

## PROYECTO DE LEY

**El Senado y la Cámara de Diputados y Diputadas de la Nación  
Argentina reunidos en Congreso sancionan con fuerza de ley:**

### MODIFICACIÓN LEY 27.551

ARTÍCULO 1º: Incorpórese a la ley 27.551 el *Título V - Beneficios Fiscales para Propietarios y Propietarias de Viviendas en Alquiler.*

ARTÍCULO 2º: Modifíquese el artículo 23 de la ley 27.551 e incorpórese en el Título V - Beneficios Fiscales para Propietarios y Propietarias de Viviendas en Alquiler, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*Art. 23.- BENEFICIOS:*

*a) Los locadores inscriptos en el régimen de monotributo podrán computar la locación de inmuebles como una actividad, admitiéndose hasta cinco (5) viviendas como unidades de explotación.*

*Los bienes inmuebles locados estarán exentos del cómputo para el pago del impuesto sobre los Bienes Personales por cada año y periodo fiscal en el que estuvieran registrados los respectivos contratos.*

*b) Los inmuebles destinados a la locación con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia, no estarán alcanzados por bienes personales cuando su valor determinado resulte igual o inferior al*

*importe indicado en el artículo 24 de la ley de impuesto sobre Bienes Personales.*

ARTÍCULO 3º: Modifíquese el artículo 24 de la ley 27.551 e incorpórese en el Título V - Beneficios Fiscales para Propietarios y Propietarias de Viviendas en Alquiler, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*Art. 24.- REQUISITOS: Para acceder a los beneficios del presente régimen,*

- a) El destino de las propiedades debe ser habitacional y de ocupación permanente mediante un contrato de alquiler.*
- b) El contrato de alquiler debe cumplir la ley vigente y registrarse ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 16 de la presente ley.*
- c) El canon locativo mensual de alquiler fijado en el contrato no puede superar el monto equivalente a DOS (2) Salarios Mínimos Vital y Móvil establecido según el artículo 139 de la Ley N° 24.013.*

ARTÍCULO 4º: Incorpórese el artículo 25 a la ley 27.551 en el Título V - Beneficios Fiscales para Propietarios y Propietarias de Viviendas en Alquiler, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*Art. 25.- INCUMPLIMIENTO. Serán aplicables, las disposiciones de la ley 11.683 (Decreto 821/98).*

ARTÍCULO 5º: Incorpórese el artículo 26 a la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*Art. 26.- El ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat dispondrá a través del PRO.CRE.AR una línea de créditos personales para refacción de inmuebles destinados a locación habitacional.*

ARTÍCULO 6º: Incorpórese el artículo 27, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*Art. 27.- Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina y serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia.*

ARTÍCULO 7º: Incorpórese el artículo 28, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*Art. 28.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.*

ARTÍCULO 8º: Sustitúyase el Art. 21 de la ley 27.551 por el siguiente:

*Art. 21.- Resolución de conflictos. Serán aplicables a las relaciones entre locador y locatario en caso de locación habitacional, las normas del Libro Tercero, Título III del Código Civil y Comercial de la Nación y de la ley 24.240 de Defensa del Consumidor.*

ARTÍCULO 9º: De forma.

**Dip. Eduardo Toniolli.  
Dip. Lucas Javier Godoy.  
Dip. Roberto Mirabella.  
Dip. Varinia Lis Marín.  
Dip. Ana Carolina Gaillard.  
Dip. Leonardo Grosso.  
Dip. Juan Carlos Alderete.**

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Nuestra Constitución Nacional en el artículo 14 bis consagra el derecho de acceso a una vivienda digna, es por esto que el Estado tiene la obligación de asegurarlo por medio de acciones positivas concretas.

Actualmente el mercado inmobiliario atraviesa una profunda crisis, tanto en materia de locaciones como en los actos de compraventa. Esta situación afecta considerablemente el derecho de acceso a la vivienda.

Nos vemos en el deber de realizar acciones para poder aliviar la situación que están transitando los y las argentinas que no poseen vivienda propia.

Para poder estimular la colocación de inmuebles en la oferta de alquileres con características de ocupación permanente propongo que se otorguen beneficios impositivos.

Debe volver a explorarse el camino de los beneficios fiscales para aquellas y aquellos inversores que colocan su capital en el mercado locativo, es por esto que pongo en consideración de este cuerpo el presente proyecto.

Los beneficios fiscales operaran sobre el régimen de Monotributo y los Impuestos sobre las Ganancias y Bienes Personales.

Apuntamos a reconocer, y favorecer a las y los pequeños y medianos propietarios que deciden poner sus viviendas en locación otorgándole un mayor beneficio respecto a los que poseen una mayor cantidad de viviendas.

Asimismo, estos beneficios no solo fomentaran el mercado locativo de nuevas viviendas, sino que generará un mayor cumplimiento de las disposiciones legales sobre los contratos de alquiler, al tener que cumplir con las mismas para poder inscribirse al registro de AFIP y así obtener los beneficios fiscales.

Creemos que esta ley otorgará reales beneficios a los locadores aportando esto a un mayor respeto y protección de los derechos de los locatarios.

Es necesario establecer una línea de créditos personales para refacción de inmuebles destinados a locación habitacional desde el plan PRO.CRE.AR dependiente del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación.

Se torna necesario incorporar en los Métodos alternativos de resolución de conflictos lo dispuesto por la Ley de Defensa del Consumidor.

Por todo lo expuesto, Señor presidente de esta Honorable Cámara, es que solicito a mis pares, la aprobación del presente proyecto de ley.

**Dip. Eduardo Toniolli.**  
**Dip. Lucas Javier Godoy.**  
**Dip. Roberto Mirabella.**  
**Dip. Varinia Lis Marín.**  
**Dip. Ana Carolina Gaillard.**  
**Dip. Leonardo Grosso.**  
**Dip. Juan Carlos Alderete.**