decisión voluntaria del mismo o por ejecución judicial. Si fuera por fallecimiento, los sucesores podrían continuar manteniendo el inmueble dentro del régimen en cuestión, o bien manifestar la voluntad en sentido contrario, en el marco del expediente sucesorio.

Por último propongo que se invite a las provincias y a la ciudad de Buenos Aires a adherirse al los términos de la presente, en caso que mis pares me acompañen con esta iniciativa que auspicio, lo cual así solicito formalmente.