

**DIPUTADOS
ARGENTINA**

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

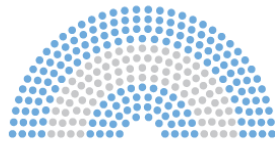
Proyecto de Ley

Al Senado y la Cámara de Diputados de la Nación...

DE LA PROMOCIÓN, PREMIOS E INCENTIVOS PARA LAS LOCACIONES CON DESTINO HABITACIONAL

Artículo 1º - Creación y características. Créase un sistema con medidas de promoción, premios e incentivos para las locaciones con destino habitacional, con las siguientes características:

- a) Adhesión al régimen voluntaria, consensuada y optativa de los contratantes, y de incorporación expresa en la letra del contrato;
- b) Instrumentación por contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación;
- c) El plazo mínimo de la locación será de tres (3) años;
- d) El precio de la locación será reajustado semestralmente según un índice de actualización conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).
- e) Los beneficios impositivos que se establecen en los artículos siguientes.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

Artículo 2º - Beneficios Impositivos. Quienes a partir de la entrada en vigencia de la presente ley realicen inversiones en inmuebles, que se destinen a locación con destino habitacional, ó bien incorporen inmuebles, nuevos ó usados, y adhieran las características de sus contratos al presente régimen de promoción, gozarán de los beneficios impositivos que en cada caso se establezcan.

Artículo 3º - 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:

a.1) La construcción de nuevas unidades de vivienda con su infraestructura cuya obra se inicie a partir de la entrada en vigencia de la presente ley;

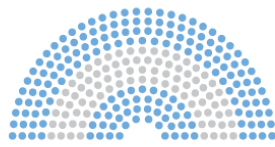
a.2) La terminación de unidades de vivienda con su infraestructura que se encuentren en construcción a la fecha de entrada en vigor de esta ley;

a.3) Las mejoras necesarias para poner en condiciones de habitabilidad un inmueble, nuevo ó usado, realizadas a partir de la entrada en vigor de esta ley;

a.4) La compra de unidades de vivienda terminadas, a estrenar ó usadas, ó en construcción, a partir de la entrada en vigor de esta ley;

b) Las unidades de vivienda comprendidas en el inciso a) precedente, deberán acogerse al régimen del artículo primero de este título.

Artículo 4º - Beneficios. Los beneficios a que se refiere el artículo 2º para el caso de inversiones en inmuebles son los siguientes:



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

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

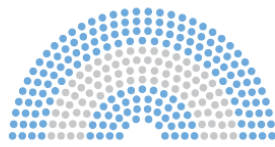
a.1) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal en la construcción de nuevas unidades de vivienda con su infraestructura, excluido el valor del terreno.

a.2) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal para la terminación de las construcciones de vivienda con su infraestructura, excluido el valor del terreno.

a.3) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal para la realización de las mejoras contempladas en el artículo 3 inciso a.3).

a.4) Las sumas efectivamente invertidas en el ejercicio fiscal correspondiente en la compra de unidades de vivienda, usadas ó sin uso, en este último caso, 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 a.2) precedente, respecto de las sumas que se inviertan para la terminación de las unidades de vivienda con 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 ó 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 LIBRO CUARTO - DERECHOS REALES | TITULO V - Propiedad Horizontal | Artículos 2037 a 2072.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

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.

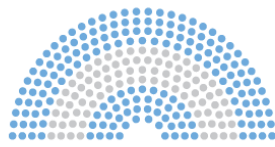
No se considerarán como infraestructura los edificios y lugares destinados a la industrialización o comercialización de bienes o servicios y construcción de caminos que no sean calles urbanas.

b) En el impuesto a las Ganancias, exención de la ganancia neta originada en la locación de las unidades.

c) En los impuestos que graven el patrimonio, el valor impositivo correspondiente a las unidades de vivienda, nuevas ó usadas, terminadas ó en construcción, no será considerado activo ni bien computable, respectivamente, a los efectos de la liquidación de dichos gravámenes, ni la deuda tomada para su adquisición, no dando lugar al prorrateo del pasivo ó de deudas que pudieran corresponder;

d) En el Impuesto de Sellos quedan exentos, en la compra y en los contratos de locación, de dichos inmuebles, sus prórrogas y cesiones ó transferencias;

e) 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 primera parte del artículo 4º de la presente ley.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

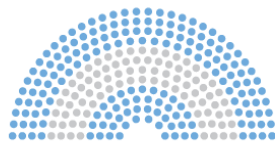
Artículo 5º - Facultades de reducción o eximición. Facúltese a los gobiernos provinciales y municipales de la República Argentina, para reducir ó eximir del pago de sus tributos sobre las unidades de vivienda que se afecten al presente régimen de promoción.

Artículo 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 3, a locación de vivienda familiar permanente, gozarán de los beneficios impositivos previstos en los incisos b), c) y d) del artículo 4º.

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 ó compra, excluido el valor del terreno, con más la actualización que correspondiera calculada conforme lo establezca el Poder Ejecutivo Nacional, resultando de aplicación las previsiones de los párrafos segundo y siguientes del apartado 3) del inciso a) del artículo 4º; b) del beneficio a que se refiere el inciso e) del artículo 4º.

Artículo 7º - Requisitos para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 4º y 6º. Para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 4º y 6º precedentes se requiere:

a) las unidades de vivienda deberán quedar ocupadas a título de locación efectiva por un período mínimo de setenta y dos (72) meses consecutivos ó alternados, en lapsos no inferiores a treinta y seis (36) meses, dentro del término de ocho (8) años, contados a partir de la formalización del primer contrato de locación de cada unidad;



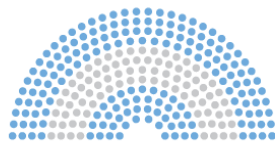
DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

- b) el primer contrato de locación deberá formalizarse dentro de los ciento ochenta (180) días posteriores a aquél en que los inmuebles estén en condiciones de habitabilidad ó, en su caso, al de la compra de los mismos, y tratándose de los comprendidos en el artículo 6, 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 un índice de actualización conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA);
- e) las construcciones desgravables deberán estar en condiciones de habitabilidad dentro del plazo de cuatro (4) años posteriores al acogimiento de los beneficios del presente régimen de promoción.

Artículo 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 ó exento con su actualización respectiva. Dicha actualización deberá calcularse conforme lo establezca el Poder Ejecutivo Nacional.

Artículo 9º - Transferencia de unidades acogidas al régimen de promoción. 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 inciso a), ya sea que la



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

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.

En el caso de compraventa de inmuebles afectados a este régimen de promoción, el transmitente estará eximido del pago del impuesto a las ganancias por su transferencia (Ley N° 27.430 / 2017, y Decreto N° 1170 / 2018).

Para el caso de que el nuevo titular desee continuar acogido al régimen de la presente ley, la operación de compraventa citada en el párrafo anterior quedará eximida del pago del Impuesto de Sellos.

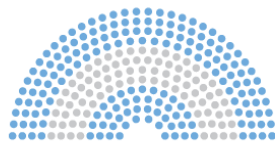
En el caso que el nuevo titular no desee continuar acogido al régimen de la presente ley deberá manifestar, en forma expresa, tal circunstancia al transmitente ó hacerla constar en el respectivo acto de trasmisión de dominio, acompañándose las constancias pertinentes.

Artículo 10º - Limitación. Los beneficios otorgados por esta ley no serán de aplicación respecto de inversiones amparadas por otros regímenes de promoción.

Alberto Asseff

Diputado Nacional

Cofirmantes. Diputados: Gerardo Milman, Gustavo Hein, Gerardo Cipolini, Virginia Cornejo, Gabriel Chumpitaz Y Héctor Stefani.



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

En la actualidad, el mercado inmobiliario atraviesa una profunda crisis tanto en materia de locaciones como en los actos de compraventa.

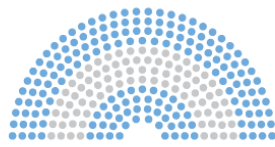
Ante la constante ausencia de créditos hipotecarios que dinamicen la actividad, la única forma de acceder a una vivienda es el ahorro.

Sin embargo, este mecanismo presenta serias dificultades para los ahorristas por la existencia de un cepo a la compra de moneda extranjera, primer paso en la cadena de ahorro para la compra de un inmueble.

Asimismo, el sector inmobiliario constituye una actividad central en la producción de trabajo e ingresos para la sociedad en general. Su expansión moviliza, directa ó indirectamente, a más de 160 rubros afines.

Además de los obstáculos propios de una macroeconomía inestable, en los últimos tiempos, se han sumado señales de inseguridad jurídica: congelamiento de precios de los alquileres, suspensión de desalojos, prórroga automática de los plazos de locación, ley de alquileres, etcétera.

Lo que es más, a modo meramente ejemplificativo, en comparación con el resto de las ciudades principales de Sudamérica (promedio de la región: 7%), nuestra Capital Federal posee la rentabilidad más baja de la región (2.58% bruto).



DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

Todo esto, ahuyenta a las inversiones en activos de largo plazo, en nuestro país. Entre ellos, los inmuebles.

Es evidente que debe explorarse el camino de los premios impositivos para aquellos inversores que colocan su capital en el mercado locativo.

Hay que seducir a aquél pequeño ahorrista que pudo comprarse un departamento y lo coloca en alquiler para que otro ciudadano que necesita un lugar para vivir pueda habitarlo, aún en unos de los países de menor rentabilidad de la región.

Ese pequeño inversor, parte de un mercado atomizado, con su inmueble en ofrecimiento, suple la necesidad de construir viviendas estatales, con lo cual genera un ahorro público extra, que debe ser tenido en cuenta por la legislación.

Por lo expuesto, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto "De promoción, premios e incentivos para las locaciones con destino habitacional."

Alberto Asseff

Diputado Nacional

Cofirmantes. Diputados: Gerardo Milman, Gustavo Hein, Gerardo Cipolini, Virginia Cornejo, Gabriel Chumpitaz Y Héctor Stefani.