

GANANCIAS: IMPACTO DE LA LEY DE MODERNIZACIÓN LABORAL SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



¿Es útil? (10) (0)

Jorge Gebhardt ✓ Rubén H. Malvitano ✓ 26/03/2026

SUMARIO:

Análisis de la reforma al art. 26, inc. n), LIG, que exime del impuesto a las ganancias los alquileres y ventas de inmuebles con destino a casa-habitación desde 2026, abordando condiciones, sujetos alcanzados y efectos en el mercado inmobiliario.

Esta doctrina fue publicada en:

- Doctrina Tributaria ERREPAR (DTE)

A través de la modificación del texto del inc. n) del art. 26 de la ley de impuesto a las ganancias (LIG), la ley de modernización laboral cambia radicalmente -a partir del 1/1/2026- el tratamiento de las rentas derivadas del alquiler de inmuebles con destino a casa-habitación, así como las provenientes de la enajenación de inmuebles y de derechos sobre estos.^[1]

Concretamente, por efecto del art. 192 de la ley de modernización laboral, el nuevo inc. n) del art. 26, LIG, consagra la exención del tributo para:

"n) El valor locativo de la casa-habitación y, con efectos para los ejercicios o años fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2026, las ganancias derivadas del alquiler de inmuebles con destino a casa-habitación a las que no les resultará de aplicación lo previsto en el inciso k) del artículo 85.

Asimismo, también se encuentra exento el resultado derivado de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, alcanzados por las disposiciones del artículo 99 de esta ley, que se enajenen o transfieran a partir del 1° de enero de 2026, en los términos que al respecto establezca la reglamentación".

I - CONSECUENCIAS ECONÓMICAS DE LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS

En la jerga económica, el efecto que se identifica a partir del empleo de normas como la aquí comentada se conoce como **capitalización**; esto es que, como consecuencia de la desaparición de una carga tributaria sobre el rendimiento de la explotación de un bien (en el caso, su alquiler), y de la renta que produce su enajenación (inmueble), el valor de mercado del bien se incrementa como producto de la capitalización de la carga impositiva desaparecida.

Este fenómeno es pues la contracara del efecto **amortización** que refiere a la disminución en el valor de mercado del bien cuando ocurre lo contrario; esto es, la aparición de una nueva obligación tributaria sobre el rendimiento por su explotación o por su enajenación.

Tal como en tantos otros casos la ciencia económica describe efectos provocados por cambios de circunstancias (medidas de gobierno, avances tecnológicos, eventos climáticos, conflictos bélicos, etc.) que responden a consideraciones racionales pero de muy difícil cuestionamiento. No obstante,

y tal como acontece en este caso, no existen herramientas que permitan evaluar científicamente las consecuencias concretas del cambio operado en la legislación.

A ello debe agregarse que el mercado inmobiliario argentino (particularmente en sus grandes urbes) muestra características especiales; así el maltrato que durante largos años se brindó a este nicho de inversión llevó a muchos propietarios a dejar de ofrecer sus inmuebles aun a costa de sufrir pérdidas a la espera de mejores tiempos. Y también que en algunos casos aquellos hayan decidido canalizar esas inversiones a través de sociedades con el propósito de lograr una menor carga tributaria (por ej., en el marco del impuesto sobre los bienes personales).

Vemos entonces que, si bien el nuevo marco impositivo permite pensar en una mayor rentabilidad, la irrupción en el mercado de más oferentes probablemente genere una baja en los precios (tanto de alquileres como de venta).

Insistimos: medir estos efectos con precisión no resulta posible. Como tampoco lo es evaluar cómo la informalidad del mercado (contratos de alquiler no denunciados ante las autoridades; subvaluación de los precios consignados en escrituras de venta) podrá ir neutralizándose a partir de estos cambios considerando que desaparece el incentivo de locadores y vendedores (aunque no así de locatarios y compradores, si es que estos cuentan con fondos no declarados).

Lo expuesto nos lleva a dudar del carácter cuasi revolucionario que sobre el mercado derivaría inmediatamente de estas novedades. No obstante, en nuestra opinión los cambios son altamente positivos y seguramente permitirán con el tiempo una consolidación del mercado, la que, por otra parte, ya se venía dando a partir de -entre otros cambios- las modificaciones introducidas a la ley de alquileres.

Entrando en el análisis propiamente dicho de la modificación a la LIG y aunque -como veremos- ello pueda no extenderse a todo tipo de sujetos, resulta muy interesante el alineamiento observado en el tratamiento concedido a la ganancia por venta del bien (inmueble) con el reconocido al producto de su explotación (alquiler). Nótese que ello no ocurre respecto, por ejemplo, al caso de la inversión canalizada en acciones de sociedades sin cotización: la utilidad por la enajenación resulta gravada con el impuesto cedular (15 %), mientras que los dividendos terminan gravados con una tasa efectiva mucho más alta, dependiente de la situación frente al gravamen de la sociedad emisora (tabla de alícuotas progresivas - art. 73, LIG).

II - ALQUILER DE INMUEBLES CON DESTINO A CASA-HABITACIÓN

Tal como surge de la redacción del primer párrafo del inciso en análisis, la **condición para gozar de la exención** es que el inmueble sea destinado a oficiar como casa-habitación; sin que existan límites en cuanto a cantidad de inmuebles ni a otras circunstancias como podría la de su titularidad conjunta (condominio); lo que deriva en que cada condómino gozará del beneficio en proporción a su titularidad.

Una primera observación: el texto no admite una utilización potencial con ese propósito; esto es que, por ejemplo, un departamento que podría ser usado como casa-habitación, pero es alquilado por un sujeto que lo destinará al ejercicio de su profesión (a partir de que el reglamento de copropiedad así lo permite), no permitirá al locador usufructuar la exención.

Por el contrario, imaginemos que un propietario alquila su unidad a una empresa. En principio pareciera que la exención no podría operar; sin embargo, si existiera prueba contundente de que el destino que el locatario le dará será la cesión del uso a ejecutivos de su plantilla que vengan del exterior o del interior del país con su familia por un lapso más o menos prolongado para utilizarlos como casa-habitación, no habría dudas en cuanto a la procedencia del beneficio para el locador, más allá de que quien figure como locatario en el contrato no lo ocupe directamente con tal destino.

A partir de los anteriores ejemplos surge con claridad la necesidad de contar con un sólido respaldo documental respecto al destino efectivo del inmueble; en este orden, un primer paso sin dudas será contar con un texto contractual que dé cuenta de aquel. También podría serlo el que el reglamento de copropiedad prohíba expresamente un destino distinto al de vivienda.

Lo que queda claro es que las características intrínsecas del inmueble por sí solas no son suficientes (por ej., un departamento en propiedad horizontal) para sostener el destino como casa-habitación. Dicho de otro modo, la posibilidad de gozar del beneficio por el locador está condicionada a circunstancias que hacen a la subjetividad del locatario.

Otra consideración que se nos ocurre trascendente en los tiempos que corren: el que el locatario desarrolle **tareas laborales a distancia** desde su domicilio no altera el destino del inmueble como casa-habitación. Distinto sería el caso de un **profesional que alquila** una propiedad que destinará parcialmente al ejercicio de su actividad, y el resto como casa-habitación. Supuesto en el que la exención para el propietario será parcial. Al respecto, y como sustento probatorio, podrá indicarse la correspondiente proporción de uno y otro destino basándose en una estimación de metros cuadrados afectados, en el mismo texto del contrato de locación. Ello servirá además respecto de otras obligaciones tributarias del locador que pudieran corresponder (IVA, ingresos brutos), y del locatario (deducción de gastos atribuibles al inmueble en la liquidación del impuesto a las ganancias, como expensas comunes, servicios públicos -luz, gas-, etc.).

En el ámbito de la práctica, una situación que también deberá ser debidamente respaldada será la del **inmueble que se subalquila**. En este supuesto el locador original no gozará de la exención, pero sí quien subalquile si su locatario destina el inmueble como casa-habitación. Téngase presente que, por ejemplo, el art. 44, último párrafo, LIG, señala que "*se consideran también de primera categoría las ganancias que los locatarios obtienen por el producido ... de los inmuebles ... dados en sublocación*".

Una consecuencia colateral de la modificación legal tiene que ver con la figura de **valor locativo** referida por el art. 44, LIG, en su inc. g) como ganancia de primera categoría: *el valor locativo o arrendamiento presunto de inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado*.

A partir del año fiscal 2026 un sobrino que ceda gratuitamente un departamento a su tía jubilada para que esta lo ocupe como casa-habitación no deberá reconocer ganancia presunta por la circunstancia apuntada (como sí debió hacerlo hasta el 2025). Obviamente, insistimos en la necesidad imperiosa de contar con documentación de respaldo (se nos ocurre que un acta firmada ante escribano que dé cuenta de lo apuntado sería de gran utilidad; lo mismo que la titularidad que figure en las facturas de servicios públicos y liquidación de expensas).

La misma conclusión opera respecto a lo dispuesto en el inc. f) del mismo art. 44, LIG, en tanto prevé la gravabilidad del *valor locativo computable por los inmuebles que sus propietarios ocupen para **recreo, veraneo u otros fines semejantes***. Los destinos mencionados por la norma transcrita no colisionan con la figura de casa-habitación del inmueble para cualquiera de esos propósitos.

Recordemos a esta altura que el art. 83, decreto reglamentario de la LIG, intenta conceptualizar la figura de casa-habitación de un inmueble señalando que es *aquel con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del contribuyente*. Esta definición no alcanza a resolver si quedan comprendidos los inmuebles ubicados en el exterior^[2] y utilizados por el contribuyente por períodos más o menos prolongados; y tampoco el caso de unidades complementarias (cocheras, bauleras), aunque debe reconocerse que el Fisco aceptó en forma extendida tal concepto incluyendo casos tales como el de propiedades en *countries* y similares.^[3]

Tampoco queda plenamente resuelto el caso del **alquiler temporario**. Es que la definición reglamentaria es incompleta, ya que la adjetivación *permanente* exigida al destino da idea de algo constante, continuo, duradero, ininterrumpido, pero la falta de referencia a un término de tiempo para que se presente dicha circunstancia nos deja en la práctica ante un escenario de dudas que podemos sintetizar en esta pregunta: ¿cuánto tiempo es necesario para alcanzar ese grado? Aunque justo es señalar que la empresa no es sencilla, y más allá de las críticas que seguramente merecerá la fijación de un plazo concreto (sobre todo considerando aquellas situaciones ubicadas en el punto inmediato anterior de dicho plazo), el reglamento debiera tomar cartas en el asunto para evitar conflictos. Obviamente, es altamente probable que los locadores adecuen las condiciones de su oferta en función de este elemento, ya que un plazo de locación superior les permitirá usufructuar el beneficio.

Con respecto a la **vigencia** del cambio en el tratamiento de los alquileres, del texto de la nueva norma y de su alineamiento con el criterio de imputación de resultados de primera y tercera categorías, no quedan dudas respecto a que la exención opera respecto de los alquileres devengados desde el 1/1/2026 con prescindencia de la fecha de firma o del período de vigencia de los acuerdos concertados por las partes (art. 24, LIG).

En el mismo orden, la eventual incobrabilidad vinculada con alquileres devengados hasta el 31/12/2025 podrá reconocerse como concepto deducible en los términos de los arts. 110, inc. a), decreto reglamentario de la LIG, y 91, inc. b), LIG. En las mismas circunstancias, el recupero de importes deducidos por este concepto deberá reconocerse como ganancia gravada.

En el plano de las **deducciones** el nuevo inc. n) del art. 26, LIG, establece la no aplicación de lo dispuesto por el art. 85, inc. k), LIG; esto es, el cómputo de una deducción del *10% del monto total anual de alquileres de inmuebles destinados a casa-habitación*. Ello es absolutamente lógico y quizás hasta redundante teniendo en cuenta la mecánica general de determinación de la renta neta gravada, y de lo dispuesto más específicamente por el último párrafo del art. 111 del decreto reglamentario de la LIG: *“No son computables las deducciones correspondientes a los inmuebles comprendidos en la exención prevista en el inc. n) del artículo 26 de la ley”*.

Considerando que el inc. k) del art. 85 LIG sigue vigente, y que, en su segunda parte, su texto señala que *“ambas partes, locatario y locador, podrán hacer uso de esta deducción...”*, no aparecen razones para impedir que la ventaja continúe operativa para el inquilino.

Otro aspecto que entendemos debiera ser objeto de revisión es el de las consecuencias de la reforma respecto a quienes, obteniendo alquileres de inmuebles con destino de casa-habitación, hubieran adherido al Régimen Simplificado (**monotributistas**).

Al respecto, debe tenerse en cuenta que los alquileres devengados deben considerarse parte de los ingresos del sujeto al tiempo de determinar si puede mantenerse en el Régimen como en qué categoría de revista le corresponde.

Obsérvese que ahora el alquiler de casa-habitación no solo se encuentra exento del IVA (art. LIVA), sino también del impuesto a las ganancias. Por lo que no parece lógico que se siga obligando al cómputo referido, ya que ello llevará a un tratamiento discriminatorio.

En cuanto a los **sujetos beneficiarios** de la exención con su nuevo alcance, quedan incluidas tanto personas humanas y sucesiones indivisas como sujetos empresa y beneficiarios del exterior. No obstante, en este último caso deberá tenerse presente lo dispuesto por el art. 28, LIG, en cuanto neutraliza -salvo excepciones- el efecto de exenciones cuando de ellas se derive una transferencia de ingresos a Fiscos extranjeros, y también las cláusulas contenidas en los convenios para evitar la doble imposición vigentes firmados por nuestro país para chequear, por ejemplo, si contienen cláusula de no discriminación para definir si, por su alcance, esta disposición de la LIG no resulta aplicable al caso.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, la circunstancia de haber incluido la exención relativa a alquileres dentro del mismo párrafo que involucra el *valor locativo* podría llevar al equívoco de un alcance limitado a los sujetos personas humanas y sucesiones indivisas.

Sería conveniente entonces que el reglamento aclarara expresamente esta cuestión ya que circunscribir el beneficio a tal ámbito subjetivo implicaría ir contra el claro objetivo de la norma: movilizar la inversión inmobiliaria en general y, por otro lado, contra los principios de equidad y razonabilidad con los que debe interpretarse la norma tributaria. Ello supondría castigar injustificadamente la inversión canalizada a través, por ejemplo, de una sociedad de responsabilidad limitada: mientras dos personas humanas actuando como locadores directos de doce departamentos destinados a casa-habitación gozan de la exención, esos mismos sujetos habiendo constituido una sociedad con el mismo propósito verían impactado el rendimiento de su inversión por el impuesto a las ganancias.

Insistimos pues en que una interpretación que armonice con el objetivo perseguido por el legislador y alineado con principios tributarios fundamentales lleva a reconocer un alcance subjetivo amplio de la

prebenda.

Al no existir limitación en el texto, la ventaja también aplica al caso de sujetos residentes locales que obtuvieran alquileres de **inmuebles situados en el exterior**. (Téngase presente al respecto lo establecido por el ya citado art. 134, LIG).

III - ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS SOBRE AQUELLOS

También con **vigencia** a partir del 1/1/2026 los resultados derivados de estas operaciones se encuentran exentos. Hasta ese momento estuvieron alcanzados por el impuesto cedular en los términos de los arts. 2, inc. 5), y 99, LIG. Correspondiendo aclarar al respecto que tales rentas califican como de segunda categoría [art. 48, inc. k), LIG]. Y que en materia de **imputación** deberá estarse a lo establecido al segundo párrafo del inc. b) del art. 99, LIG, que exige el reconocimiento de la renta a partir de la percepción de la ganancia.

Al haberse promulgado y publicado la norma con fecha posterior a su entrada en vigencia efectiva, podrían haber existido retenciones del impuesto practicadas por los responsables designados a los vendedores. Para estos casos el Fisco debiera plantear un procedimiento ágil de devolución inmediata de los montos ingresados.

Aunque pueda resultar obvio, la aplicación práctica de la nueva disposición queda vinculada con el nacimiento del hecho imponible fijado por el segundo párrafo del art. 3, LIG: *“Tratándose de inmuebles, se considerará configurada la enajenación de los mismos cuando mediante boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se diere la posesión o en su defecto en el momento en que este acto tenga lugar, aun cuando no se hubiere celebrado la escritura traslativa de dominio”*.

De modo tal que no necesariamente toda escritura extendida a partir del 1/1/2026 estará vinculada a un resultado exento; así, si se firmó un boleto de compraventa con otorgamiento de posesión en el mismo acto antes de aquella fecha, la exención no opera.

Una primera observación respecto al texto del segundo párrafo del nuevo inciso causa inquietud; pareciera que se pretende delegar en la reglamentación el alcance de la exención al emplear la siguiente expresión: *“En los términos que al respecto establezca la reglamentación”*.

Obviamente una interpretación en este sentido resultaría inválida por ser contraria al principio de legalidad; solo la ley puede definir el alcance de una obligación tributaria y también de una exención. Por lo tanto, la referencia del texto solo puede referir a consideraciones que no afecten el alcance que el legislador le ha dado al beneficio.

Por otro lado, en cuanto a los **sujetos** que se ven beneficiados se observa que el texto del segundo párrafo del inc. n) del nuevo art. 26, LIG, remite al art. 99, LIG; esto significa que el impuesto cedular del 15 % previsto para la ganancia derivada de estas ventas y transferencias queda neutralizado por la nueva exención. Al respecto debe recordarse que tal artículo alcanza a *la ganancia de las personas humanas y de las sucesiones indivisas*. Al no hacer distinción la ley, debe entenderse que quedan incluidos dichos sujetos tanto si calificaran como residentes como si resultaran ser beneficiarios del exterior (art. 258, DR LIG). Corresponde respecto a estos últimos tener en cuenta lo dicho en el punto anterior respecto a alquileres obtenidos por sujetos no residentes que no sean empresas.

También debe resaltarse que la modificación hace que deje de tener importancia -como hasta ahora-, la fecha de origen del inmueble o del derecho (art. 255, DR LIG).[4]

La exención comprende a aquellos sujetos **no habitualistas**; téngase en cuenta al respecto lo dispuesto por el art. 157 del decreto reglamentario de la LIG, que indica que estos resultados *“obtenidos por los sujetos del inc. d) del artículo 53 de la ley no quedan comprendidos en los términos del artículo 99 de la ley”*.

Consecuentemente, si una empresa unipersonal enajena un inmueble afectado a su actividad, la renta que se genere calificará como de tercera categoría y no gozará de la exención. Sería el caso, por ejemplo, de un inmueble rural utilizado por una persona humana para desarrollar una explotación agropecuaria[5]. En cambio, estará exento el resultado por la venta de un inmueble rural afectado a arrendamiento ya que tal destino no supone la existencia de una empresa.

No obstante, debe tenerse presente que por el art. 133 del decreto reglamentario de la LIG, que refiere al cese de actividades cuando hubieran transcurrido más de dos años desde la fecha de la última operación, estas explotaciones dejan de existir pasando los inmuebles afectados al patrimonio del único dueño; de darse esta circunstancia, el resultado por la enajenación queda exento del gravamen.

De lo hasta aquí comentado se destaca que la cuestión de la habitualidad sigue manteniendo gran trascendencia; hasta el 31/12/2025 por delimitar la aplicación del impuesto cedular en el supuesto de no verificarse aquella, y a partir del 1/1/2026 para el reconocimiento de la exención comentada.[6]

El panorama se completa con lo dispuesto por el inc. f) del art. 53, LIG (reglamentado por los arts. 151 y 152), que ordena reconocer como ganancias de la tercera categoría *“las derivadas de loteos con fines de urbanización, las provenientes de la edificación y enajenación de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal ... y del desarrollo y enajenación de inmuebles bajo el régimen de conjuntos inmobiliarios”*; norma que persigue evitar discusiones en torno a la existencia o no de habitualidad en este tipo de operaciones.

Es interesante observar respecto de loteos con fines de urbanización que, en un primer año fiscal, podrían haberse enajenado menos de 50 lotes. En los términos del inc. b) del art. 151 del decreto reglamentario de la LIG, ello llevaría a calificar el resultado como exento, pero si en el segundo año ese límite de cantidad de ventas se superara, no solo quedarían gravadas como rentas de tercera las generadas por nuevas enajenaciones, sino que caería la exención respecto del resultado por las operaciones del año anterior. La reglamentación debiera prever un camino para resolver esta situación.

La exención no opera respecto a los resultados por estas ventas y transferencias de **bienes y derechos ubicados en el exterior** atento a que el art. 99, LIG, al que remite el inc. n), comprende el supuesto de inmuebles situados en el país. Por lo que el resultado de su venta continuará sometido a la alícuota del 15% fijada por el tercer párrafo del art. 94, LIG.

Por otra parte, también deberá tenerse presente en casos de **ventas financiadas** sin exigencia explícita de intereses al comprador que la exención no alcanza a tales cargos financieros; de modo tal que deberán segregarse los intereses implícitos contenidos en el precio para ser sometidos a las reglas de la segunda categoría (art. 52, LIG).

Con respecto a los **derechos** contemplados por la norma, es posible identificar casos como el de la cesión de boletos de compraventa, o la cesión onerosa de usufructo, la transferencia de derechos hereditarios (por ej., entre hermanos), de superficie, o de posición contractual en un fideicomiso (por ej., un fiduciante - beneficiario que cede su derecho de adjudicación a un tercero obteniendo una ganancia). (Ver art. 254, DR LIG).

Sin embargo, debe aclararse que no entran en la exención las rentas derivadas de la constitución de derechos reales como, por ejemplo, la creación de usufructo oneroso sobre un inmueble a favor de un familiar. Se está en presencia en tal caso de una renta que califica como de primera categoría [art. 44, inc. b), LIG]. Si luego el usufructuario enajenara ese derecho, la utilidad que obtenga está exenta por imperio del nuevo art. 26, inc. n), LIG.

[1] La vigencia de la ley de modernización laboral viene dada por su art. 217 en los siguientes términos: *“Salvo disposición en contrario los artículos de la presente ley entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial”* (BO: 6/3/2026)

[2] Recuérdese que el art. 134, LIG -que indica cómo operan las exenciones que consagra el art. 26, LIG, respecto a resultados de fuente extranjera- no hace decaer la contemplada en el inc. n)

[3] Grupo Enlace AFIP - CPCECABA, reunión del 5/9/2011

[4] Según se hubieran incorporado al patrimonio antes o después del 1/1/2018. El resultado por la venta de los adquiridos desde esa fecha quedaba alcanzado por el impuesto cedular del 15% (art. 99, LIG). El mismo tratamiento aplicaba al resultado por transferencia de derechos sobre inmuebles

[5] Sobre qué debe entenderse por afectación a explotación agropecuaria puede recurrirse a una antigua RG de la DGI, la 866, 25/3/1963, B. DGI, pág. 453

[6] Sobre la cuestión referida al carácter de habitualista del sujeto involucrado en estas operaciones remitimos al lector interesado a Gebhardt, Jorge; Malvitano, Rubén H.: "Impuesto a las ganancias", ERREPAR, 2020, T. I, Cap. III