

Ciclo de Práctica Tributaria

CP Abog. Verónica Andrea Agüero



Situación de los incentivos fiscales en la Ley de Alquileres ¿Se pueden aplicar?

Ley de Alquileres

Marco Normativo

- Código Civil y Comercial. Título IV. Capítulo 4. Artículos 1187 al 1226
- Ley 27.551 (BO 30/06/2020) Aplicación: para contratos que se celebren a partir del 01/07/2020
- Ley 27.737 (BO 17/10/2023) Aplicación: para contratos que se celebren a partir del 18/10/2023 y los incentivos para los ejercicios fiscales 2023 en adelante
- DNU 70/2023 (BO 21/12/2023) a partir del 29/12/2023

Código Civil
y Comercial

01/08/2015

Ley 27.551

01/07/2020

Ley 27.737

18/10/2023

DNU
70/2023

29/12/2023



Ley 27.551

Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación

**DEROGADA
DNU 70/2023**

- Depósito en Garantía
- Plazo mínimo de duración del contrato (3 años RENUNCIABLE por el locatario)
- Disposiciones referidas a la conservación del inmueble a cargo del locador
- Compensación de gastos a cargo del locador con cánones locativos
- Expensas extraordinarias a cargo del locador
- Resolución anticipada. La indemnización se fija al valor del alquiler correspondiente al momento de DESOCUPAR el inmueble. Sin costo para el locatario (notificada con 3 meses de anticipación, transcurridos al menos 6 meses de contrato)
- Renovación del contrato. Resolución anticipada sin costo para el locatario dentro los 3 últimos meses de la relación locativa notificando de forma fehaciente al locador en un plazo no mayor a 15 días corridos.
- Disposiciones referidas a la acción judicial de desalojo

Ley 27.551

Regulación Complementaria de las Locaciones

**DEROGADA
DNU 70/2023**

- Garantías
- Ajuste anual (coeficiente IPC – RIPTE)
- Consignación del monto adeudado ante negativa del locador
- Registración de los contratos ante la Administración Federal (AFIP)

Programa Nacional de Alquiler Social

Medidas a cargo de la Secretaría de Vivienda que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.

Métodos alternativos de resolución de conflictos

El Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en forma concertada con las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debe realizar las acciones necesarias para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo, aplicando métodos específicos para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa.

Ley 27.737

VIGENTE

Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación	Plazo mínimo de duración del contrato (3 años IRRENUNCIABLE por el locatario)	DEROGADO
	Disposiciones referidas a la conservación del inmueble a cargo del locador	VIGENTE
	Resolución anticipada. La indemnización se fija al valor del alquiler correspondiente al momento de ENTREGAR el inmueble. Sin costo para el locatario (notificada con 3 meses de anticipación, transcurridos al menos 6 meses de contrato)	VIGENTE
Reformas a la Ley 27.551	Ajuste semestral (coeficiente CVS – CER)	DEROGADO
	Valor del canon locativo en moneda nacional	DEROGADO
	Prohibición de publicitar locaciones en moneda extranjera	DEROGADO
	Programa Nacional de Alquiler Social: difundir información estadística identificando la demanda locativa, cantidad de hogares inquilinos y demanda de alquiler social. Beneficiarios alcanzados y medidas adoptadas.	DEROGADO

Ley 27.737

VIGENTE

INCENTIVOS FISCALES

Monotributo

Bienes Personales

Impuesto Bancario

Impuesto a las Ganancias



SIN REGLAMENTAR

Ley 27.737: Incentivos Fiscales

Monotributo

EXENCION para los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta 2 inmuebles

¿Cuál es el alcance del término “exclusivamente”?

- Régimen Simplificado por locaciones de inmuebles
- Régimen Simplificado por locaciones de inmuebles con ingresos del Régimen General (Director de Sociedad)
- Régimen Simplificado por locaciones de inmuebles con ingresos por trabajo en relación y/o jubilación

UNIDAD DE EXPLOTACIÓN: se considera una sola unidad de explotación independientemente de la cantidad de propiedades afectadas.

Requisitos:

- Desarrollar la actividad de locación de inmuebles
- Los contratos deben estar registrados

Ley 27.737: Incentivos Fiscales

Monotributo

¿La exención aplica solo para el componente impositivo o para ambos?

¿Cómo mantener la condición de inscripto sin que el sistema determine la deuda por las cuotas mensuales?

¿Cómo acceder al servicio comprobantes en línea?

SUGERENCIA



Incorporar una opción que
refiera al beneficio de exención

¿Cómo vas a trabajar?

Voy a realizar trabajo independiente
Venta de productos o servicios, con o sin empleados.

Como miembro de una cooperativa
La cooperativa debe estar registrada en AFIP y tenés que tener la CUIT.

Como trabajador promovido
Opción especial para trabajadores en condiciones precarias. [Conocé los requisitos.](#)

[ANTERIOR](#) [SIGUIENTE](#)

Ley 27.737: Incentivos Fiscales

Bienes Personales

EXENCION para los inmuebles destinados a locación con destino vivienda.

Requisitos:

- Contratos debidamente registrados
- La valuación de cada inmueble sea igual o inferior al mínimo no imponible establecido para la casa habitación (Periodo Fiscal 2023: \$136.887.041,42)

SUGERENCIA 

Situación frente al impuesto

Situación*

EXENTO POR LEY

GRAVADO


EXENTO POR LEY

BIENES INCLUIDOS EN OTROS BIENES DEL HOGAR
TITULARES DE LA NUDA PROPIEDAD
BAJA EN EL PERIODO FISCAL QUE SE DECLARA
Ley 27.613 - Proyecto de inversión

\$ 0,00

Monto casa habitación

\$ 0,00



Ley 27.737: Incentivos Fiscales

Impuesto a los débitos y créditos bancarios

EXENCION para 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 vivienda

Requisitos:

- Contratos debidamente registrados



**NECESITA
REGLAMENTACIÓN**

Ley 27.737: Incentivos Fiscales

Ganancias

DEDUCCION 10% del monto total anual de alquileres de inmuebles destinados a vivienda. Ambas partes podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan.

- Locador: 10% del monto total anual de alquileres + gastos necesarios para obtener la renta
- Locatario: 10% del monto total anual de alquileres + 40 % hasta el limite del Mínimo no Imponible

COMPUTO DEL BENEFICIO



Locador

- DDJJ



Locatario

- Inscripto: DDJJ
- Relación de dependencia/jubilado: SIRADIG

Ley 27.737: Incentivos Fiscales

Ganancias

Cómputo para el Locador

Gastos y deducciones

Declará tus gastos y deducciones asociados a las rentas de primera categoría o rentas del suelo.

Gastos y deducciones
Especialmente admitidos que implican erogación de fondos*
\$ 0
Especialmente admitidos que no implican erogación de fondos*
\$ 0
Gastos y deducciones vinculados a ingresos exentos o no alcanzados / Monotributo*
\$ 0




SUGERENCIA

Ley 27.737: Incentivos Fiscales

Ganancias

Cómputo para el Locatario inscripto en el Impuesto a las Ganancias


Alquileres
Ingresá a "Agregar" para declarar alquileres. Podés editar o borrar esta información cuando quieras.

Cuit Locador	Total de Aportes
<input type="text"/>	\$ 1.500.000,00  

[Agregar](#)

Total de alquileres
\$ 252.564,84

El sistema calcula automáticamente el límite del MNI



**NECESITA
REGLAMENTACIÓN**

Ley 27.737: Incentivos Fiscales

Ganancias

Cómputo para el Locatario inscripto en el Impuesto a las Ganancias

Datos Personales Empleadores Carga de Formulario Consulta de Formularios Enviados Consulta F1357

F572 Web Alquiler de Inmuebles destinados a casa habitación

Se podrá deducir el cuarenta por ciento (40%) de 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 la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019), siempre y cuando el contribuyente o el causante no resulte titular de ningún inmueble, cualquiera sea la proporción.

Alta de Detalle Mes Individual

Mes Enero

Monto Alquiler

Monto Tope

Agregar Cancelar

El sistema calcula automáticamente el 40% del importe pagado



**NECESITA
REGLAMENTACIÓN**

RÉGIMEN DE REGISTRACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

Resolución General AFIP 4933/2021

- ✓ Régimen para la registración de contratos a través de un servicio web
- ✓ El artículo 16 de la Ley 27.551 establece que los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal
- ✓ Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la Administración Federal

¿CONTRATOS DEBIDAMENTE REGISTRADOS = CUMPLIMIENTO RELI?



¿VIGENTE?

Escala del Impuesto a las Ganancias para el período fiscal 2023

Impuesto a las Ganancias

El Decreto 415/2023 faculta a la Administración Federal a incrementar en un 35 % los importes de la escala con efecto exclusivo para las rentas percibidas por trabajo en relación de dependencia y jubilaciones.

Se trata de una facultad delegada por el Poder Legislativo en el marco de la Ley de Presupuesto 2023 que requiere de Dictamen de la Comisión Bicameral. Estas disposiciones están pendientes de aprobación .

¿Cómo impacta esta situación en las liquidaciones practicadas por el Régimen de Retención dispuesto en la resolución General AFIP 4003/2017?

¿Cuál es la escala aplicable para los contribuyentes inscriptos en el Impuesto a las Ganancias?

Régimen de Retención dispuesto en la Resolución General AFIP 4003/2017

La situación no afecta a los pisos no sujetos a retención porque el inciso c) del primer párrafo del artículo 30 de la Ley del Impuesto a las Ganancias faculta al PODER EJECUTIVO NACIONAL “... a definir la magnitud de la deducción adicional prevista en este párrafo en orden a promover que la carga tributaria del presente gravamen no neutralice los beneficios derivados de esta medida y de la correspondiente política salarial.”

Durante 2023 las remuneraciones y/o haberes brutos alcanzados por el beneficio fueron:

- Del 01/01/2023 al 30/04/2023: \$ 404.062
- Del 01/05/2023 al 31/07/2023: \$ 506.230
- Del 01/08/2023 al 30/09/2023: \$ 700.875
- Del 01/10/2023 al 31/12/2023: \$ 1.980.000

Escala aplicable para los contribuyentes inscriptos en el Impuesto a las Ganancias

Corresponde aplicar la escala del artículo 94 de la Ley de Impuesto a las Ganancias sin el incremento establecido en el Decreto 415/2023.

Régimen Legal de los Decretos de Necesidad y Urgencia

Régimen Legal de los Decretos de Necesidad y Urgencia

Ley 26.122



Comisión Bicameral Permanente

- ✓ Está integrada por 8 diputados y 8 senadores designados por el Presidente de sus respectivas Cámaras a propuesta de los bloques parlamentarios respetando la proporción de las representaciones políticas.
- ✓ Sus integrantes duran en el ejercicio de sus funciones hasta la siguiente renovación de la Cámara que pertenecen y pueden ser reelectos.
- ✓ Se elige anualmente un presidente, un vicepresidente y un secretario, los que pueden ser reelectos. La presidencia es alternativa y corresponde un año a cada Cámara.
- ✓ Sesiona cuando cuenta con la presencia de la mayoría absoluta de sus miembros.

Régimen Legal de los Decretos de Necesidad y Urgencia

Ley 26.122



Dentro del plazo de 10 días el Jefe de Gabinete de Ministros someterá la medida a consideración de la Comisión Bicameral Permanente. Si no lo remite dicha Comisión se abocará de oficio a su tratamiento.



La Comisión Bicameral Permanente debe expedirse acerca de la validez o invalidez del decreto y elevar el dictamen al plenario de cada Cámara para su tratamiento. El dictamen debe pronunciarse sobre la adecuación del decreto a los requisitos formales y sustanciales. Vencido el plazo sin que se haya elevado, las Cámaras se abocarán al tratamiento del decreto.

La aprobación por una de las Cámaras es suficiente. El rechazo por ambas Cámaras implica la derogación del decreto quedando a salvo los derechos adquiridos durante su vigencia.

Régimen Legal de los Decretos de Necesidad y Urgencia Ley 26.122

¿Qué pasa si se rechaza un DNU?

El artículo 24 establece que el rechazo por ambas Cámaras del Congreso implica su derogación de acuerdo a lo que establece el artículo 2º del Código Civil, **quedando a salvo los derechos adquiridos durante su vigencia.**

¡¡Muchas Gracias!!