

Comenzó a regir la Ley de Alquileres: impuestos que ya no pagarán los propietarios y los nuevos contratos

18 octubre, 2023



Los contratos de alquiler suscriptos a partir de este miércoles deberán tener un plazo mínimo de tres años y prever una actualización semestral de acuerdo con un índice denominado Casa Propia, actualmente utilizado para los créditos, entre otros aspectos.

La [nueva Ley de Alquileres](#), sancionada la semana pasada por el la Cámara de Diputados, comienza a regir este miércoles, de acuerdo con lo dispuesto por la norma, [promulgada este martes](#) con su publicación en el Boletín Oficial.

De esta forma, los contratos de alquiler suscriptos a partir de este miércoles deberán tener un **plazo mínimo de tres años** y **prever una actualización semestral de acuerdo con un índice**

denominado Casa Propia, actualmente utilizado para los créditos, entre otros aspectos.

Además, la ley dispone **varios beneficios fiscales para los propietarios e inquilinos**, vinculados al pago del **monotributo, del Impuesto de Bienes personales y del Impuesto a los Débitos y Créditos (“al cheque”)**. También permite un descuento del Impuesto a las Ganancias, e invita a las provincias a aprobar otros beneficios tributarios.

“Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes”, asevera el artículo 12 de la nueva **Ley de Alquileres**, promulgada hoy.

La nueva normativa consiste en una modificación de Código Civil y Comercial de la Nación en la cual se **mantiene la duración de tres años** para los contratos de alquiler, dejando de lado la propuesta votada inicialmente por la Cámara de Diputados para que la duración volviera a ser dos años, como anteriormente.

El plazo mínimo de tres años, no obstante, **no rige para el alquiler temporario con fines turísticos, el cual tendrá un límite de tres meses para no quedar encuadrado bajo la ley.** Además, la nueva norma, **prohíbe la fijación del valor de los alquileres en dólares** o cualquier otra moneda que no sea la nacional.

Ley de Alquileres: cómo y cada cuánto se ajustarán los aumentos

Los ajustes, por su parte, ahora podrán realizarse en **intervalos no inferiores a seis meses**, en lugar del mínimo de un año que estipulaba la normativa de 2020 y el plazo de entre cuatro y 12 meses que establecía el proyecto original aprobado en **Diputados**.

El mecanismo de aumento utilizará como criterio “**un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del coeficiente de variación salarial publicado por el Indec y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central**”, es decir que tendrá en cuenta el menor indicador entre el promedio de variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período.

Este coeficiente es el índice **Casa Propia** que se utiliza desde 2021 para la actualización de las cuotas para los diferentes créditos que se enmarcan dentro del **Programa Federal Casa Propia y Procrear II**.

De acuerdo con información suministrada por el **Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat**, esta fórmula promueve una **mayor estabilidad en la actualización de las cuotas**, ya que contribuye a morigerar el impacto de eventuales hitos en la evolución de los salarios que respondan a períodos puntuales al tener en cuenta el promedio salarial de los últimos doce meses y no la variación de un solo mes.

Al incorporar el **Coeficiente de Variación Salarial (CVS)** con un aforo igual al 0,9, en lugar de reflejar el promedio de la variación salarial en su totalidad, la referencia que tomará en cuenta será equivalente al 90%.

En los últimos dos años, el coeficiente **Casa Propia** se ajustó siempre por salarios (**CVS**) y no por inflación, al ser el menor de los dos indicadores.

Anteriormente los alquileres se actualizaban con un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del **índice de Precios al Consumidor (IPC)** y la **remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (Ripte)**.

Ley de Alquileres: qué impuestos ya no pagarán los

propietarios y en qué casos

La norma aprobada en **Diputados**, antes de los cambios en el **Senado**, estipulaba que **el aumento se acuerda “libremente” entre las partes**, pudiendo estar basado en el **IPC**, el **índice de Precios Mayoristas**, el **índice de Salarios** o una **combinación** de todos los mencionados, además de **no impedir los contratos en dólares**.

En cuanto a beneficios fiscales, la ley dispone que estarán **exentos del pago del monotributo los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos inmuebles**, y se **exime del pago del Impuesto de Bienes personales a los inmuebles destinados a alquileres** y del **Impuesto a los Débitos y Créditos (“al cheque”)** para las **operaciones vinculadas de los contratos**.

La ley, que invita a las jurisdicciones provinciales a aprobar otros beneficios tributarios, **permite al propietario y al inquilino descontar del Impuesto a las Ganancias el 10% del valor total del alquiler anual**.

Fuente: Ámbito