



# LEY BASES: DICTAMEN INSTITUTO LOCACIONES URBANAS Y DERECHO INMOBILIARIO

-  
Informe del Instituto Locaciones Urbanas  
y Derecho Inmobiliario del Colegio de Abogados de Rosario.

-  
Julio 2024

## DICTAMEN INSTITUTO LOCACIONES URBANAS Y DERECHO INMOBILIARIO

Por la presente el eleva una reseña del impacto del Decreto 70/2023 y la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos (N° 27.742), en temas que son propios del Instituto de Locaciones Urbanas y Derecho Inmobiliario. en especial, respecto de esta última, en cuanto a sus incentivos fiscales, sobre los contratos de locación y operaciones inmobiliarias.

### DECRETO DE NECESIDAD Y URGENCIA 70/2023

Con el dictado por el Poder Ejecutivo del **DNU 70/2023** a partir del 29.12.2023, es de plena aplicación y vigencia las normas allí dispuestas.

Mientras que los contratos celebrados con anterioridad a dicha fecha, es de aplicación las leyes vigentes al momento de su celebración.

Si bien al decreto aún le queda pendiente el trámite parlamentario para su aprobación, todos los contratos celebrados durante su vigencia serán considerados válidos y tendrán plena validez aún en el caso de su rechazo.

Lo más relevante que ha traído el DNU 70/23 ha sido la derogación de la ley 27.551 y los artículos modificados por la ley 27.737. En particular podemos destacar la modificación en tres puntos concretos.

-PLAZO

-PRECIO

-RESOLUCIÓN ANTICIPADA

En cuanto al **PLAZO** se estipula que cualquiera sea su destino será el que las partes hayan establecido, quedando de esa manera a libre criterio de las partes fijar un plazo acorde a sus necesidades.

En caso que **NO** se haya establecido plazo,

(i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado,

(ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y

(iii) para los restantes destinos será de tres (3) años.

El plazo máximo se mantiene de acuerdo al art. 1197 del CCyCN, por lo que el tiempo de la locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos.

En cuanto al **PRECIO** y su **ACTUALIZACIÓN** los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes. El locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato.

Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres

En cuanto a la **RESOLUCIÓN ANTICIPADA**, el locatario podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

También se ha regulado sobre:

- **Fianza y deposito en garantía:** Las partes pueden determinar libremente las cantidades y moneda entregadas, así como la forma en que serán devueltas al finalizar la locación.
- **Mejoras necesarias pagadas por el locatario:** Se derogó el art. 1202 del CCyCN que disponía que el locador debía pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa locada, aunque no lo haya convenido.  
La responsabilidad del locador por las mejoras necesarias continúa regida por el art. 1201 del CCyCN, según redacción de la 26.994.
- **Pérdida de luminosidad del inmueble:** Se derogó el art. 1204 del CCyCN, por el cual el locatario podía requerir la resolución del contrato o reducción del alquiler.
- **Compensación a favor del locatario:** Se derogó el art. 1204 bis del CCyCN, eliminando la posibilidad de que el locatario compense los gastos realizados con los cánones locativos.
- **Resolución del contrato por “cualquier” causa imputable al locatario:** Se ampliaron las causales de resolución imputable al locatario, pudiendo ahora resolver por cualquier causa que las partes fijen en el contrato.
- **Resolución del contrato por causa imputable al locador:** Se sustituyó el art. 1220 del CCyCN por el cual se establece que el locatario puede resolver el contrato cuando el daño sea causado por el locador, fijándose una salvedad cuando el daño haya sido ocasionado directa o indirectamente por el propio locatario.
- **Resolución anticipada por parte del locatario:** Se establece que el locatario podrá, en cualquier momento, resolver el contrato abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.
- **Renovación del contrato:** Se derogó el art. 1221 bis del CCyCN, quedando sin efecto el derecho del locatario a resolver el contrato sin pago de indemnización en caso de que no se llegue a un acuerdo sobre la renovación contractual dentro de los últimos 3 meses de la relación locativa de un inmueble destinado a vivienda.

## **LEY DE BASES Y PUNTOS DE PARTIDA PARA LA LIBERTAD DE LOS ARGENTINOS (N° 27.743) MEDIDAS FISCALES PALIATIVAS Y RELEVANTES**

Las presentes medidas si bien tienen una finalidad propiamente fiscal, su análisis en el presente deriva de su directa vinculación al sector inmobiliario y de locativo. De acuerdo a la **Resolución General 5521/2024**, publicada en el Boletín Oficial, se aplicará para **propietarios e inquilinos** una deducción del Impuesto a las Ganancias Para propietarios e inquilinos del 10% del monto total anual que posean inmuebles alquilados como casa-habitación.

Solo para los **inquilinos** se añade a otros ya existentes, como la deducción del 40% para el **locatario** sobre el monto del alquiler anual pagado, siempre que no superen el monto equivalente al mínimo no imponible

Es requisito la registración ante la AFIP del contrato de alquiler con más los correspondientes comprobantes de pago (factura del locador)

Podrá deducirse hasta la suma de \$451.683,19 para período fiscal 2023 (vence en 2024) y de \$1.089.368,57 para año 2024 (con vencimiento en 2025)

El tiempo límite será hasta el 30 de septiembre de 2024.

### **MONOTRIBUTO**

#### **Beneficios para locadores de inmuebles. Exención en el pago del impuesto para las locaciones de inmuebles.**

Por decreto 661/2023 del Poder Ejecutivo se reglamentó los beneficios impositivos introducidos en el Monotributo dispuestos en el Capítulo III de la ley 27737, relacionados con los contratos de locación de inmuebles.

El decreto dispone que los sujetos que adhieran al Régimen Simplificado - Monotributo - exclusivamente en su condición de locadores de bienes inmuebles, cualquiera sea su destino, estarán exentos de ingresar el impuesto integrado, siempre que la cantidad de inmuebles que mantengan en locación no exceda de 2 y se trate de contratos debidamente registrados en la AFIP.

Se considera que constituyen una sola unidad de explotación todos los bienes inmuebles que mantenga en locación el pequeño contribuyente y todos los condominios de bienes inmuebles en locación, en todos los casos, cualquiera sea su destino y siempre que la locación se respalde mediante contratos debidamente registrados.

Respecto de los inmuebles para los que, siendo obligatorio el registro del contrato no se verifique esta condición, se entenderá por unidad de explotación cada inmueble en alquiler o cada condominio, según el caso.

## IMPUESTO TRANSFERENCIA DE INMUEBLE (ITI)

Con la publicación de la Ley 27.743, denominada oficialmente como “Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes” y conocida mediáticamente como “Paquete Fiscal”, queda **derogada la Ley 23905 de Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas** imponía un gravamen del 1,5% para el traspaso de propiedades.

Aplica a las adquisiciones efectuadas antes del 1/1/2018. Las propiedades adquiridas antes de esa fecha no estarán sujetas a ningún impuesto al momento de ser vendidas. La eliminación del ITI no significa que todos los propietarios del país dejen de pagar un gravamen por vender su inmueble. Desde 2018, el ITI convivía con el Impuesto a las Ganancias Cedulares, que grava la diferencia entre la compra y la venta, menos el costo actualizado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y los gastos.

La Ley de Bases no deroga este último gravamen, sino solo el ITI. Por ejemplo, si una persona compró en el mismo edificio una cochera en 2015 y otra en 2019 y hoy quiere vender ambas, por la cochera adquirida en 2015 dejaría de pagar el 1,5% del valor por el ITI, pero por la comprada en 2019 debería liquidar el Impuesto a las Ganancias Cedulares.

## RÉGIMEN DE INCENTIVO PARA GRANDES INVERSIONES (RIGI)

El RIGI resultará aplicable a las Grandes Inversiones en proyectos de los sectores de forestoindustria, turismo, infraestructura, minería, tecnología, siderurgia, energía, petróleo y gas.

- Podrán solicitar su adhesión al RIGI los Vehículos de Proyecto Único (VPU) titulares de una o más fases de un proyecto que califique como Gran Inversión.
- El monto mínimo de inversión en activos computables será de al menos doscientos millones de dólares estadounidenses (USD 200.000.000).
- También se considerará como inversiones en activos computables, aquellas realizadas con posterioridad a la entrada en vigencia del RIGI, e incluso antes de la adhesión del VPU al RIGI.

A los efectos del **cumplimiento del monto de inversión mínima previsto en el artículo 173, las inversiones en la adquisición o asignación de los activos** entre otras sólo podrán computarse, en forma conjunta, hasta un máximo del quince por ciento (15%) de dicho monto de inversión mínima, señalándose a los **bienes inmuebles como parte de dicha inversión**, con una limitación.

## BLANQUEO DE CAPITALS

Conforme la **Resolución 590/2024** del Ministerio de Economía que reglamentó la ley 27.743 de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes, en cuanto a la materia de este Instituto podemos señalar lo siguiente:

- Los fondos que se regularicen podrán destinarse a **Proyectos Inmobiliarios** en forma directa o indirecta a través de terceros mediante:
- **Proyectos inmobiliarios** que se inicien a partir de la entrada en vigencia, quedando comprendidos aquellos que posean un grado de avance inferior al cincuenta por ciento (50%) de la finalización de la obra a ese momento, el que deberá acreditarse teniendo en cuenta la información presentada ante las autoridades edilicias competentes y/o mediante un dictamen de un profesional matriculado competente en la materia.

Se entiende como inversiones en proyectos inmobiliarios, sea de manera directa o a través de terceros, a aquellas que se efectivicen mediante:

- La suscripción de **boleto de compraventa u otro compromiso similar**, o el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio;
- **Aportes a fideicomisos** constituidos en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación o la suscripción, destinados al financiamiento de proyectos inmobiliarios;
- **Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión** comprendidos en la ley 24.083. y sus modificaciones y/o certificados de participación o títulos de deuda de fideicomisos financieros, autorizados por la Comisión Nacional de Valores, cuyo objeto sea el financiamiento de la construcción y desarrollos inmobiliarios.

Se podrá blanquear hasta U\$S100.00 sin abonar ningún impuesto  
Para aquellos montos que superen los US\$100.000, el proyecto propone alícuotas progresivas, cuanto antes se ingrese al régimen, menor será la alícuota a abonar:

- Hasta el 30 de septiembre de 2024: se abona una alícuota del 5% sobre el excedente de US\$100.000
- Hasta el 31 de diciembre de 2024: la alícuota es del 10%
- Hasta el 31 de marzo de 2025: la alícuota asciende al 15%

Si un contribuyente regularizara bienes en más de una etapa se deberá considerar, a todos los efectos, la etapa en la cual efectuó la última adhesión.

Para verificar que los fondos se destinen desde las cuentas especiales de regularización al desarrollador de un proyecto inmobiliario, la AFIP será la encargada de llevar a cabo un registro en donde el desarrollador deberá informar el tipo de obra o proyecto a realizar, la aprobación del permiso de obra, su grado de avance y cualquier otro dato que el organismo considere necesario.

Debe mantenerse las inversiones en los proyectos inmobiliarios hasta el 31 de diciembre de 2025, caso contrario, deberá pagar el impuesto

La **Resolución 613/2024** del Ministerio de Economía (24.07.24), agrega que resulta comprendido como **inversiones en proyectos inmobiliarios** "la celebración de contratos de locación de obra o de similar naturaleza, para el caso de obras sobre inmueble propio con destino a fines industriales o productivos"

Al día de la fecha, la Provincia de Santa Fe analiza la adhesión al régimen señalado mediante el dictado de las normas que resulten necesarias para el establecimiento de procedimientos congruentes con los propósitos de la ley.

--

**Dr. Paulo M. di Sciascio**

Presidente

Instituto Locaciones Urbanas y Derecho Inmobiliario

**Colegio de Abogados de Rosario**  
**Instituto de Locaciones Urbanas y Derecho Inmobiliario**  
**Autoridades 2023 - 2024**

Presidente: [Dr. Paulo Martín di Sciascio](#)  
Vicepresidente: [Dr. German P. Ballari](#)  
Secretaria: [Dra. Analía Badaro](#)  
Tesorero: [Dr. Leandro Maciel](#)