

MR Consultores

Jornadas de Capacitación y Actualización Tributaria

LEY DE ALQUILERES

Reforma al Código Civil y Beneficios Fiscales
Ley 27.737 – Reforma a la ley 27.551

Expositor: Marcelo D. Rodríguez

Twitter: @mrconsultores3

Instagram: @mrconsultoresok

www.mrconsultores.com.ar

PLAZO MÍNIMO DEL CONTRATO

Artículo 1198

PLAZO MINIMO DEL CONTRATO

El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1199.

PLAZO MÍNIMO DEL CONTRATO

Artículo 1199

EXCEPCIONES AL PLAZO MINIMO LEGAL

No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular.
- b) Habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares, y para cualquier otro fin temporario en interés del locatario. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume, salvo prueba en contrario, que no fue hecho con esos fines.
- c) Guarda de cosas.
- d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias.

PLAZO MÍNIMO DEL CONTRATO

Artículo 1199

EXCEPCIONES AL PLAZO MINIMO LEGAL

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

CONSERVACION DEL INMUEBLE

Artículo 1201

CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE

- El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.
- En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizar por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.
- Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

RESOLUCION ANTICIPADA

Artículo 1221
RESOLUCION ANTICIPADA

El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

- a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio (1½) de alquiler al momento de desocupar el inmueble, y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, y dicho preaviso opere sus efectos luego de haberse cumplido seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto;

RESOLUCION ANTICIPADA

Artículo 1221
RESOLUCION ANTICIPADA

b) En los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.

AJUSTES

AJUSTES

Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7º y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

ARTICULO 7º — *El deudor de una obligación de dar una suma determinada de pesos cumple su obligación dando el día de su vencimiento la cantidad nominalmente expresada. En ningún caso se admitirá actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor, con las salvedades previstas en la presente ley.*

ARTICULO 10. — *Mantiénense derogadas, con efecto a partir del 1º de abril de 1991, todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios. Esta derogación se aplicará aun a los efectos de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, no pudiendo aplicarse ni esgrimirse ninguna cláusula legal, reglamentaria, contractual o convencional —inclusive convenios colectivos de trabajo— de fecha anterior, como causa de ajuste en las sumas de pesos que corresponda pagar.*

AJUSTES

AJUSTES

- En los contratos de locación de inmuebles con destino a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único, en moneda nacional, y por períodos mensuales, sobre el cual podrán realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes y por intervalos no inferiores a seis (6) meses.
- A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deberán efectuarse utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina

AJUSTES

PUBLICIDAD

Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7º y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

- En los contratos de locación de inmuebles con destino a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único, en moneda nacional, y por períodos mensuales, sobre el cual podrán realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes y por intervalos no inferiores a seis (6) meses.
- A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deberán efectuarse utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina

INCENTIVOS FISCALES - Monotributo

UNIDADES DE EXPLOTACION

- ✓ En el caso de la actividad de locación de inmuebles, mediante contratos debidamente registrados, se considera como una sola unidad de explotación independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma.

EXENCION DEL PAGO DE LA CUOTA

- ✓ Los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos (2) inmuebles estarán exentos del pago del Monotributo.

EXENCION INMUEBLES DESTINADOS A LOCACION

- ✓ Se exime a los inmuebles destinados a locación para casa-habitación, con contratos debidamente registrados, cuando el valor de cada uno de ellos sea igual o inferior al monto establecido para la exención de los inmuebles destinados a casa habitación.

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

INCENTIVOS FISCALES – Impuesto a los Débitos y Créditos Bancarios

EXENCION DE LAS CUENTAS DESTINADAS AL DEPÓSITO DE LOS ALQUILERES

- ✓ Se exime a los créditos y débitos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación, cuyos contratos se encuentren debidamente registrados, conforme a la reglamentación.

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

INCENTIVOS FISCALES – Impuesto a las Ganancias

DEDUCCIONES GENERALES

- ✓ Se podrá deducir el diez por ciento (10%) del monto total anual de alquileres de inmuebles destinado a casa-habitación.
- ✓ Ambas partes, locatario y locador, podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan.

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

VIGENCIA DE LA LEY

VIGENCIA

La reforma entró en vigencia el 17/10/2023 y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

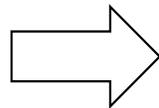
INVITACION A LAS PROVINCIAS

Se invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a aprobar beneficios tributarios en sus jurisdicciones en los contratos de locación con destino casa-habitación celebrados y registrados conforme a la ley, así como también sus prórrogas, cesiones y transferencias.

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

ALQUILER DE INMUEBLES (GANANCIAS)

INCOBRABLES



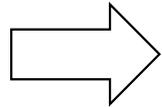
Art. 110 (inciso a) DR LIG

Los alquileres adeudados al finalizar los juicios de desalojo
y cobro.

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

Art. 5
inciso b) punto 8
Ley de IVA



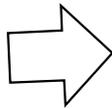
NACIMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE

Que se trate de locaciones de inmuebles, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará *en el momento en que se produzca el vencimiento de los plazos fijados para el pago de la locación o en el de su percepción total o parcial*, el que fuere anterior.

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

¿DEMORA EN LOS PAGOS?

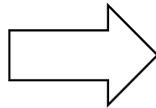


- ✓ ADHENDA AL CONTRATO.
- ✓ DIFERIMIENTO DEL PLAZO DE PAGO
- ✓ CONDONACIÓN DE ALQUILERES

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

ALQUILER
CASA HABITACION



EXENCION

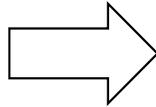
Art. 7 – Punto 16 (inciso 22)

- La locación de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación del locatario y su familia.
- De inmuebles rurales afectados a actividades agropecuarias.
- De inmuebles cuyos locatarios sean el Estado Nacional, las Provincias, las Municipalidades o la CABA, sus respectivas reparticiones y entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1° de la Ley N° 22.016.

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

ALQUILER
CASA HABITACION



EXENCION

Art. 7 – Punto 16 (inciso 22)

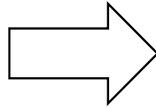
- La exención dispuesta en este punto también será de aplicación para las restantes locaciones cuando el valor del alquiler no supere los \$ 1.500.
- Esta dispensa no aplica para el caso de inmuebles para conferencias, reuniones, fiestas y similares.

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

ALQUILER
CASA HABITACION

EXENCION



Art. 38 – DR ley de IVA

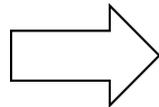
- No será procedente la exención, cuando se trate de locaciones temporarias de inmuebles en edificios en los que se realicen prestaciones de servicios asimilables a las efectuadas por hoteles, hosterías, pensiones, hospedajes, moteles, campamentos, apart-hoteles y similares.

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

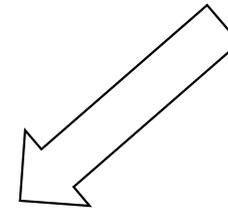
ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

ALQUILER
CASA HABITACION

Locatario: Una SA



Se consulta si la locación de inmuebles a una sociedad, la cual a su vez lo destina a vivienda de empleados o directivos, se encuentra gravada o exenta en el IVA.



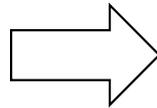
RTA: La respuesta a la consulta depende de quién conste como locatario en el contrato de alquiler. Si es la persona jurídica el inquilino, no rige la exención del art. 7, inc. 22 punto h) de la ley.

LEY DE ALQUILERES – Reforma del Código Civil y Beneficios Fiscales

ALQUILER DE INMUEBLES (IVA)

ALQUILER
CASA HABITACION

Locatario: Una SA



RG (AFIP) 1032 - Art. 7

No se consideran comprendidas en la exención prevista en la Ley de IVA, aquellas locaciones de inmuebles que no tengan como único destino el de vivienda, ni aquellas que, aun teniendo dicho destino, no sean habitadas por el locatario y su familia.

MUCHAS GRACIAS!

MR Consultores

Departamento de capacitación

www.mrconsultores.com.ar