



“2022 – Las Malvinas son argentinas”

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, sancionan con fuerza de ley...

ARTÍCULO 1º.- Modifíquese el punto 22) inciso h) del artículo 7º de la ley N°23.349, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

“h) Las prestaciones y locaciones comprendidas en el apartado 21 del inciso e) del artículo 3º, que se indican a continuación:

22) 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 AUTONOMA DE BUENOS AIRES, sus respectivas reparticiones y entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1º 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 3º,



“2022 – Las Malvinas son argentinas”

cuando el valor del alquiler, por unidad y locatario, no exceda el monto de Pesos Ciento cincuenta mil (\$150.000).

Esto monto se actualizará en los meses de junio y diciembre de cada año, por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que emite el INDEC, siendo la base de la primera actualización el mes anterior al de entrada en vigencia de la presente norma. Las sucesivas actualizaciones se harán aplicando el porcentaje obtenido de la suma de los índices de noviembre del año anterior a mayo inclusive, y de mayo a noviembre inclusive, según corresponda.

ARTÍCULO 2°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

SUSANA LACIAR
Diputada de la Nación



“2022 – Las Malvinas son argentinas”

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

En esta contemporaneidad hemos estado tratando la ley de alquileres, en base a la problemática planteada por todos los actores vinculados a dicho mercado inmobiliario.

Si bien, la estructura de estudio y trabajo está centrada en las locaciones para vivienda, también surgió la necesidad de observar el comportamiento de las otras circunstancias, como es el caso de la locación comercial.

Así entonces, advertimos que en la ley N° 23.349 del Impuesto del Valor Agregado, se presentan varias excepciones y algunas que están referidas a las locaciones.

Respecto de las locaciones para vivienda, no se observa ninguna cuestión a tratar con relación a la aplicación del impuesto en cuestión; lo que no ocurre igual para las locaciones comerciales.

En dicho marco, el legislador entendió que las locaciones comerciales debían tener un piso a partir del que debieran pagar el Impuesto al Valor Agregado; y esto tenía su lógica en que, a partir de un monto determinado, el inmueble que se alquilaba se presentaba como un negocio en sí mismo, y por lo tanto debía ingresar en el circuito comercial con sus impuestos.

El problema que se presenta es que dicho monto no fue actualizado reglamentariamente como lo tenía previsto la norma, lo que hace en la actualidad, es que todas las locaciones comerciales pagan el impuesto, contraviniendo el espíritu de legislador.



“2022 – Las Malvinas son argentinas”

Así entonces, debemos respetar dicho espíritu y motivar una actualización de tales valores, pero además debemos tener la sabiduría de producir un incremento automático para que esto no vuelva a ocurrir.

De tal modo que estamos realizando una actualización del monto original por aplicación del Índice de Precios al Consumidor que nos otorga el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la República Argentina, con lo que llegamos al monto de piso de los Ciento Cincuenta Mil Pesos (\$150.000).

Además, proponemos una fórmula para que dicho valor corriente siempre sea constante y por lo tanto se actualice automáticamente sin tener que esperar la intervención estatal con normas que, en lo general, demoran lo suficiente como para alterar los espíritus de las mismas.

Por todo lo expuesto es que solicito el voto positivo del todo el Cuerpo Legislativo.

SUSANA LACIAR

Diputada de la Nación

Acompañan: María Eugenia VIDAL; Claudio POGGI; Humberto Marcelo ORREGO; Ana Clara ROMERO; Karina BACHEY; María Luján REY; Soher El SUKARIA; Alejandro FINOCCHIARO; Omar DE MARCHI; Germana FIGUEROA CASAS; Aníbal TORTORIELLO; Carlos ZAPATA; José NUÑEZ; María SOTOLANO.