

TÍTULO:	LOS BENEFICIOS FISCALES DE LA NUEVA LEY DE ALQUILERES
AUTOR/ES:	Amaro Gómez, Richard L.
PUBLICACIÓN:	Práctica y Actualidad Tributaria (PAT)
TOMO/BOLETÍN:	XLIV
PÁGINA:	-
MES:	Octubre
AÑO:	2023
OTROS DATOS:	-

RICHARD L. AMARO GÓMEZ

LOS BENEFICIOS FISCALES DE LA NUEVA LEY DE ALQUILERES

En la madrugada del 11 de octubre de 2023 la Cámara de Diputados de la Nación convirtió en ley la denominada nueva ley de alquileres bajo el número [27737](#), la cual fue publicada en el Boletín Oficial el día 17/10/2023.

Nos proponemos a continuación exponer los beneficios fiscales otorgados por la nueva ley y los temas relacionados a fin de comprender el alcance de los mismos, tal como se muestra a continuación:

A. Beneficios comprendidos:

- [1. Dedución en el impuesto a las ganancias](#)
- [2. Exención en el impuesto sobre los bienes personales](#)
- [3. Modificaciones del régimen simplificado para pequeños contribuyentes](#)
- [4. Exención en el impuesto a los débitos y créditos bancarios](#)
- [5. Tributación local](#)

B. Temas vinculados a los beneficios:

- [6. Dedución por alquiler previamente vigente en ganancias](#)
- [7. Registración de contratos de alquiler](#)
- [8. Valuación de inmuebles en bienes personales de inmuebles destinados a alquiler](#)
- [9. Evolución del mínimo no imponible especial en bienes personales](#)

GANANCIAS. NUEVA LEY DE ALQUILERES. LEY 27737. DEDUCCIÓN

¿Qué beneficios establece la nueva ley de alquileres para el impuesto a las ganancias?

Se establece la creación de una nueva deducción general incorporándose un inciso k) al [artículo 85](#) de la ley del impuesto a las ganancias que será del 10% del monto total anual de alquileres de inmuebles cuyo destino sea casa-habitación.

Dicha deducción la podrán realizar ambas partes, tanto locador como el locatario, sin perjuicio de las otras deducciones que existan.

Es importante destacar que al tratarse de una deducción general no puede generar quebranto y es computable contra la renta neta de primera, segunda tercera y cuarta categoría. O sea, no se imputan contra una fuente determinada.

Asimismo, lo interesante es que la deducción es del 10% del total de los alquileres del año, sin especificar si se trata de conceptos devengados o pagados. Ello por cuanto las deducciones generales se imputan (deducen) en el ejercicio en que se hayan cancelado. Sin embargo, por la redacción se entendería que se refiere a los alquileres devengados en el año fiscal.

Por otra parte, en el caso del locador resulta llamativo dado que también podrá deducir el 10%, siendo para él un concepto que en realidad no representa un gasto sino más bien un ingreso.

Con relación a la vigencia de la ley de alquileres hay que tener presente que será desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

ISBP. NUEVA LEY DE ALQUILERES. LEY 27737. EXENCIÓN

¿Qué beneficios establece la nueva ley de alquileres con relación al impuesto sobre los bienes personales?

Se establece la creación de una nueva exención en el impuesto sobre los bienes personales para inmuebles siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Estén destinados a locación para casa habitación.
2. Tienen que tener un contrato de locación registrado.
3. La valuación de cada inmueble debe ser igual o inferior al mínimo no imponible especial aplicable a inmuebles destinados a casa habitación.

Véase que estos requisitos deben cumplirse por casa uno de los inmuebles destinados a alquiler para casa habitación. En consecuencia, pueda darse el supuesto que un mismo contribuyente tenga inmuebles en alquiler y que algunos estén exentos y otros no.

Asimismo, también puede suceder que para un período fiscal no se cumplan con algunos de los requisitos, pero no así para otros períodos fiscales. En definitiva, la exención deberá validarse en casa período fiscal.

Es importante precisar que por mandato de la ley 27667/2021 el mínimo no imponible especial para casa habitación se actualiza todos los años para cada nuevo cierre de ejercicio. Por lo tanto, para el cierre 31 de diciembre de 2023 aún no se cuenta con la actualización del mismo. Sin embargo, dicho importe deberá tenerse en cuenta después de haberse aplicado las normas de valuación de ley para el inmueble.

Con relación a la vigencia de la nueva ley, hay que tener presente que será desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

MONOTRIBUTO. NUEVA LEY DE ALQUILERES. LEY 27737

¿Qué beneficios establece la nueva ley de alquileres con relación al régimen simplificado para pequeños contribuyentes (monotributo)?

En cuanto al régimen simplificado para pequeños contribuyentes (monotributo) se establecen las siguientes modificaciones:

1. Se estipula que en el caso de la actividad de locación de inmuebles, siempre que los contratos estén registrados, se considera como una sola unidad de explotación, independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma.

A estos fines recordemos que unos de los requisitos para estar adherido al régimen simplificado, entre otros, es la de no poseer más de tres unidades de explotación. En este sentido, el [artículo 2](#), inciso e) del Anexo de la ley de monotributo -ley 26565- regla que será condición para ser considerado pequeño contribuyente, entre otros, que los sujetos no realicen más de tres actividades simultáneas o no posean más de tres unidades de explotación.

En este marco, el [art. 27 del decreto 1/2010](#) reglamentario del régimen dispone que:

"Art. 27 - A los fines de la exclusión prevista en el inciso g) del artículo 20 del 'Anexo', los pequeños contribuyentes no deberán tener más de tres (3) fuentes de ingresos incluidas en el régimen, correspondiendo entender como tales a cada una de las actividades económicas o a cada una de las unidades de explotación afectadas a la actividad. En consecuencia, para determinar las fuentes de ingresos, se deberán sumar en primer término las unidades de explotación y posteriormente las actividades económicas desarrolladas, en la medida en que por estas últimas no se posean unidades de explotación".

Adicionalmente, el [art. 17](#) regla en su parte pertinente:

*"Unidad de explotación: entre otras, cada espacio físico (local, establecimiento, oficina, etcétera) donde se desarrolle la actividad y/o cada rodado, cuando este último constituya la actividad por la cual se solicita la adhesión al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) (taxímetros, remises, transporte, etcétera), **inmueble en alquiler** o cada condominio comprendido en el primer párrafo del artículo 5 de este reglamento del que forma parte el pequeño contribuyente".* (El resaltado en negrita es nuestro).

Por consiguiente, con la nueva ley de alquileres ya no se considerará a cada inmueble como unidad de explotación, sino a todos en su conjunto.

No obstante, deberá observarse para el conjunto de inmuebles en alquiler el límite ingresos brutos para no quedar excluido, conforme lo esboza el inciso a) del art. 20 de la ley de

monotributo.

2. Los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta 2 inmuebles estarán exentos del pago del monotributo.

A estos fines, recordemos que la actividad de alquiler de inmuebles es una renta pasiva. Por ende, estaba excluida del componente previsional, pero no del componente impositivo. No obstante, con las modificaciones expuestas y en los casos señalados, tampoco abonarán el componente impositivo.

Con relación a la vigencia de la nueva ley, hay que tener presente que será desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

IDCB. NUEVA LEY DE ALQUILERES. LEY 27737. EXENCIÓN

¿Qué beneficios establece la nueva ley de alquileres para el impuesto a los débitos y créditos bancarios?

Se establece una exención en el impuesto a los débitos y créditos para los créditos y débitos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias siempre que se cumplan con los siguientes requisitos:

1. Sean de uso exclusivo para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación.
2. Que los contratos estén debidamente registrados.

Por consiguiente, resulta claro que aquellos que posean cuentas bancarias para diversos usos, no solo para la actividad de locación de inmuebles con destino de casa habitación, no quedarán comprendidos en la exención. Ello por cuanto las cuentas deben ser de uso exclusivo.

Con relación a la vigencia de la nueva norma, hay que tener presente que será desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

TRIBUTACIÓN LOCAL. CONTRATOS DE ALQUILER PARA CASA HABITACIÓN

¿Qué establece la nueva ley de alquileres con relación a la tributación local?

Se invita a las 24 jurisdicciones (23 provinciales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) a establecer beneficios tributarios para los contratos de locación con destino la casa habitación celebrados y registrados de acuerdo a la ley, así como también sus prórrogas, cesiones y transferencias; en sus respectivas jurisdicciones.

No obstante, ténganse presente que algunas jurisdicciones establecieron ciertos beneficios en lo que respecta el impuesto sobre los ingresos brutos.

Por ejemplo, el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires exime los ingresos correspondientes al propietario por el alquiler de hasta 3 unidades de vivienda y siempre

que no se supere el importe que fije la ley tarifaria. Para el período fiscal 2023 dicho importe es de \$ 220.000.

A su vez, el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires exige a los ingresos de propietario por la locación de hasta un inmueble destinado a vivienda, siempre que los mismos no superen el monto que establezca la ley impositiva. Para el período fiscal 2023 el límite es la suma \$ 92.188 mensuales o \$ 1.106.254 anuales.

No obstante, es de esperar que se amplíen los beneficios especialmente dirigidos a contratos de locación con destino casa habitación.

GANANCIAS. DEDUCCIÓN POR ALQUILERES. CASA HABITACIÓN

¿Qué otra deducción general existe en el impuesto a las ganancias para contribuyentes que abonen alquileres con destino su casa habitación, aparte de la creada por la nueva ley de alquileres?

En este marco, no debemos olvidar que el inciso h) del artículo 85 de la ley del impuesto a las ganancias dispone como deducción general el 40% de las sumas pagadas por el contribuyente en concepto de alquileres de inmuebles destinados a su casa habitación, y hasta el límite del mínimo no imponible, siempre y cuando el contribuyente no resulte titular de ningún inmueble, cualquiera sea la proporción.

Por consiguiente, el locatario también podrá realizar esta deducción en la medida que cumpla con lo expuesto, aparte de la nueva deducción reglada por la ley de alquileres.

Asimismo, es importante precisar que se trata de una deducción general la cual no puede generar quebranto y se computará en el ejercicio de su efectivo pago.

Por otra parte, el decreto reglamentario de la ley del impuesto en el artículo 204 indica que en el caso de que el alquiler involucre a varios locatarios, el importe total a deducir por todos no podrá superar el 40% de las sumas pagadas en concepto de alquiler y hasta el límite del mínimo no imponible.

En cuanto a contribuyentes en relación de dependencia la parte pertinente del [Anexo II de la RG \(AFIP\) 4003/2017](#) estipula:

"A efectos del cómputo de esta deducción será requisito necesario que el monto de los alquileres abonados -en función de lo acordado en el contrato de locación respectivo- se encuentre respaldado mediante la emisión de una factura o documento equivalente por parte del locador, en la forma que establezca esta Administración Federal.

Asimismo, en el primer período fiscal en que se efectúe el cómputo de la deducción y, con cada renovación del contrato, el beneficiario de la renta deberá remitir a este Organismo a través del servicio 'Sistema de Registro y Actualización de Deducciones del impuesto a las ganancias (SiRADIG) – TRABAJADOR', una copia del contrato de alquiler, en formato '.pdf'".

En definitiva, el locatario podrá gozar siempre que cumpla con los requisitos con dos deducciones generales relativas al pago del alquiler de su casa habitación.

REGISTRACIÓN DE CONTRATOS DE ALQUILER

¿Cuándo se entiende que un contrato de alquiler está registrado?

Primeramente, es importante recordar que el 30 de junio de 2020 se publicó en el Boletín Oficial la denominada nueva ley de alquileres -ley 27551-, la cual estableció cambios al Código Civil y Comercial de la Nación regulando nuevas pautas para los contratos de locación, siendo de aplicación para los acuerdos que se celebren a partir del 31 de julio de 2020.

En lo que respecta al ámbito fiscal, el artículo 16 de la referida ley estableció que:

“Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones). 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 de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda. Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga”.

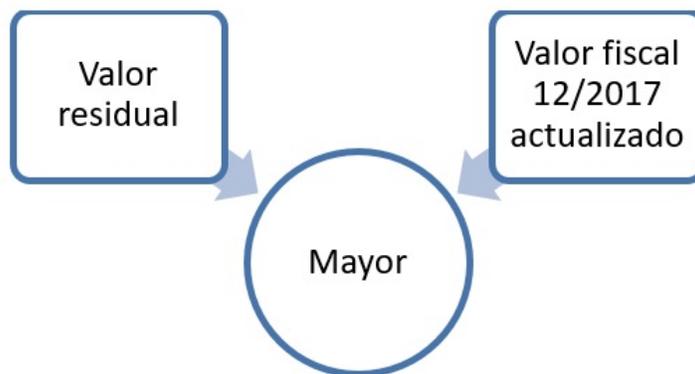
No obstante, y pese a la vigencia de la ley, el Organismo fiscal no había reglamentado el régimen de información hasta el 18 de febrero de 2021, día en que se publicó en el Boletín Oficial la [RG \(AFIP\) 4933](#), la cual instrumenta el denominado “Régimen de Registración de Contratos de Locación”.

Al día de la fecha y pese a la sanción de la ley 27737, no ha habido modificaciones relativas al régimen de información expuesto para la registración de los contratos.

ISBP. INMUEBLE DESTINADO A ALQUILER. VALUACIÓN

¿Cómo se valúa un inmueble del país destinado a alquiler por parte de una persona física no sujeto empresa?

Recordemos que los inmuebles en el país no afectados a empresas unipersonales en el impuesto sobre los bienes personales se valúan o miden al 31 de diciembre de cada año de la siguiente manera:



- Valor residual histórico del inmueble en función del 2% de depreciación anual, amortizado en forma trimestral⁽¹⁾.
- Valor fiscal a diciembre de 2017 actualizado por IPC a diciembre del año de cierre.

En este marco, si bien entre el valor residual histórico y el valor fiscal actualizado hay que tomar el mayor, no debemos olvidar una norma del decreto reglamentario de la ley del impuesto sobre los bienes personales, la cual dispone con relación a la valuación de los inmuebles que cuando pueda probarse en forma fehaciente que el valor de plaza de los mismos al 31 de diciembre es inferior al importe de la valuación impositiva, podrá asignarse a tales fines dicho valor de plaza, sobre la base que surja de la respectiva documentación probatoria. En este sentido, se entenderá que constituye valor de plaza el precio que se obtendría en el mercado en caso de venta del bien que se valúa, en condiciones normales de venta.

Un ejemplo:

<p>Casa veraneo</p>	<p><i>Tratamiento:</i> gravada. <i>Datos:</i> Fecha de adquisición: marzo 2016. Costo: \$ 2.200.000. Avalúo: 70% edificio y el 30% terreno. Valuación fiscal a 12/2017: 1.340.000. Valor de mercado al 12/2021: 3.500.000. IPC 12/2017: 124,7956. IPC 12/2021: 582,4575. <i>Solución:</i> <i>Valuación:</i> 1) valor residual considerando la amortización anual del 2%⁽²⁾, vs 2) valuación fiscal a diciembre 2017 actualizada por IPC, el mayor. Salvo que el valor de mercado sea menor. <i>Valor residual:</i> Costo: 2.200.000. Edificio: 1.540.000. Vida útil: 50 años. Vida transcurrida en años: 6 años. Amortización anual: 30.800. Amortización acumulada: 184.800. Valor residual histórico: 2.015.200.</p>
---------------------	---

	<p><i>Valor límite</i></p> <p>Valuación fiscal a 12/2017: 1.340.000. IPC 12/2021/ IPC 12/2017. 582,4575/ 124,7956 = 4,6673. Valuación fiscal actualizada: 6.254.182. Debemos elegir el mayor, o sea, 6.254.182 que es mayor al valor de mercado a 12/2021. En consecuencia, valuaremos considerando el valor de mercado: 3.500.000. <i>Fuente:</i> artículo 22, inciso a) de la LISBP y, art. 12 a 17 del DR.</p>
--	--

ISBP. MÍNIMO NO IMPONIBLE ESPECIAL PARA CASA HABITACIÓN. IMPORTE

¿A cuánto asciende el mínimo no imponible especial para casa habitación para el período fiscal 2023?

Recordemos que con fecha 21 de diciembre de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la ley 27480, la cual estableció básicamente modificaciones al impuesto sobre los bienes personales aplicable a personas humanas y sucesiones indivisas, entre otras cuestiones. Entre las modificaciones, el art. 3 de la referida ley estableció que de tratarse de inmuebles destinados a casa-habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, no estarán alcanzados por el tributo cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a \$ 18.000.000.

De esta manera se creó un *mínimo no imponible especial* solo aplicable al concepto *casa habitación*, siendo de aplicación para períodos fiscales 2019 y siguientes. Si bien en un principio se discutía si se trataba de una exención, lo cierto es que la Dirección Nacional de Impuestos precisó a través del [Dictamen 36005993/2020](#) del 3 de junio de 2020 que no es una exención, sino un mínimo no imponible especial.

Ahora bien, el 31 de diciembre de 2021 se publicó en el Boletín Oficial la ley 27667, la cual estableció modificaciones importantes en el impuesto sobre los bienes personales, entre otras cuestiones. En este sentido, se estableció el incremento del mínimo no imponible especial para casa habitación para el período fiscal 2021 a \$ 30.000.000,00, en lugar de \$ 18.000.000,00. Este último importe se aplicó para el período fiscal 2019 y 2020.

Asimismo, la ley 27667 estableció la actualización automática a diciembre de cada año teniendo en cuenta el coeficiente que surja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC), operada entre los meses de octubre del año anterior al período fiscal de que se trata y octubre del período fiscal del ajuste.

En este contexto, el mínimo no imponible especial para el período fiscal 2022 se actualizó a \$ 56.410.705,41.

Ahora bien, para el período fiscal 2023 se volverá actualizar teniendo en cuenta este coeficiente:

Mes

IPC oct-23
IPC oct-22

Por ende, como recién en noviembre 2023 se conocerá el IPC de octubre 2023, al día de la fecha no podemos determinar de cuánto será de manera precisa.

Notas:

(1) Recordemos que por el art. 39 de la ley 24073 las actualizaciones están congeladas a partir del 1 de abril de 1992

(2) Amortización trimestral

Cita digital: EOLDC108685A

Editorial Errepar - Todos los derechos reservados.