VERSION PRELIMINAR
SUSCEPTIBLE DE CORRECCION
UNA VEZ CONFRONTADO
CON EL EXPEDIENTE ORIGINAL

(S-0273/2022)

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

El Senado de la Nación

Solicita a la Honorable Cámara de Diputados de la Nación el pronto tratamiento del Expediente N°5328-D-2021- Proyecto de ley de Beneficios Impositivos para la locación de inmuebles.

Ignacio A. Torres

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El Impuesto sobre los Bienes Personales contempla un tratamiento diferencial para los inmuebles urbanos conforme el destino de los mismos.

Las propiedades destinadas a casa-habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas posee un mínimo no imponible y en el caso inmuebles cuyo destino sea su arrendamiento o alquiler no posee dicho beneficio impositivo.

Asimismo, si se realiza un historial de las alícuotas aplicables en dicho impuesto se visualiza que para el Período Fiscal 2016 correspondió un 0,75%, para el Período Fiscal 2017 un 0,50% y a partir Período Fiscal 2018 y siguientes un 0,25% respectivamente.

Este esquema de alícuotas sufrió una modificación abrupta a partir de la sanción de la Ley 27541 Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Publica vigente para el período fiscal 2019:

Más de $	A $	Pagarán	Más el %	Sobre el excedente de $
0	3.000.000	0	0,5	0
3.000.000	6.500.000	15.000	0,75	3.000.000
6.500.000	18.000.000	41.250	1	6.500.000
18.000.000	en adelante	156.250	1,25	18.000.000

Actualmente y con la legislación vigente, el alquiler de propiedades se ha vuelto complejo tanto para el locatario como para el locador. Para los locatarios no resulta conveniente alquilar por los plazos mínimos

previstos, con los topes de aumentos estipulados legalmente en comparación con los niveles inflacionarios vigentes.

A ello se adiciona la lentitud de los procesos de desalojos para el caso de incumplimientos. En el caso de los inquilinos el deterioro notable del salario real y los costos de alquilar son cada vez más prohibitivos.

Todas esas situaciones han estrangulado el mercado con una oferta retraída y que se refleja en pocas unidades para viviendas en alquiler con costos elevados y una demanda que se incrementa por el simple crecimiento vegetativo de la población.

Ante el panorama descripto anteriormente resulta necesario generar incentivos para que aumente en el mercado el número de viviendas con destino de alquiler. Además, de aprobarse este proyecto, no solo habría más viviendas en alquiler, sino que también contribuirá a transparentar el mercado.

El impuesto al valor agregado en los supuestos de alquiler o locación, están gravados a la tasa general del 21%, salvo los casos expresamente tipificados como exentos en el artículo 7 inciso h) punto 22 de la ley del impuesto, a saber:

1) Inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación del locatario y su familia,

2) Inmuebles rurales afectados a actividades agropecuarias,

3) Inmuebles cuyos locatarios sean el Estado Nacional, provincial o municipal

4) Resto de inmuebles cuando el valor del alquiler, por unidad y locatario, no exceda el monto de $ 1.500, excepto:

- Los destinados para conferencias, reuniones, fiestas y similares.

- Los destinados a locaciones temporarias en edificios en los que se realicen prestaciones de servicios asimilables a hoteles, hosterías, pensiones, hospedajes, moteles, campamentos, apart hoteles y similares

Este valor fijado por vía reglamentaria en la actualidad es de $ 1.500 mensuales por unidad y por locatario, valor establecido por el Decreto Nacional N° 616/2001 (B.O: 14/5/2001) con aplicación para los hechos imponibles que se perfeccionen a partir del 1 de mayo de 2001, nunca ha sido actualizado desde aquella fecha.

Nuestra legislación impositiva históricamente evidencia inconvenientes para actualizar los parámetros monetarios fijos, que frente a la incesante inflación del sistema económico han quedado casi siempre rezagados de modo tal que se tornan en ilusorios, distorsivos y en algunos casos confiscatorios.

Si se considera el valor del dólar como una alternativa de comparar valores monetarios en términos reales o el Índice de Precios Internos al por Mayor desde mayo de 2001 a la fecha la actualización del valor sería aproximadamente $ 150.000. Lo expuesto refleja lo irrisorio del tope de $ 1.500 para la exención de locales comerciales, que ha logrado convertir en gravados en IVA a todo alquiler comercial.

Por lo tanto, solicito se requiera a la Cámara de Diputados de la Nación, el pronto tratamiento del Expediente N°5328-D-2021- Proyecto de ley de Beneficios Impositivos para la locación de inmuebles que contempla los objetivos antes descriptos que atienden a generar incentivos fiscales en pos de que el propietario de un inmueble ocioso lo destine a locación. Por todo lo expuesto, solicito a mis pares del Senado me acompañen en la aprobación del presente proyecto de Resolución.

Ignacio A. Torres