

MR Consultores

Jornadas de Capacitación y Actualización Tributaria

GANANCIAS

Exención alquileres y venta de inmuebles

Ley 27.802 – Decreto 406/2026

Expositor: Marcelo D. Rodríguez

Twitter: @mrconsultores3

Instagram: @mrconsultoresok

www.mrconsultores.com.ar

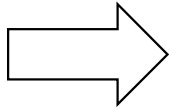
GANANCIAS – Exención alquiler y venta de inmuebles

CAMBIOS INCLUIDOS EN EL PROYECTO DE LEY

- Quebrantos.
- Exención intereses plazo fijo en USD.
- Exención para la renta por alquiler de inmuebles.
- Utilidad por la venta de inmuebles – Personas humanas.
- Facturación de alquileres.
- Inscripción de los contratos. (RELI).
- Monotributo.

QUEBRANTOS

Actualización

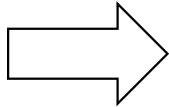


Los quebrantos generados en los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1/1/2025, inclusive, se actualizarán teniendo en cuenta la variación del IPC, operada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se originaron y el mes de cierre del ejercicio fiscal que se liquida.

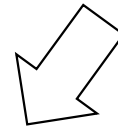
GANANCIAS – Exención alquiler y venta de inmuebles

Intereses plazo fijo en USD

EXENCIÓN



Se sustituye con efectos para los años fiscales que se inicien a partir del 1/1/2026, en el primer párrafo del inciso h) del artículo 26 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, la expresión “a plazo fijo en moneda nacional” por la expresión “a plazo fijo”.

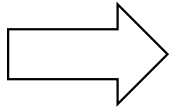


- Exención de los intereses por plazo fijo (en cualquier moneda).
- De Entidades Financieras en el país.
- Solo aplicable a las personas humanas y sucesiones indivisas.

ALQUILER DE INMUEBLES

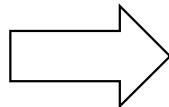
Art. 26 inciso n) LIG

LEY



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

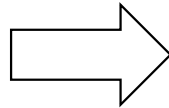
Art. 85 k)



- Deducción del 10% del monto total anual de alquileres de inmuebles destinados a casa habitación. Ambas partes, locatario y locador, podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan.

ALQUILER DE INMUEBLES

Art. (sn) a cont. 204 DR



Deducción del 10%

A los efectos de la deducción prevista en el inciso k) del artículo 85 de la ley, en el caso de que la locación involucre a varios locatarios, el importe a deducir por todos estos no podrá superar el 10 % del total de las sumas pagadas en concepto de alquiler con destino a casa-habitación, siempre que, si el organismo recaudador así lo prevé, los contratos respectivos se encuentren debidamente registrados.

Idéntico temperamento deberá ser adoptado por las sumas a deducir por los condóminos, en el supuesto de inmuebles afectados a locación con destino a casa-habitación.

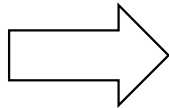
La citada deducción no resultará de aplicación cuando el locador o condómino, en la proporción que le resulte atribuible en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior, revista la condición de persona humana o sucesión indivisa.

- ¿La restricción aplica a locador y locatario?
- ¿Y la deducción del 40% de los alquileres?

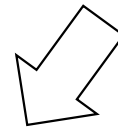
ALQUILER DE INMUEBLES

Art. 83 DR

CASA
HABITACION



Se entiende por “casa-habitación” al inmueble con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del sujeto que la habita

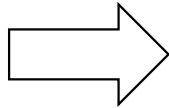


- i) tratándose de la dispensa relativa al valor locativo, esa calificación se referirá a la vivienda del contribuyente; y
- ii) tratándose de la franquicia relativa a la locación o sublocación, la calificación se referirá a la vivienda del locatario o sublocatario.

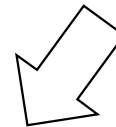
ALQUILER DE INMUEBLES

Art. 83 DR

ALCANCE



La exención de la ganancia derivada de la locación o sublocación de inmuebles con destino a casa-habitación - incluido el importe abonado por los inquilinos o arrendatarios por el uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario:



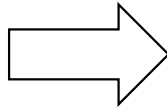
Alcanza a TODAS LAS UNIDADES que la persona humana o sucesión indivisa, en su carácter de locador o sublocador, afecte a dicho destino, en tanto el inmueble revista exclusivamente el carácter de casa-habitación para el respectivo locatario o sublocatario. (Evidente EXCESO REGLAMENTARIO, limita la exención a las PH).

GANANCIAS – Exención alquiler y venta de inmuebles

ALQUILER DE INMUEBLES

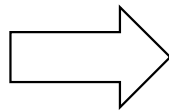
Art. 83 DR

VIGENCIA



La dispensa a la que alude el párrafo anterior alcanza a las ganancias derivadas de la locación o sublocación de inmuebles con destino a casa-habitación que se devenguen a partir del 1° de enero de 2026, con independencia de la fecha en que se hubiere celebrado el respectivo contrato.

VALOR
LOCATIVO



El valor locativo o arrendamiento presunto de inmuebles cedidos gratuitamente o a precio no determinado a que se refiere el inciso g) del artículo 44 de la ley queda comprendido en la exención en la medida en que el cesionario afecte el inmueble a casa- habitación”.

ALQUILER DE INMUEBLES

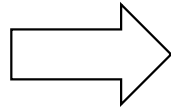
Inscripción de contratos en el RELI

¿Está vigente?

ALQUILER DE INMUEBLES

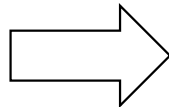
ENCUADRE Y FACTURACIÓN

ALQUILER CASA HABITACION



- Baja de Monotributo.
- Inscripción en Ganancias.
- Facturación IVA Exento. Factura “C”

- ALQUILER CASA HABITACION
- DIRECTOR DE SA

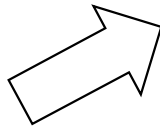


- Baja de Monotributo.
- Mantiene inscripción en Ganancias.
- Facturación IVA Exento.
- Factura “C” ambas actividades.

ALQUILER DE INMUEBLES

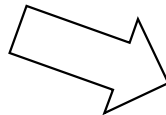
ENCUADRE Y FACTURACIÓN

- ALQUILER CASA HABITACION
- DIRECTOR DE SA
- HONORARIOS PROFESIONALES



ANTES DE LA REFORMA

- Monotributo.
 - Alquileres.
 - Honorarios profesionales
- Ganancias por Director de SA



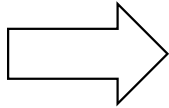
LUEGO DE LA REFORMA

- Monotributo ó Ganancias.
 - Alquileres.
 - Honorarios profesionales
- Ganancias por Director de SA

VENTA DE INMUEBLES

Art. 26 inciso n) LIG

LEY

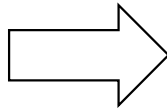


Se encuentra exento el resultado derivado de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, alcanzados por las disposiciones del artículo 99 de la LIG, que se enajenen o transfieran a partir del 1/1/2026, en los términos que al respecto establezca la reglamentación.

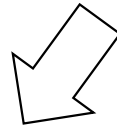
VENTA DE INMUEBLES

Art. 83 (cont.) DR

RESIDENCIA



Las personas humanas y las sucesiones indivisas, residentes en el país o en el exterior, gozarán de la exención respecto de los resultados por enajenación de inmuebles y por transferencia de derechos sobre inmuebles situados en la REPÚBLICA ARGENTINA, en la medida que dichas operaciones estén comprendidas en las disposiciones del artículo 99 de la LIG y que la enajenación o transferencia se produzca a partir del 1/1/2026.

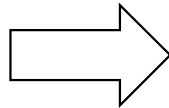


- No aplica renta por venta de inmuebles del exterior. (Art. 94 LIG).
- ¿Derechos sobre Fideicomisos? – Art. 98 LIG.

VENTA DE INMUEBLES

Art. 83 (cont.) DR

ALCANCE
TEMPORAL

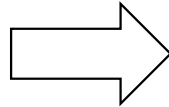


- La dispensa alcanza a la enajenación, que se entenderá configurada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la LIG.
- También a la transferencia de derechos sobre inmuebles, en los términos del artículo 254 del DR, en tanto se verifique con relación a esta última la cesión del boleto de compraventa u otro compromiso similar - sin que se tuviere la posesión- o de otro modo se transfieran derechos sobre inmuebles.

VENTA DE INMUEBLES

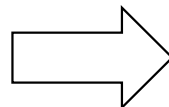
Art. 83 (cont.) DR

Art. 3° (Ley)



Tratándose de inmuebles se considerará configurada la enajenación o adquisición, según corresponda, cuando mediante boleto de compraventa u otro compromiso similar, siempre que se diere o obtuviere -según el caso- 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.

Art. 254 (DR)

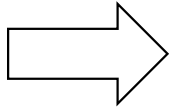


La transferencia de derechos sobre inmuebles a la que hace referencia el quinto apartado del art. 2 de la LIG comprende los derechos reales que recaigan sobre esos bienes y las cesiones de boletos de compraventa u otros compromisos similares.

VALUACIÓN DE HACIENDA

Art. 58 (LIG)

INVERNADA



Artículo...: Los titulares de los establecimientos de invernada y/o engorde a corral a los que se refiere el punto 2 del inciso d) del primer párrafo del artículo 56 de la LIG, podrán optar por valuar sus existencias por los métodos descriptos en los incisos a) o b) del artículo 57 de esta norma legal, dependiendo del tipo de hacienda de que se trate.

Para calcular la valuación de las vaquillonas y de los novillos, los contribuyentes podrán usar los índices de relación contenidos en las tablas anexas a la ley 23.079, para todas las vaquillonas, el correspondiente a vaquillona de uno (1) a dos (2) años y para todos los novillos, el de novillo de uno (1) a dos (2) años, de acuerdo con la categoría de que se trate.

MUCHAS GRACIAS!

MR Consultores

Departamento de capacitación