

# DIPUTADOS ARGENTINA

2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## PROYECTO DE LEY

### **Exención del Impuesto a los Débitos y Créditos Bancarios para Consorcios de Propietarios**

**Artículo 1:** Sustitúyase el artículo 2 de la ley N° 25.413 por el siguiente:

ARTICULO 2º: Estarán exentos del gravamen:

- a) Los créditos y débitos en cuentas bancarias, como así también las operatorias y movimientos de fondos, correspondientes a los Estados nacional, provinciales, las municipalidades y al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, e Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados, estando excluidos los organismos y entidades mencionados en el artículo 1º de la Ley 22.016.
- b) Los créditos y débitos en cuentas bancarias correspondientes a las misiones diplomáticas y consulares extranjeras acreditadas en la República Argentina, a condición de reciprocidad.
- c) Los créditos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias hasta la suma acreditada en concepto de sueldos del personal en relación de dependencia o de jubilaciones y pensiones, y los débitos en dichas cuentas hasta el mismo importe.
- d) Los créditos y débitos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación, cuyos contratos se encuentren debidamente registrados, conforme a la reglamentación.
- e) Los créditos y débitos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias correspondientes a los consorcios de propietarios constituidos en los términos

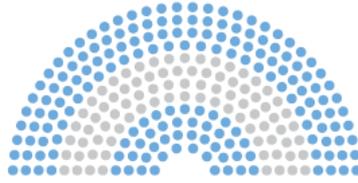
del artículo 2044 del Código Civil y Comercial de la Nación, utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad del consorcio.

A los efectos del impuesto establecido en la presente ley, no serán de aplicación las exenciones objetivas y/o subjetivas dispuestas en otras leyes nacionales — aun cuando se tratare de leyes generales, especiales o estatutarias—, decretos o cualquier otra norma de inferior jerarquía normativa.

Facúltese al Poder Ejecutivo nacional a establecer exenciones totales o parciales del presente impuesto en aquellos casos en que lo estime pertinente.

**Artículo 2:** De forma.

**Martín Tetaz**



# DIPUTADOS ARGENTINA

*2025 - "Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"*

## FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto de ley tiene como objetivo principal eximir del impuesto a los débitos y créditos bancarios a las cuentas bancarias pertenecientes a los consorcios de propietarios constituidos en los términos del artículo 2044 del Código Civil y Comercial de la Nación. La crítica situación económica que actualmente atraviesa nuestro país, con salarios estancados, conlleva, en muchas ocasiones a que los ciudadanos encuentren dificultados en poder cumplimentar el pago de las expensas comunes de la propiedad que se rige por la ley de propiedad horizontal. El valor de las expensas continúa acelerándose por encima de la inflación. La escalada de precios de los servicios y los ajustes salariales convirtieron al pago de expensas en un desafío insostenible para muchos propietarios e inquilinos. En la actualidad, el índice de morosidad en el pago de expensas alcanza, en promedio, el 35%, y en algunos consorcios llega hasta el 40%. La suba afecta directamente al bolsillo de los vecinos y complica la economía de las familias que deben hacer frente a esta obligación mensual.

Según surge de varios informes, entre los cuáles citaré datos que surgen del informe realizado por ConsorcioAbierto.com. Así, las expensas en CABA aumentaron un 154,7% en 2024, por encima de la inflación nacional, que llegó a un 117,8%, de acuerdo con el INDEC, y de la inflación local, medida por la Ciudad, que marcó un 136,7%. En cuanto al aumento de las expensas en otras provincias, se replica un incremento superior a la tasa de inflación para todas las provincias estudiadas en el informe. La Provincia de Buenos Aires registró un aumento de un 166.1% a lo largo del 2024. En lo que respecta a Santa Fe, el aumento fue del 154% y en Entre Ríos, el aumento fue del 150,7 %. Córdoba fue la provincia con el mayor aumento en las expensas, del 180,1%

Esta situación no solo impacta a los propietarios, sino que también plantea una problemática seria para la administración de los edificios, ya que cuando las expensas no se pagan, la administración enfrenta dificultades para cubrir los costos de mantenimiento, reparaciones y servicios esenciales, lo que puede repercutir en la calidad de vida de todos los vecinos.

Creemos entonces, que, al eximir la gravabilidad de las cuentas bancarias de los consorcios, se reducirá un factor que integra el costo operativo/administrativo de los consorcios y eso se verá reflejado en una disminución de los gastos comunes lo cual se traduce en menores expensas para los ciudadanos.

Entendemos que lo expresado en este proyecto va en el camino correcto de la eliminación total de éste impuesto sumamente distorsivo, creado solo con fines recaudatorios en el momento de su implementación, hace casi ya 25 años. La delicada situación actual nos hace pensar que esto último – la eliminación total del impuesto - debería postergarse hasta tanto la macroeconomía muestre la solidez necesaria para el cambio radical, que el propio Gobierno espera, en el sistema tributario actual con menos impuestos y mayor simpleza en su administración.

Por todo ello solicitamos a nuestros pares la aprobación del presente proyecto de ley.

**Martín Tetaz**

Pamela Verasay – Lisandro Nieri.