

Ciudad de Buenos Aires, 18 de abril de 2022.

A la Sr. Presidente de la Cámara de Diputados de la Nación

Diputado Sergio Massa

Ref.: Expediente 1337-D-2022 - Modificación parcial del proyecto de ley de mi autoría

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a los fines y efectos de adjuntarle en anexo a la presente, y para su oportuna consideración y tratamiento, la modificación parcial al proyecto de ley de mi autoría (1337-D-2022), referida al agregado de los artículos 5° y 6° con sus respectivos fundamentos.

Sin otro particular, saludo atentamente.

Artículo 5°.-

Incorpórase como cuarto y quinto párrafo, la siguiente modificación al art. 16° de la ley 27.551, el que quedará redactado del siguiente modo:

Art. 16.- Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda. Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.

Se exime del deber de declaración establecido en el párrafo primero del presente artículo, respecto de los contratos que tengan por objeto la locación de inmuebles destinados para vivienda, celebrado por locadores cuya facturación mensual total por dicha actividad equivalga a un monto inferior a un salario mínimo vital y móvil. En estos casos, la locación con destino para vivienda estará exenta de todo tributo de orden nacional.

Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la exención establecida en el párrafo anterior.

Artículo 6°.-

Modifícase el inciso e), del párrafo tercero, del artículo 2°) de la Ley 24.977 de Régimen simplificado para pequeños contribuyentes, el que quedará redactado de la siguiente manera:

e) No realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación. Para la actividad de alquiler de inmuebles con destino para vivienda no se computarán los inmuebles como unidades de explotación a los fines y efectos del límite antes señalado.

Artículo 7°.- De forma.

FUNDAMENTOS:

Esta propuesta agrega dos artículos más al Proyecto de Ley de mi autoría y oportunamente presentado (1337-D-2022).

Estos agregados son resultado del trabajo realizado a partir de las propuestas recibidas de parte de los Colegios Profesionales de Martilleros y Corredores de la Provincia de Río Negro.

Para una más sencilla comprensión de los referidos agregados, se sigue el orden del articulado que se plasma en la versión original del referido Proyecto,

incorporándose así los artículos 5° y 6°, mientras que el artículo “de forma” pasa a ser el 7°.

El propósito de dichos agregados es fomentar la formalización de contratos de alquileres, siendo éste uno de los déficits que se observa en el mercado, como producto del régimen actualmente en vigor.

Es sabido que las normas jurídicas incentivan o desincentivan la eficiencia bajo la cual operan los mercados (aumentando o disminuyendo la cantidad de contratos que se celebran), de modo que a través de estas modificaciones que planteamos, nos proponemos reducir los costos de transacción de locadores/locatarios y fomentar la celebración formal de contratos de alquiler con destino a vivienda.

De tal modo, proponemos:

1.- Eximir de la obligación de inscribirse en AFIP y del pago de monotributo a quienes alquilan para vivienda por un monto inferior a un salario mínimo vital y móvil. En estos casos, la locación con destino para vivienda estará exenta de todo tributo de orden nacional. Al mismo tiempo, se invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la exención que así se consagraría a nivel nacional. El proyecto propone dicha medida como una mera modificación a la misma ley de alquileres 27.551 (art. 16°), sin que ello implique modificar leyes de fondo.

2.- Quitar de la ley de “monotributo” el límite de 3 unidades en alquiler para permanecer en el citado régimen simplificado. Actualmente, el contribuyente se debería “pasar” al Régimen de Iva Responsable Inscripto, por más que no exceda el límite de facturación previsto (actualmente, en la categoría “H” llega a \$270mil mensuales). En este caso, la medida propuesta importa una modificación al artículo 2, inciso e), de la Ley 24.977, que apunta a mantener la unidad del citado Régimen simplificado para pequeños contribuyentes.

Por todo lo expuesto, solicitamos el acompañamiento de las señoras y señores diputados en la aprobación del presente proyecto.