

Proyecto de Ley

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación...

EXIMIR DE IMPUESTOS A LAS LOCACIONES

ARTÍCULO 1: Esta ley tiene por objeto eximir del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) y del IMPUESTO A LAS GANANCIAS, a los contratos de locación, ya sean para vivienda o para uso comercial.

ARTÍCULO 2: Invítese a las provincias y a la Ciudad A. de Buenos Aires para que, dentro de sus facultades, se regule la eximición de los impuestos de sus jurisdicciones que graven los contratos de locación.

ARTÍCULO 3: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Alberto Asseff
Diputado Nacional

Cofirmante. Diputado: Jorge Enríquez.



“2021-Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente,

Pasado más de un año de la publicación en el Boletín Oficial de la llamada “ley de alquileres”, los efectos en el mercado son extremadamente negativos. Bajo el expediente N° 6839-D-2020, desde esta Cámara se solicitó la derogación de dicho normativo y establecer un nuevo sistema de desalojo.

No obstante ello, para continuar demostrando preocupación e interés en mejorar la realidad que hoy viví el mercado de alquileres, se presenta este proyecto de ley para eximir de impuestos los contratos. El objetivo es incentivar la oferta, aliviando las cargas fiscales que deben afrontar las partes.

El mercado actual demuestra un incremento exponencial de los valores de alquiler. La inseguridad jurídica y la falta de herramientas para recuperar de forma rápida y sencilla la propiedad, sumado a un sistema complejo de actualización de los costos, lleva a los locadores a cubrirse desde el día uno con un monto más alto de lo que podría costar en una situación “normal”.

La NLA impactó sobre estas dos variables, ampliando el plazo mínimo de contratación (art. 1198 CCCN) y regulando el mecanismo de ajuste del precio (art. 14 NLA). Estos dos elementos, sumados a la regulación del depósito (art. 1196 CCCN) y de la garantía (art. 13 NLA) que debe aceptar el locador, y la obligación de declarar el contrato a la AFIP (art. 16 NLA) tienen entidad para alterar la ecuación económica del contrato, y disminuyen los incentivos para contratar desde el lado de la oferta.

Entonces, la forma de contrarrestar estos desincentivos podría ser mediante un incremento del precio del alquiler al inicio de la relación, lo que repercute en los costos de entrada del inquilino (depósito y garantía). Lo contrario al fin perseguido. Lo anterior vino acompañado de disposiciones ambiguas sobre la frustración del uso o goce del bien (art. 1203 CCCN) o de corte operativo en materia de reparaciones, contribuciones, expensas y compensaciones, que apuntan a empoderar legalmente al inquilino. Sin embargo, será muy importante aquí la primacía de la buena fe, la prudencia y la diligencia de las partes, junto con un razonable, responsable y transparente uso del mecanismo de notificaciones (carta documento y/o electrónico) previsto en la norma. De lo contrario, muchos de estos puntos podrían ser conflictivos si locador y locatario no se ponen de acuerdo sobre quién debe responsabilizarse o hacerse cargo del gasto. Y esto, en vistas a la facultad de compensar gastos versus alquileres (art. 1204 bis CCCN), puede derivar en una parálisis de la dinámica locativa, acusaciones cruzadas de incumplimiento, pérdida del depósito, intimaciones al locatario y/o al fiador, intentos de ejecutar garantías o una combinación de todas ellas. Al final del día, mediaciones “gratuitas o de bajo costo” que potencialmente terminen en tribunales. Pareciera incluso que la propia ley da por descontado que mucho de esto sucederá, atento a que se fomenta el desarrollo a nivel nacional y provincial de una robusta instancia de mediación para atender conflictos locativos. Entonces, tras una lectura preliminar, pareciera que la nueva ley trae más problemas que soluciones.” (Ferreyra Romea, S. Los efectos no deseados de la nueva Ley de Alquileres. 2/8/2020. *Ámbito*)



“2021-Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

Dentro de un contexto negativo para el mercado inmobiliario, sobre un eje fundamental del desarrollo de la sociedad, como es el alquiler de inmuebles para viviendas y comercios, resulta imperiosa la necesidad de dar respuestas superadoras a una situación que ya es preocupante.

Por todo lo expuesto solicito el acompañamiento de mis pares,

Alberto Asseff
Diputado Nacional

Cofirmante. Diputado: Jorge Enríquez.