



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2022 - Las Malvinas son Argentinas"

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

BENEFICIOS IMPOSITIVOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES

Artículo. 1 - Sustituyese el artículo 24 del Título VI de la ley 23966 de impuesto sobre los bienes personales, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, por el siguiente:

“Art. 24 - No estarán alcanzados por el impuesto los bienes gravados -excepto los comprendidos en el art. sin número incorporado a continuación del art. 25 de esta ley- pertenecientes a los sujetos indicados en el inciso a) del artículo 17, cuando su valor en conjunto determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a seis millones de pesos (\$6.000.000).

De tratarse de inmuebles destinados a casa-habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, no estarán alcanzados por el impuesto cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a treinta millones de pesos (\$ 30.000.000)”.

De tratarse de inmuebles del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, que se encuentran alquilados de manera permanente con destino casa habitación, no estarán alcanzados por el impuesto cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a diez millones de pesos (\$ 10.000.000). Este mínimo no imponible se deberá computar de manera individual por cada inmueble alquilado.

Artículo. 2 Sustituyese el inciso 22º del artículo 7º de la LEY DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, TEXTO ORDENADO EN 1997 por el siguiente:

“La locación de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación del locatario y su familia, de inmuebles rurales afectados a actividades agropecuarias y de inmuebles cuyos locatarios sean el ESTADO NACIONAL, las Provincias, las Municipalidades o la

CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, sus respectivas reparticiones y entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1° de la Ley N° 22.016.

La exención dispuesta en este punto también será de aplicación para las restantes locaciones -excepto las comprendidas en el punto 18, del inciso e), del artículo 3°, cuando el valor del alquiler, por unidad y locatario, más los complementos del mismo prorrateados en los meses de duración del contrato no exceda el monto de pesos ciento cincuenta mil (\$150.000) mensuales.

El monto previsto en el párrafo anterior, se ajustará anualmente por el coeficiente que surja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) que suministre el Instituto de Estadísticas y Censos, correspondiente al mes de Octubre del año anterior al del ajuste respecto al mismo mes del año anterior.

A los fines de utilizar el índice mencionado en el párrafo anterior, no resultarán aplicables las disposiciones del art 10 de la ley 23.928 y sus modificaciones.

Artículo. 3 Comuníquese al Poder Ejecutivo

Matías F. Taccetta

Cristian Ritondo, Álvaro González, Omar De Marchi, Silvia Lospennato, Ana Clara Romero, Alejandro Finocchiaro, Gustavo Santos, Gerardo Milman, Soher El Sukaria, Federico Angellini, Mercedes Jouri, Camila Crescimbeni, Florencia Klipauka, Victoria Morales Gorleri.

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El Impuesto sobre los Bienes Personales contempla un tratamiento diferencial para los inmuebles urbanos conforme el destino de los mismos. Mientras que las propiedades destinadas a casa-habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas posee un mínimo no imponible, en el caso inmuebles cuyo destino sea su arrendamiento o alquiler no posee dicho beneficio impositivo.

En la actualidad y con la legislación vigente, el alquiler de propiedades se ha vuelto complejo tanto para el locatario como para el locador. Para los locatarios no les es beneficioso alquilar por tantos años, con los topes de aumentos previstos (y el nivel de inflación actual) y lo lentos de los procesos de desalojos para el caso de incumplimientos y para los inquilinos los costos son por demás elevados. Por eso hoy, en el mercado encontramos, por un lado, pocas viviendas en alquiler, con precios elevados y por otro, una gran demanda para alquilar (ya que la situación habitacional en nuestro país, sigue sin estar ni cerca de solucionarse).

Ante el panorama descrito en el párrafo anterior, no hay dudas, que lo que necesitamos es generar incentivos para que se incremente en el mercado el número de viviendas con destino de alquiler.

Además, de aprobarse este proyecto, no solo habría más viviendas en alquiler, sino que también, muchos de los alquileres que hoy no se encuentran declarados (y por ende no tributan) deberán ser declarados para poder ser incluidos en este régimen.

El impuesto al valor agregado en los supuestos de alquiler o locación, están gravados a la tasa general del 21%, salvo los casos expresamente tipificados como exentos en el artículo 7 inciso h) punto 22 de la ley del impuesto, a saber:

- 1) Inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación del locatario y su familia,
- 2) Inmuebles rurales afectados a actividades agropecuarias y,
- 3) Inmuebles cuyos locatarios sean el Estado Nacional, provincial o municipal
- 4) Resto de inmuebles cuando el valor del alquiler, por unidad y locatario, no exceda el monto de \$ 1.500, excepto:

- Los destinados para conferencias, reuniones, fiestas y similares.
- Los destinados a locaciones temporarias en edificios en los que se realicen prestaciones de servicios asimilables a hoteles, hosterías, pensiones, hospedajes, moteles, campamentos, apart hoteles y similares

Este valor fijado por vía reglamentaria en la actualidad es de \$ 1.500 mensuales por unidad y por locatario, valor establecido por el Decreto Nacional N° 616/2001 (B.O: 14/5/2001) con aplicación para los hechos imposables que se perfeccionen a partir del 1 de mayo de 2001, nunca ha sido actualizado desde aquella fecha.

Nuestra legislación impositiva históricamente evidencia inconvenientes para actualizar los parámetros monetarios fijos, que frente a la incesante inflación del sistema económico han

quedado casi siempre rezagados de modo tal que se tornan en ilusorios, distorsivos y en algunos casos confiscatorios.

Si se considera el valor del dólar como una alternativa de comparar valores monetarios en términos reales o el Índice de Precios Internos al por Mayor desde mayo de 2001 a la fecha tendríamos una actualización del valor a aproximadamente \$ 150.000. Lo expuesto refleja lo irrisorio del tope de \$ 1.500 para la exención de locales comerciales, que ha logrado convertir en gravados en IVA a todo alquiler comercial.

Por tanto, el objetivo de este proyecto es generar incentivos fiscales en pos de que el propietario de un inmueble ocioso lo destine a locación.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares en la Honorable Cámara de Diputados de la Nación me acompañen con su voto en la aprobación del presente proyecto de Ley.

Matías F. Taccetta