

DIPUTADOS ARGENTINA

"1983/2023 – 40 Años de Democracia"

PROYECTO DE LEY

Mejora en el Sistema de Créditos Hipotecarios UVA

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina sancionan con fuerza de Ley...

Artículo 1: Permitir a los tomadores del crédito que puedan optar por única vez entre el mecanismo CVS (coeficiente de variación salarial) y UVA para ajustar las cuotas del mismo. Tendrán un plazo de 60 (sesenta) días desde aprobada la presenta norma para ejercer la opción. Desde la vigencia de esta norma las entidades financieras deberán ofrecer la alternativa aquí citada a los futuros tomadores de créditos. A los fines de esta norma no se aplicará lo dispuesto en el artículo 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

Artículo 2: Establecer la posibilidad de que los deudores puedan vender la propiedad y el crédito existente sobre la misma. La norma reglamentaria deberá determinar el procedimiento que las entidades financieras aplicarán para validar y analizar el cumplimiento de los requisitos de los nuevos interesados en acceder a los créditos.

Artículo 3: Permitir la portabilidad del crédito para generar competencia entre las distintas entidades financieras por los créditos existentes y los nuevos.

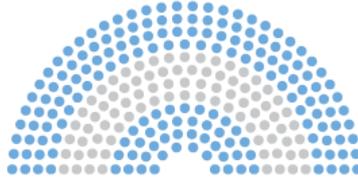
Artículo 4: Modificar el primer párrafo del inciso a) del artículo 85 de la ley del impuesto a las ganancias 20.628 t.o. 1997 y sus modificatorias por el siguiente:

artículo 85: de la ganancia del año fiscal, cualquiera fuese la fuente de ganancia y con las limitaciones contenidas en esta ley, se podrá deducir:

- a) El importe de la cuota de crédito hipotecario, capital e intereses, sus respectivas actualizaciones y los gastos originados por la constitución, renovación y cancelación de las mismas, en tanto dicha deuda sea originada para la adquisición de compra o la construcción de inmuebles destinados a casa habitación del contribuyente o del causante en el caso de sucesión indivisa, hasta la suma del cuarenta por ciento (40%) de las sumas pagadas por el contribuyente o la sucesión indivisa, y hasta el límite de la suma prevista en el inciso a) del artículo 30 de esta ley.

Artículo 5: De forma.

Martín Tetaz



DIPUTADOS ARGENTINA

"1983/2023 – 40 Años de Democracia"

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley tiene como propósito mejorar el sistema de créditos UVA. Tal sistema como lo he expresado en reiteradas oportunidades, es un mecanismo que funciona bien y no hay necesidad de eliminarlo, destruirlo ni modificar contratos existentes. Los problemas que actualmente se le atribuyen al mecanismo de actualización UVA no son propios del UVA en sí mismo sino de la inflación y de la caída del salario real, hecho que afecta a todos los ciudadanos argentinos, incluso a los inquilinos, a quienes también se le ajustan los alquileres. Además, en la mayoría de los casos, el porcentaje minoritario (1,5%) de los créditos que están en mora, corresponde a situaciones particulares como la pérdida de un ingreso, la separación de los miembros de la familia, el cierre de un negocio, etc., circunstancias que en todos estos casos no guarda ninguna relación con el mecanismo de crédito UVA, ya que por la situación especial en la que se encuentran no hubieran podido afrontar ningún crédito con otro mecanismo.

La caída del salario real es un hecho existente que venimos vivenciando en los últimos 5 (cinco) años en nuestro país. Y es por ello que se ha alterado la relación entre el precio del metro cuadrado de la vivienda y salario en términos reales. No obstante, proponemos que los que deseen puedan optar por única vez por elegir como mecanismo de ajuste de sus cuotas el sistema CVS, ya que, si bien no hay ninguna serie económica de salarios en 20 años que partiendo de salarios reales tan bajos como los actuales pierda contra la inflación, entendemos que en el corto plazo puede convenir y sobre todo brindaría una cierta seguridad a los deudores ya que hay personas que son adversas al riesgo.

Más allá de lo expuesto, y de ser el sistema de créditos UVA un buen crédito, creemos necesario poder crear un mercado para que aquellos que deseen salir del sistema puedan hacerlo, vendiendo la propiedad con el crédito, y de esta manera se crearía también la posibilidad de que los ciudadanos que deseen puedan incorporarse al sistema de créditos, que hoy no está disponible.

Para mejorar el sistema de créditos, nos parece adecuado establecer la portabilidad del crédito, lo que implicaría un mecanismo de competencia entre bancos. Esta cartera de créditos posee un scoring crediticio alto, lo que representa una excelente cartera para los bancos. De esta manera habría un mercado de competencia de tasas lo que dará liquidez al sistema y permitirá bajar las tasas.

En otro orden, buscamos poner en un pie de igualdad a los ciudadanos argentinos y es por ello que, así como no estamos dispuestos a intervenir ni romper contratos ni mecanismos, consideramos que debe dársele el mismo tratamiento en el impuesto a las ganancias a deudores de créditos hipotecarios que a inquilinos.

Además, dejamos en claro que no apoyamos la idea del fondo compensador, no queremos usar el dinero de la gente ni sumar un costo extra al sistema ni a los tomadores del crédito. también consideramos que hay un error conceptual al interpretar algunos fallos judiciales y adjudicarle la teoría de la imprevisión, ya que en ningún momento existió ruptura del contrato, toda vez que un sujeto adquiere un derecho y contrae una obligación (Activo- Pasivo) y en este caso el activo se revalorizo en mayor medida que el pasivo.

Por lo expuesto, es importante mantener el mecanismo de créditos UVA para que esté vigente cuando se recupere la economía de nuestro país y los salarios reales se recuperen y en ese contexto que esperamos reconstruir en Argentina, se puedan otorgar muchos créditos hipotecarios. Solicito a mis pares que acompañen la aprobación del presente proyecto de Ley.

Martín Tetaz