



## PROYECTO DE LEY

*El Senado y la Cámara de Diputados sancionan con fuerza de ley*

### **Modificaciones a la Ley de Alquileres 27.551 – Nuevo título sobre incentivos**

**Artículo 1º** - Sustitúyase el artículo 13 de la ley 27.551 por el siguiente texto:

“Garantía. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías:

- a) Título de propiedad inmueble;
- b) Aval bancario;
- c) Seguro de caución;
- d) Garantía de fianza o fiador solidario; o
- e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos, *constancia de inscripción tributaria* o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías así como las características y condiciones de las mismas.

*En el supuesto del inciso c) las personas que otorguen los seguros de caución deberán aceptar tomadores de seguros que estén inscriptos en el régimen simplificado para pequeños contribuyentes (Monotributo) de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y no podrán*



*requerirles más que la constancia de inscripción y comprobantes de pago de los últimos seis meses, ni podrán cobrarles más que a tomadores que fuesen empleados en relación de dependencia”.*

**Artículo 2º** - Sustitúyase el artículo 16 de la ley 27.551 por el siguiente texto:

“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 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 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 a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.

*La Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) publicará en su página de internet el registro de inmuebles locados y con destino habitacional. El registro será de acceso libre y se consignará el domicilio del inmueble, la fecha de entrada en vigencia del contrato y precio de alquiler inicial.*

*La Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) podrá celebrar acuerdos de cooperación con autoridades provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que tendrán como objeto compartir la información del registro previsto en este artículo”.*



**Artículo 3º** - Incorpórese el título V a la ley 27.551 el que contendrá el siguiente texto:

“Título V – Régimen de incentivos en materia de locaciones con fin habitacional

Artículo 23 bis – El locador de un contrato de locación de un inmueble con fin habitacional que registre el contrato suscripto con un locatario que sea una persona humana ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) en los términos del artículo 16 de la ley 27.551 contará con los siguientes beneficios tributarios:

a) permanecerán en el régimen simplificado para pequeños contribuyentes – Monotributo (previsto en el anexo de la ley 24.977 y sus modificaciones) quienes facturen sumas en concepto de cánones locativos por uno o hasta cinco inmuebles, siempre que no se excedan de los ingresos brutos del régimen.

Asimismo, las categorías “I”, “J” y “K” del régimen simplificado para pequeños contribuyentes – Monotributo (previsto en el anexo de la ley 24.977 y sus modificaciones) incluirán como actividad el alquiler de hasta de cinco inmuebles con fin habitacional.

En caso de que el contribuyente no facturase sumas por otro concepto, recibirá una bonificación de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de la suma que le correspondiese abonar mensualmente como inscripto al régimen simplificado para pequeños contribuyentes.

Si el inmueble locado fuere de condóminos, cualquiera de ellos podrá facturar las sumas en concepto cánones locativos. En cada factura se deberá consignar el periodo correspondiente a cada canon locativo y el domicilio del inmueble locado.

b) Los bienes inmuebles locados y registrados estarán exentos del Impuesto sobre los bienes personales (título IV de la ley 23.966, texto ordenado 1997 y sus modificaciones) por cada año y



periodo fiscal en el que estuvieran registrados los respectivos contratos. La exención solo aplicará para inmuebles que hubieren estado locados con fin habitacional al menos seis (6) meses de cada año.

- c) Las sumas facturadas e ingresadas en concepto de cánones locativos estarán exentas del Impuesto a las Ganancias (previsto en la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado 1997 y sus modificaciones) durante la vigencia de este régimen de beneficios.

Este régimen de beneficios regirá por los próximos quince (15) periodos fiscales anuales a la entrada en vigencia de la presente ley.

Finalizado el plazo previsto el Poder Ejecutivo de la Nación podrá extenderlo por hasta cinco (5) periodos fiscales anuales”.

**Artículo 4º** - Sustitúyese el inciso i del artículo 81 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificatorias, por el siguiente texto:

“i) El sesenta por ciento (60%) de las sumas pagadas por el contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, en concepto de alquileres de inmuebles destinados a su casa habitación, y hasta el límite de la suma prevista en el inciso a) del artículo 23 de esta ley, siempre y cuando el contribuyente o el causante no resulte titular de ningún inmueble, cualquiera sea la proporción. La Administración Federal de Ingresos Públicos, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas, establecerá las condiciones bajo las cuales se hará efectivo el cómputo de esta deducción”.

**Artículo 5º** - El locatario inscripto en el régimen simplificado para pequeños contribuyentes - Monotributo hasta la categoría E inclusive tendrá derecho a una bonificación del componente impositivo equivalente hasta tres (3) periodos mensuales por periodo fiscal anual en el que hubiera abonado al menos seis (6) cánones locativos de un



contrato de locación de un inmueble con fin habitacional registrado en los términos del artículo 16 de la ley 27.551.

**Artículo 6º** - Sustitúyase el artículo 1200 del Código Civil y Comercial por el siguiente texto:

“Entregar la cosa. El locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido.

*El locador deberá denunciar en el contrato una cuenta bancaria para recibir el pago del canon convenido por transferencia o depósito.*

*En caso de certificarse las firmas de las partes del contrato ante escribano público, el costo de la certificación será a cargo del locador”.*

**Artículo 7º** - Sustitúyase el artículo 1208 del Código Civil y Comercial por el siguiente texto:

“Pagar el canon convenido. La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva.

A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual.

*El locatario de un inmueble podrá realizar los pagos a través de depósitos o transferencias bancarias”.*

**Artículo 8º** - Sustitúyase el artículo 1351 del Código Civil y Comercial por el siguiente texto:

“Intervención de uno o de varios corredores. Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1.346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un



corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

*El corredor no tendrá derecho a cobrar comisión por contratos de locación de un inmueble con fin habitacional cuyo contenido vulnere lo previsto en el Código Civil y Comercial, la ley 27.551 o normas complementarias.*

En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local.

*El corredor que interviene en o para la celebración de un contrato de locación de un inmueble con fin habitacional tendrá la obligación de declararlo ante la Administración Federal de Ingresos Públicos según lo previsto en el artículo 16 de la ley 27.551”.*

**Artículo 9º** - Se prohíbe la celebración contratos de locación de un inmueble con fin habitacional en contravención a la presente ley, al Código Civil y Comercial, a la ley 27.551 y a normas complementarias. Las cláusulas y contenidos que vulneren las normas mencionadas se considerarán dispuestos por las reglas más favorables al locatario. El locatario tendrá derecho a resolver el contrato de locación de un inmueble con fin habitacional cuyo contenido no respetase las normas referidas sin abonar indemnización.

**Artículo 10º** - Se prohíbe la publicidad en cualquier medio o plataforma de inmuebles para locación con fin habitacional en contravención a la presente ley, al Código Civil y Comercial, a la ley 27.551 y a normas complementarias.

**Artículo 11º** - 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 12 º** - Comuníquese al Poder Ejecutivo de la Nación.



## Fundamentos

Señor Presidente:

Durante las últimas semanas se realizaron en el ámbito de la Comisión de Legislación General reuniones informativas sobre la ley de alquileres.

De esas reuniones surge que los inquilinos de forma unánime sostienen la ley actual -27.551-, mientras que corredores inmobiliarios y propietarios pretenden derogar los artículos vinculados al plazo mínimo de tres años y al ajuste anual del precio de alquiler.

Sin perjuicio de que ya hemos presentado una iniciativa que busca defender y mejorar la ley actual (1189-D-2022), hoy presentamos un nuevo proyecto que tiene como objetivo consolidar los puntos en común de inquilinos, propietarios y corredores.

Con esta iniciativa, se conservarían los aspectos centrales de la ley 27.551 y se fomentaría la transparencia de alquileres destinados a vivienda.

A su vez, ese estímulo iría acompañado de fuertes beneficios tributarios para inquilinos y para propietarios.

Este proyecto considera que no puede haber estímulo sin transparencia.

En primer lugar, se amplía el régimen de beneficios tributarios para propietarios previsto en el proyecto 1189-D-2022. Con este nuevo proyecto, y siempre con el requisito del registro del contrato según lo previsto por el artículo 16 de la ley 27.551, los propietarios de inmuebles locados con fin habitacional no afrontarán inconvenientes ni mayores costos con las sumas facturadas en concepto de cánones locativos.

En el marco de las reuniones informativas, representantes inmobiliarios señalaron las dificultades que enfrentan por el límite de propiedades a incluir como concepto de explotación en el Monotributo y por el tope de sumas a los efectos de permanecer o abandonar dicho régimen.



Los hemos escuchado y para proteger el derecho a la vivienda de inquilinos les venimos a dar mejoras fiscales. Las máximas categorías del régimen simplificado – Monotributo (“I”, “J” y “K”, la última hoy tiene tope de \$4.662.015,87) contemplarán la facturación de cánones locativos vinculados a contratos con fin habitacional y registrados y el tope de tres propiedades se subirá a cinco. Incluso se aclarará la situación para facturación por condóminos.

Además, los contratos registrados con fin habitacional permitirán que los propietarios no paguen por quince años bienes personales ni impuesto a las ganancias.

Por otro lado, pensamos que, si hay beneficios tributarios para propietarios, también debe haber para inquilinos. Por eso, se aumentará en un cincuenta por ciento (50%) el monto a deducir de impuesto a las ganancias por alquileres (era 40%, se sube a 60%).

Y los inquilinos monotributistas tendrán derecho a una exención trimestral por periodo fiscal en el que hubieran abonado al menos seis cánones locativos por contratos registrados a su nombre y para habitación propia.

El Estado, así, hará su aporte durante quince años con menor recaudación para proteger el derecho a la vivienda. Los propietarios y los corredores deberán acompañar ese esfuerzo y acoplarse sin excusas a la normativa vigente.

Así, proponemos algunas modificaciones al Código Civil y Comercial que entendemos fundamentales para mejorar la situación de alquileres destinados a vivienda.

Primero, los locadores deberán denunciar en los contratos una cuenta bancaria para recibir pagos de cánones locativos por transferencia o depósito. De hecho, esto fue previsto por el régimen de emergencia prescripto por el decreto 320/2020. Pero es menester convertirlo en una norma para el desarrollo contractual corriente.

Segundo, los locadores deberán afrontar los costos de certificación de firmas en contratos de locación de inmuebles.

Tercero, los corredores inmobiliarios no podrán cobrar comisiones por la celebración de contratos realizada en contravención



a esta ley, el Código Civil y Comercial, la ley 27.551 ni normas complementarias.

Además, los corredores tendrán la obligación de registrar ante la AFIP los contratos de locación con fin habitacional en cuya celebración hubieran intervenido.

Cuarto, repetimos dos propuestas incluidas en el proyecto 1189-D-2022. Por un lado, se establecería que las personas que otorguen los seguros de caución deberán aceptar tomadores de seguros que estén inscriptos en el régimen simplificado para pequeños contribuyentes (Monotributo) de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), no podrán requerirles más que la constancia de inscripción y comprobantes de pago de los últimos seis meses, ni podrán cobrarles más que a tomadores que fuesen empleados en relación de dependencia. Por otro lado, en lo concerniente a la Garantía personal del locatario del inciso e) se contemplaría y admitiría su documentación con la constancia de inscripción tributaria.

Por último, reiteramos -como hicimos en el proyecto 1189-D-2022- que ninguna medida sobre alquileres funcionará si no robustecemos la transparencia. Para lograrlo entonces necesitamos que la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) publique en su página de internet el registro de inmuebles locados y con destino de vivienda. El registro sería de acceso libre y se consignaría el domicilio del inmueble, la fecha de entrada en vigencia del contrato y precio de alquiler inicial. Agregamos en esta ocasión que la AFIP pueda celebrar acuerdos cooperación con autoridades locales a los fines de descentralizar la información sobre alquileres.

En resumen, formulamos esta iniciativa sobre estímulo y transparencia en materia de locaciones destinadas a vivienda y esperamos que sirva para fortalecer el derecho a la vivienda de los millones de inquilinos de Argentina.

Y debe subrayarse la importancia que tendrá el censo a realizarse el próximo 18 de mayo, puesto que brindará datos cruciales para comprender mejor la situación habitacional y para diseñar nuevas propuestas.



Por lo expuesto, solicitamos a diputados y diputadas que nos acompañen con la sanción de este proyecto.

Diputado José Luis Gioja  
Diputada Rosana Andrea Bertone  
Diputada Mara Brawer  
Diputada Estela Beatriz Hernández  
Diputada Susana Graciela Landriscini  
Diputado Jorge Antonio Romero  
Diputada Nancy Sand Giorasi  
Diputado Juan Carlos Alderete  
Diputado Eduardo Valdés