



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

2022 - "Las Malvinas son argentinas"

**PROYECTO DE LEY**

***El Senado y la Cámara de Diputados,...***

***Ley de incentivos fiscales en locaciones de inmuebles con destino casa-habitación***

**Artículo 1º.- Régimen de incentivos.** La presente ley promueve incentivos fiscales a locadores y locatarios en los casos de contratos de alquiler debidamente registrados con el objetivo de promover e incrementar la oferta y demanda de inmuebles destinados a locación para casa-habitación.

**Artículo 2º.- Monotributo.** Las sumas que los locadores facturen en concepto de alquileres con destino para casa-habitación celebrados y registrados conforme a la ley, no serán computadas como ingresos brutos a los fines del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes – Monotributo, Ley N° 24.977 y sus modificatorias.

**Artículo 3º.- Bienes Personales.** Incorpórese el inciso l) al artículo 21 del Título VI del Decreto N° 281/97 (T.O Ley N° 23.966) de Impuesto sobre los Bienes Personales:

"inc l) Los inmuebles destinados a locación para casa-habitación, siempre que el valor de la propiedad no supere el monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24."

**Artículo 4º.- Ganancias - beneficios para el locador.** Incorpórese como inciso j) del artículo 85 de la Ley de Impuesto a las Ganancias N° 20.628 -texto ordenado por Decreto 824/2019-:

"j) las sumas percibidas por el locador por contratos de locación de inmuebles con destino casa-habitación celebrados y registrados conforme a la ley, mientras esté vigente el contrato de alquiler."



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

2022 - "Las Malvinas son argentinas"

**Artículo 5º.- Ganancias - beneficios para el locatario.** Modifíquese el inciso h) del artículo 85 de la Ley de Impuesto a las Ganancias N° 20.628 -texto ordenado por Decreto 824/2019-, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“h) 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 30 de esta ley, siempre y cuando el contribuyente o el causante no resulte titular de ningún inmueble, cualquiera sea la proporción.”

**Artículo 6º.- Ganancias - beneficios para el acceso a la vivienda.** Modifíquese el tercer párrafo del inciso a) del artículo 85 de la Ley de Impuesto a las Ganancias N° 20.628 -texto ordenado por Decreto 824/2019-, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los sujetos indicados en el mismo podrán deducir el importe de los intereses correspondientes a créditos hipotecarios que les hubieren sido otorgados por la compra o la construcción de inmuebles destinados a casa habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas. En el supuesto de inmuebles en condominio, el monto a deducir por cada condómino no podrá exceder al que resulte de aplicar el porcentaje de su participación.”

**Artículo 7º.- Invitación.** Invítase a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a eximir del pago del impuesto al sello en los contratos de locación con destino casa-habitación celebrados y registrados conforme a la ley, como así también sus prórrogas, cesiones y transferencias y a los municipios a aprobar beneficios tributarios en sus jurisdicciones que promuevan la oferta y demanda de inmuebles destinados a locación para casa-habitación.

**Artículo 8º.- De forma.** Comuníquese al Poder Ejecutivo.-



## **FUNDAMENTOS**

Sr. Presidente

Este proyecto de ley tiene como objeto, en el marco del déficit habitacional que sufre nuestro país, presentar una herramienta orientada al mercado que sirva para mejorar el acceso al alquiler con destino casa-habitación, cuyo mercado se ha visto afectado recientemente por el alto y rápido incremento de los precios de las locaciones.

Si bien se han llevado adelante muchas políticas para hacer frente al déficit habitacional de la Argentina, este se ha agravado en los últimos años. Algunas de estas políticas para construir viviendas o para incentivar su construcción, fueron programas como el Pro.Cre.Ar, los créditos UVA y UVI, y más recientemente, el programa Casa Propia y la aplicación del nuevo coeficiente Hog.Ar de actualización de los créditos, que se basa en el Coeficiente de Variación Salarial (CVS). Sin embargo, la realidad es que la población Argentina sigue adoleciendo del acceso a créditos hipotecarios y de un mercado déficit habitacional.

En este contexto, de acuerdo al último Censo Nacional de Hogares del 2010, alrededor del 11% hogares eran inquilinos. Diez (10) años después, en la última Encuesta Nacional de Hogares, correspondiente al segundo semestre de 2020, donde se toman 31 aglomerados urbanos, el 19,7% de los hogares fueron caracterizados como inquilinos y el 10,3% como "ocupantes"<sup>1</sup>. Es decir, casi un tercio de la población urbana alquila o vive en una vivienda no propia.

De acuerdo a algunos autores<sup>2</sup>, este agravamiento del déficit habitacional puede explicarse por el aumento de valor de mercado del suelo urbano, que, ante la ausencia de crédito hipotecario accesible, condujo la demanda hacia las locaciones, y esta sobredemanda dificultó, al mismo tiempo, el acceso a un alquiler.

---

<sup>1</sup> INDEC (2021). Se incluyen aquellos ocupantes por pago de impuestos o expensas, los ocupantes gratuitos con permiso y los ocupantes de hecho (sin permiso).

<sup>2</sup> Vera Belli (2018). La comisión inmobiliaria a cargo del propietario. Análisis descriptivo respecto a las discusiones y regulaciones recientes del mercado de vivienda en alquiler. *Quid 16 N°9 –Jun.-Nov. 2018- (197-213)*



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

2022 - "Las Malvinas son argentinas"

Por el lado del mercado de alquileres, la Ley 27.551 intentó abordar esta problemática para directamente mejorar las condiciones de los inquilinos en el acceso al alquiler. La iniciativa establece limitaciones para los locadores a la hora de alquilar sus propiedades, entre ellos, la ampliación del mínimo del contrato, el índice de aumento del precio y las condiciones en las cuáles se debe tomar una garantía.

Sin embargo, la mencionada ley no tuvo el efecto esperado. De hecho, desde la entrada en vigencia de la Ley se ha verificado un incremento en los alquileres superior al del Índice de Precios del Consumidor. Según Reporte Inmobiliario<sup>3</sup>, la suba interanual entre abril de 2020 y de 2021 fue de más de un 50%, la mayor en más de diez años. Las regulaciones y controles de precios, de acuerdo a lo que indica la teoría económica, pueden no tener el resultado buscado. Así, la oferta se ha contraído y se ha profundizado el problema en el mercado de alquileres.

Ante esta situación, se han presentado varios proyectos para que el Estado intervenga con herramientas orientadas al mercado, a fin de mejorar la problemática. Uno de estos es el proyecto de incentivos fiscales a la oferta de alquileres con destino de residencia, presentado por los diputados Tonelli, Ritondo y González<sup>4</sup>, y que toma como base la Ley 23.091 sancionada durante el gobierno del presidente Raúl Alfonsín, y otro presentado por los diputados Enríquez y Laspina, también creando un régimen para fomentar la oferta de alquileres con destino a vivienda<sup>5</sup>. También hay otros proyectos más recientes que prevén incentivos fiscales, como el de la diputada Figueroa Casas, del Diputado Gioja, entre otros. Incluso en los dictámenes de la Comisión de Legislación General para modificar la Ley de Alquileres se incluyen disposiciones referidas a beneficios fiscales.

En este orden de cosas, la propuesta de este proyecto de ley es promover incentivos fiscales a locadores y locatarios en los casos de contratos de alquiler debidamente registrados con el objetivo de promover e incrementar la oferta y demanda de inmuebles destinados a locación para casa-habitación. A esos efectos, se prevén beneficios para los

---

<sup>3</sup> Reporte Inmobiliario (2021).

<https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article4009-los-alquileres-en-caba-aumentaron-mas-del-50.html>

<sup>4</sup> Tonelli, Pablo y otros (2021). Proyecto de Ley 0524-D-2021. Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

<https://www4.hcdn.gob.ar/dependencias/dsecretaria/Periodo2021/PDF2021/TP2021/0524-D-2021.pdf>

<sup>5</sup> Enríquez, Jorge y otros (2021). Proyecto de Ley 3916-D-2021. Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

<https://www4.hcdn.gob.ar/dependencias/dsecretaria/Periodo2021/PDF2021/TP2021/3916-D-2021.pdf>



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

2022 - "Las Malvinas son argentinas"

sujetos alcanzados en los impuestos a los bienes personales, al régimen de monotributo, al impuesto a las ganancias y se invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a tomar medidas similares respecto del impuesto de sellos.

Por todo ello es que solicitamos el pronto y rápido tratamiento de este proyecto de ley.

**ALEJANDRO CACACE**

**DANYA TAVELA**