

## PROYECTO DE LEY

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

### SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

#### CAPÍTULO I - RÉGIMEN SIMPLIFICADO PARA PEQUEÑOS CONTRIBUYENTES

ARTÍCULO 1º- Modifícase el inciso e) del Artículo 2 Título II "Definición de pequeño contribuyente" (texto según Ley N° 26.565 y modificatorias) del Anexo del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) -Monotributo- el que queda redactado de la siguiente manera:

*"Artículo 2º- A los fines de lo dispuesto en este régimen, se consideran pequeños contribuyentes:*

.....

*e) No realicen más de tres actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación. Cuando se trata de locaciones de inmuebles destinados a vivienda familiar se considera a éstos como una única unidad de explotación, independientemente de la cantidad de inmuebles o inquilinos involucrados.*

ARTÍCULO 2º - Modifícase el inciso h) del Artículo 20 Capítulo VIII "Exclusiones" (texto según Ley 26.565 y modificatorias) del Anexo del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) -Monotributo- el que queda redactado de la siguiente manera:

*"Artículo 20º - Los contribuyentes quedan excluidos de pleno derecho del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) cuando:*

.....

*h) Realicen más de tres (3) actividades simultáneas o posean más de tres (3) unidades de explotación. Cuando se trata de locaciones de inmuebles destinados a vivienda familiar se considera a ésta como única actividad, independientemente de la cantidad de inmuebles o inquilinos involucrados.*

#### CAPÍTULO II – IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES

ARTÍCULO 3º - Modifícase el Artículo 24º de la Ley 23.966 y modificatorias TÍTULO VI , CAPÍTULO II "Liquidación del gravamen", el que queda redactado de la siguiente manera:

Mínimo Exento

*“Artículo 24 - No estarán alcanzados por el impuesto los bienes gravados -excepto los comprendidos en el artículo sin número incorporado a continuación del artículo 25 de esta ley- pertenecientes a los sujetos indicados en el inciso a) del artículo 17, cuando su valor en conjunto determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a once millones doscientos ochenta y dos mil pesos con ocho centavos (\$ 11.282.141,08).*

*De tratarse de inmuebles destinados a casa-habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, no estarán alcanzados por el impuesto cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a cincuenta y seis millones cuatrocientos diez mil setecientos cinco pesos con cuarenta y un centavos (\$56.410.705,41).”*

*Tampoco están alcanzados por el impuesto los bienes inmuebles alquilados al 31 de diciembre destinados a vivienda familiar, siempre que el valor individual de cada uno de ellos sea igual o inferior a cincuenta y seis millones cuatrocientos diez mil setecientos cinco pesos con cuarenta y un centavos (\$ 56.410.705,41)*

*Artículo...: Los montos previstos en el artículo 24 y en el artículo 25, se ajustarán anualmente por el coeficiente que surja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) que suministre el Instituto de Estadística y Censos, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste respecto al mismo mes del*

<i>año</i>	<i>anterior.</i>
------------	------------------

*A los fines de utilizar el índice mencionado en el párrafo anterior, no resultan aplicables las disposiciones del artículo 10 de la ley 23.928 y sus modificaciones.*

### **CAPÍTULO III – IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

ARTÍCULO 4º - Incorpórase como Artículo s/n a continuación del artículo 99º CAPÍTULO II “IMPUESTO CEDULAR” de la Ley 20628 de Impuesto a las Ganancias, t.o. 2019 según Decreto N°824/2019 y sus modificatorias, el siguiente:

*“Artículo 99.1.- La ganancia de las personas físicas y de las sucesiones indivisas derivadas del alquiler de hasta tres (3) propiedades inmuebles destinadas a vivienda de uso familiar situadas en la República Argentina, cuya valuación fiscal no supere el mínimo no imponible establecido en el segundo párrafo del artículo 24º de esta ley, tributará a la alícuota del quince por ciento (15%), pudiendo optar por un procedimiento simplificado que será reglamentado por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).*

*La ganancia imponible sobre la cual se aplicará la alícuota mencionada precedentemente se determinará deduciendo del valor locativo los gastos actualizados permitidos por la ley, a los cuales se les aplicará el índice mencionado en el segundo párrafo del artículo 93º, desde la fecha de ocurrencia hasta el último día del año*

*calendario."*

ARTÍCULO 5°- La presente Ley tendrá una vigencia de 5 años fiscales incluyendo el actual periodo 2023, pudiendo ser prorrogada por 3 años más por parte del Poder Ejecutivo si considera que sigue resultando ventajoso mantener el estímulo a la oferta de alquiler de vivienda-habitación.

ARTÍCULO 6°- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Firmante:

Fabio Quetglas

Cofirmantes:

Mario Negri

Martin Tetaz

Cristian Ritondo

Karina Banfi

Francisco Monti

Fernando Iglesias

Lisandro Nieri

Rodrigo Deloredo

## FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

De acuerdo a informaciones que provienen del sector inmobiliario de la República Argentina, el mismo ha experimentado caídas importantes en comparación con los últimos años, existiendo dudas si las operaciones actuales han llegado a su piso o si, por el contrario, seguirán bajando.

Desde distintas cámaras y asociaciones del sector inmobiliario dan cuenta de propietarios que cancelan reservas y retiran inmuebles en un contexto de incertidumbre acentuada aún más por el reciente anuncio, aún pendiente de detalles o definiciones, sobre la suspensión de la ley de alquileres actual por vía de un Decreto de Necesidad y Urgencia. El estancamiento en la oferta no hace más que profundizar la problemática de la falta de vivienda para alquiler.

Si nos detenemos en forma específica en el mercado de alquiler para viviendas de uso familiar, la ley vigente y la falta de certezas sobre cómo se implementarían nuevos procedimientos se han convertido en un verdadero dolor de cabeza tanto para el propietario como para los eventuales inquilinos. Se calcula que desde que entró en vigencia la Ley se estima que en la Argentina se retiraron unos 300.000 inmuebles que antes se destinaban para alquiler, ofreciéndose ahora en venta o están vacíos. En CABA, hoy se calculan unos 140.000 en comercialización, de los cuales la mitad serían de dueños que prefirieron dejar de alquilar y pasarlos a vender. El crecimiento de inmuebles a la venta responde a varios factores de los cuales el más notable puede atribuirse a la Ley de Alquileres que hizo poco atractivo al mercado locativo como nicho de inversión. De hecho, el segmento donde se observa más sobreoferta es el de monoambientes, rubro específico de la inversión inmobiliaria y clave del mercado de alquileres”.

La falta de rumbo económico y político del país y una ley vigente que por efectos del fuerte proceso inflacionario perjudica a las partes, incide muy fuertemente e interfiere en las decisiones a tomar.

Algunos informes privados dan cuenta que, por ejemplo en la ciudad de Buenos Aires, el incremento en el precio de los alquileres durante el año 2022 fue de casi el 100% -superior a la inflación del 97%- y significativamente superior al índice de ajuste de los contratos existentes establecido por el Banco Central de la República Argentina. Asimismo, informes más recientes indican que en la misma ciudad, la oferta de vivienda cayó un 19% en los últimos 12 meses.

Un monoambiente en la ciudad de Buenos Aires supera, al momento de presentación de este proyecto, los \$80.000 mensuales pero en las zonas más demandadas puede inclusive exceder con amplitud los \$100.000. Existen zonas donde los alquileres se ofrecen ya en dólares y en una modalidad de alquiler temporal, lo que hace que los precios se disparen significativamente y que, bajo dichas formas, no se atiende en absoluto a la demanda de vivienda familiar de largo plazo. Similar situación se advierte en todo el territorio nacional.

Según el informe Radar Inmobiliario, con los niveles actuales de oferta y demanda, para agotar la cantidad de viviendas en venta en CABA se necesitan 3,7 años para que se comercialicen todas las unidades que se publican actualmente.

Este panorama tan preocupante obliga a adoptar medidas -como por ejemplo las que proponemos en este proyecto- atendiendo al aspecto impositivo y a la importante carga administrativa que

recae sobre los propietarios, a fin de estimular y facilitar el funcionamiento del sector y contribuir a paliar un problema que se agrava con el correr de los años.

Un estímulo fiscal de la naturaleza del que propone el presente proyecto, sostenido en el tiempo e independiente de otros aspectos de cualquier modelo de ley de alquileres que esté vigente en un futuro, puede contribuir también a sostener la inversión inmobiliaria.

En tal sentido, el proyecto de ley que someto a consideración de mis pares, atiende a tres aspectos tributarios fundamentales que a continuación paso a reseñar:

1. Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (R.S.) -Monotributo-: Atento la limitación del R.S. en el sentido que solamente abarca hasta un total de tres (3) actividades simultáneas o que no se posean más de tres (3) unidades de explotación, se dan supuestos que atentan contra el desarrollo del mercado de locaciones de viviendas.

Ejemplo: un profesional, por caso un abogado o un contador público, que además de su profesión tiene dos propiedades en alquiler ya cumple con la limitación establecida -dado que se considera que cada propiedad en alquiler es una unidad de explotación- por lo que si quisiera adquirir una nueva propiedad de dos ambientes para volcar al mercado locativo quedaría excluido del Monotributo, considerándose ésta como una cuarta unidad de explotación, pasando al Régimen General y alterando sustancialmente su relación contributiva con fisco, lo que lo llevaría finalmente a desistir de dicha operación.

Abundan ejemplos de este tipo que sólo contribuyen a desalentar la incorporación de unidades de vivienda al mercado, por lo que proponemos que cuando se trate de locaciones de inmuebles situados en la República Argentina, el conjunto de los mismos se considere como una única unidad de explotación.

De este modo se alivia sustancialmente la situación sin que ello genere un impacto fiscal significativo y ni contribuya al engorro administrativo.

2. Impuesto sobre los Bienes Personales: Se agrega en el artículo 24º de la Ley que no estarán alcanzados por el impuesto los bienes inmuebles alquilados al 31 de diciembre para uso exclusivo de vivienda familiar situados en la República Argentina, siempre que el valor individual de cada uno de ellos sea igual o inferior a cincuenta y seis millones cuatrocientos diez mil setecientos cinco pesos con cuarenta y un centavos (\$ 56.410.705,41) que es el valor del mínimo no imponible con vigencia a partir del 1 de enero de 2023 y que se actualiza todos los años conforme la propia ley del tributo. De tal forma se incentiva a aquellos que pueden ofrecer unidades habitacionales en locación.
- 3.
4. Impuesto a las Ganancias: finalmente, se asemeja el tratamiento de las ganancias derivadas del alquiler de unidades habitacionales cuyo valor no supere el mínimo no imponible del artículo 24º de la ley del impuesto, al tratamiento como impuesto cedular para el caso de enajenación y transferencia de derechos sobre inmuebles, estableciendo para estos casos la alícuota del quince por ciento (15%)

Como se indicó anteriormente, este proyecto de ley presenta, además, la ventaja de constituir una herramienta perfectamente compatible con cualquier nuevo régimen de alquileres que se sancione

a futuro, permaneciendo como incentivo para el incremento de la oferta de unidades en alquiler para vivienda.

Por estas consideraciones, solicito a mis pares el acompañamiento al presente proyecto de ley.

Firmante:

Fabio Quetglas

Cofirmantes:

Mario Negri

Martin Tetaz

Cristian Ritondo

Karina Banfi

Francisco Monti

Fernando Iglesias

Lisandro Nieri

Rodrigo Deloredo