

RESOLUCIÓN Nº: 2751/22.-

Ramallo, 26 de Mayo de 2022

VISTO:

El Proyecto de Ley presentado por las Diputadas Nacionales Danya Tavela, Ana Carla Carrizo, Dolores Martinez, Gabriela Brower de Koning, Marcela Antola y Victoria Tejeda y los Diputados Nacionales Alejandro Cacace y Martín Berhongaray (Bloque UCR EVOLUCION - Interbloque JUNTOS POR EL CAMBIO), que versa sobre incentivos fiscales en locaciones de inmuebles con destino de casa - habitación y que como ANEXO I se adjunta a la presente; y

CONSIDERANDO:

Que la **Ley 27.551**; sancionada en el mes de junio del año 2020 reformó el régimen de locaciones de inmueble con destino habitacional;

Que oportunamente se pensó que dichas reformas contribuirían a mejorar las relaciones contractuales entre locador y locatario, coadyuvando a ampliar la oferta y facilitar las condiciones de acceso a una vivienda en alquiler para aquellos que no han podido acceder a la vivienda propia;

Que desde los distintos gobiernos se vienen proponiendo planes de acceso a la vivienda propia que no han podido, lamentablemente, solucionar definitivamente la problemática de déficit habitacional reinante en Argentina, entre ellos 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);

Que la incidencia del pago del alquiler para vivienda en los ingresos de las personas es cada vez más notoria, no habiendo resuelto la ley 27.551 esa problemática;

Que el proyecto en análisis propone un régimen de incentivos fiscales que tiendan a mejorar las condiciones de oferta y demanda de alquiler de inmuebles con destino a casa - habitación, entre ellos, no computar como ingreso bruto a los efectos del Monotributo el monto facturado como locación de inmueble con destino a vivienda, la no inclusión de algunos de dichos inmuebles como integrantes de la base imponible del impuesto a los Bienes Personales, distintos beneficios a la hora de la liquidación del impuesto a las Ganancias, así como la invitación a las provincias a la eximición del impuesto de Sellos en los contratos que tengan por objeto inmuebles con destino a vivienda, entre otros;

Que estos incentivos podrían incidir indirectamente en el precio de las locaciones, morigerando la incidencia del mismo en los ingresos de las familias argentinas que tienen que alquilar un inmueble para vivienda;

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO, EN USO DE SUS FACULTADES;

RESUELVE

ARTÍCULO 1º) Manifestar su beneplácito por el Proyecto de Ley de incentivos fiscales en ----- locaciones de inmuebles con destino casa - habitación presentado por las Diputadas Nacionales Danya Tavela, Ana Carla Carrizo, Dolores Martinez, Gabriela Brower de Koning, Marcela Antola y Victoria Tejeda y los Diputados Nacionales Alejandro Cacace y Martín Berhongaray, que como ANEXO I forma parte integrante de la presente.-

ARTÍCULO 2º) Envíese copia de esta Resolución a la Cámara de Diputados de la Nación
----- Argentina, a los Concejos Deliberantes de la provincia de Buenos Aires y
a los medios de comunicación del partido de Ramallo. -----

ARTÍCULO 3º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 26 DE MAYO DE 2022.-----

JERÓNIMO VIVES
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



SERGIO COSTOYA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ANEXO 1
RESOLUCIÓN N° 2751/22

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 I al artículo 21 del Título VI del Decreto N° 281/97 (T.O Ley N° 23.966) de Impuesto sobre los Bienes Personales:

"inc I) Los inmuebles destinados a locación para casa - habitación, siempre que 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 Inc j) del Artículo 85 de la Ley de Impuesto a las Ganancias No 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."

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:

"Inc 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". Es decir, casi un tercio de la población urbana alquila o vive en una vivienda no propia.

De acuerdo a algunos autores, 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.

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 cuales 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, 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, 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. 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 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 - ANA CARLA CARRIZO, DOLORES MARTINEZ, GABRIELA BROUWER DE KONING - MARCELA ANTOLA, VICTORIA TEJEDA, MARTÍN BERTHONGARAY