



Entre Ríos, septiembre de 2022

Propuesta de Reforma al Tratamiento Tributario de la locación de inmuebles con destino para casa habitación que incentive “La construcción y el acceso a la vivienda” en nuestro país.

En la actualidad hemos advertido la voluntad política, de adoptar medidas que incentiven al sector de “la construcción” en nuestro país, como poderoso motor de la economía real y generador empleo. Esta voluntad fue plasmada con la sanción de ley 27.613 (BO 12/03/2021) cuya finalidad según el art 1° es la de “Implementar un régimen de **Incentivo a la Construcción** Federal Argentina y **Acceso a la Vivienda**”, destinado a promover el **desarrollo o inversión en proyectos inmobiliarios** realizados en el territorio de la República Argentina”.

Recientemente, mediante la Ley N° 27.679 (BO 22/08/2022) se restableció el régimen implementado por el Título II de la ley antes mencionada (que llamaremos “blanqueo de tenencia de moneda nacional y/o extranjera para la construcción”), desde el 22/08/2022 y hasta transcurrido el plazo de trescientos sesenta (360) días corridos desde dicha vigencia, inclusive (es decir hasta el 16/08/2023).

En lo que respecta al impuesto especial que debe pagarse al efecto de gozar del beneficio de dicho blanqueo, la ley N° 27.679 establece las siguientes alícuotas en base a la fecha de depósito de la tenencia de moneda nacional o extranjera que se declare voluntariamente en la cuenta especial CECON.Ar, conforme al siguiente cronograma:

- a) Tenencia depositada desde el 22/08/2022 y **hasta 19/11/2022** inclusive: **5%**
- b) Tenencia depositada desde el 20/11/2022 y **hasta el 17/02/2023**: **10%**
- c) Tenencia depositada desde el 18/02/2023 y **hasta el 16/08/2023**: **20%**.

La Ley N° 27.679 fue recientemente reglamentada por el Decreto N° 556 (BO: 29/08/2022) el que estableció, entre otras cuestiones, *que la afectación de los fondos declarados al*





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

desarrollo o la inversión en proyectos inmobiliarios deberá llevarse a cabo

*con anterioridad al **31 de diciembre de 2024, inclusive***. Por su parte recientemente la RG (AFIP) 5253 (31/08/2022) dispuso los requisitos, plazos y condiciones para la adhesión al sistema voluntario de declaración de tenencia de moneda nacional y extranjera, y para la determinación e ingreso del impuesto especial según la fecha en la que se depositen los fondos en la cuenta especial, por parte de los sujetos residentes en la República Argentina.

Cabe recordar que la Ley N° 27.613 (BO 12/03/2021) en su **título I capítulo II** estableció “**beneficios tributarios para las inversiones**”, otorgándole la exención en el impuesto sobre los bienes personales al valor de **las inversiones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2022**, y además estableciendo que el 1% del valor de dichas inversiones podría computarse como pago a cuenta del citado impuesto. También se estableció el diferimiento del impuesto a la transferencia de inmuebles o el impuesto a las ganancias cuando se trate de inmuebles afectados a dicho régimen.

Tanto el artículo 9° del Decreto Reglamentario 224/2021, como el artículo 5° del 556/2022 establecen que aquellos sujetos que blanqueen dinero por acogerse al Título II de la ley 27.679 no podrán acceder a los beneficios tributarios previstos para los inversores en su título I capítulo II.

En otras palabras, solo pueden acceder al beneficio del Título I quienes “inviertan fondos oportunamente declarados” (podríamos llamarlo contribuyentes cumplidores), y no así, aquellos que blanqueen los fondos “no declarados” de acuerdo al título II.

Cabe mencionar que dicho **título I capítulo II (Beneficios para el Inversor)** “**no fue prorrogado**” con la reciente ley 27.679, la cual solo se refiere solo al Título II (Blanqueo de moneda nacional o extranjera para la construcción).

Entendemos que “debería” también extenderse el plazo para el goce de los beneficios





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

previstos para el inversor en el Título I Capítulo II, por el valor de las inversiones realizadas **hasta 31/12/2024**. Dado que de acuerdo a la norma hoy vigente los beneficios para el inversor en el Título I Capítulo II, son aplicables solo para el valor de las inversiones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2022.

Asimismo, es necesario que la Provincia de Entre Ríos, y sus Municipios adhieran en lo inmediato al Título II de la Ley 27.613 que ha sido restablecido por la ley 27.679 considerando los plazos perentorios previstos en dicha norma.

Si bien aplaudimos este tipo de medidas, que incentivan fundamentalmente a la “construcción” entendemos que es necesario **crear otros incentivos** con modificaciones en impuestos nacionales, provinciales y municipales, que busquen “incentivar” a la inversión en inmuebles con destino a locación para vivienda.

Sabemos que en nuestro país existe un importante **déficit habitacional**, el cual en la actualidad se ha agravado, debido a que muchos propietarios de inmuebles han decidido dejar de ofertar sus inmuebles con destino a alquiler para casa habitación, como consecuencia de la baja rentabilidad de los mismos. La incertidumbre que ha generado la Ley 27.551 (“Nueva Ley de Alquileres”) con rumores de ser modificada y derogada y la existencia de propuestas de incorporación de impuestos a las propiedades ociosas, en donde en lugar de buscar incentivos proponen sanciones impositivas a las mismas. Ello lleva a que muchos propietarios, que habían decidido destinar sus ahorros a la inversión en “ladrillos” adquiriendo inmuebles en nuestro país y destinándolos al alquiler con destino a vivienda, decidan dejar de ofertar las viviendas para alquiler, y en muchos casos destinarlas a la venta, para convertir su inversión “en ladrillos” (resguardo de ahorro) a “moneda extranjera (dólares)” u otro tipo de inversión especulativa. En el peor de los casos sería que dichos ahorros emigren a otros países donde tenga ventajas impositivas.

Asimismo, por las reglas de mercado, a menor oferta, mayor el precio, por lo que la disminución de la oferta de inmuebles con destino a alquiler de vivienda, genera aumento en los precios de los alquileres, afectando directamente a los ciudadanos que necesitan



SEDE CENTRAL: Buenos aires 273, Paraná - Entre Ríos



0343 - 4211560 -



343 - 454 9883 -



cpceer@cpceer.org.ar



CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

acceder a su vivienda digna (derecho consagrado en el art. 14 bis de nuestra Constitución Nacional).

Desde el punto de vista económico muchos contribuyentes, ven más ventajoso cambiar sus inversiones en inmuebles, en inversiones de tipo financiera o bien en la adquisición de moneda extranjera (dólares).

En lo que respecta al tratamiento tributario para las personas humanas de las inversiones financieras de fuente argentina, podemos decir que las diferencias de cambio por tenencia de moneda extranjera se encuentran exentas del impuesto a las ganancias, como así también se encuentran exentas gran parte de los resultados de las inversiones financieras de fuente argentina¹. Por otro lado, en el caso que se encuentren gravadas en el impuesto a las ganancias, las mismas tributan por el criterio de lo percibido (no por lo devengado) y algunas tributan bajo el esquema cedular como ser el impuesto a los dividendos al 7% del art. 97 LIG o impuesto a la enajenación de títulos valores art. 98 LIG al 5% inc. a) o al 15% inc. b y c. En lo que respecta al impuesto a los bienes personales también gran parte de la tenencia de inversiones financieras en el país se encuentra exenta.

En lo que respecta a los impuestos provinciales y tasas municipales, las diferencias de cambio por tenencia de moneda extranjera no están gravadas, como así también en general la renta financiera se encuentra exenta de dichos tributos.

En el cuadro Anexo 2 resumimos el tratamiento tributario de la renta financiera.

¹ **Art. 7 Ley Impuesto a las Ganancias** - Con excepción de lo dispuesto en el párrafo siguiente, las ganancias provenientes de la tenencia y enajenación de acciones, cuotas y participaciones sociales - incluidas cuotapartes de fondos comunes de inversión y certificados de participación de fideicomisos financieros y cualquier otro derecho sobre fideicomisos y contratos similares-, monedas digitales, títulos, bonos y demás valores, **se considerarán íntegramente de fuente argentina cuando el emisor se encuentre domiciliado, establecido o radicado en la República Argentina.**

Los valores representativos o certificados de depósito de acciones y de demás valores, se considerarán de fuente argentina cuando el emisor de las acciones y de los demás valores se encuentre domiciliado, constituido o radicado en la República Argentina, cualquiera fuera la entidad emisora de los certificados, el lugar de emisión de estos últimos o el de depósito de tales acciones y demás valores.





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Respecto al tratamiento tributario **para las personas humanas de las inversiones inmobiliarias realizadas en Argentina** no ocurre lo mismo que las inversiones financieras, estando en un pie de “desigualdad” en comparación con estas últimas dado que actualmente en general las inversiones inmobiliarias se encuentran gravadas tanto por Impuestos Nacionales, Provinciales y por Tasas Municipales.

A nivel nacional las inversiones inmobiliarias pueden tributar, Impuesto a las ganancias (como ganancia de primera categoría tributan por lo “devengado”); Impuesto a los Bienes Personales, IVA (en el caso de locaciones comerciales), pudiendo optar por el Régimen Simplificado solo si no supera las tres unidades de explotación.

A nivel provincial, los ingresos por locación tributan generalmente impuesto a los ingresos brutos (por lo devengado), como así también se tributa Impuesto a los Sellos, e Impuesto Inmobiliario.

Y a nivel Municipal, en algunos municipios pretenden gravar los ingresos por locaciones de inmuebles con la Tasas de Inspección, Higiene y Profilaxis (cuestión que no compartimos porque el servicio del municipio es prestado al locatario, y no al locador), como así también por Tasas Inmobiliarias.

Seguidamente compartimos un cuadro comparativo del tratamiento tributario para personas humanas residentes argentinas, de la tenencia de moneda extranjera, plazo fijo en moneda nacional, e inversiones en inmuebles urbanos.



SEDE CENTRAL: Buenos aires 273, Paraná - Entre Ríos



0343 - 4211560 -



343 - 454 9883 -



cpceer@cpceer.org.ar



CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Cuadro Comparativo. Tratamiento Tributario para *personas humanas, residentes argentinas* de la Inversión Financiera vs Inversión Inmobiliaria

	Tenencia de Moneda Extranjera	Plazo Fijo en Moneda Nacional. En entidades Financieras Ley 21.526	Inversión Inmobiliaria Urbana
Impuestos Nacionales			
Impuesto a las Ganancias	Diferencia de cambio Exenta	Intereses Exentos	Ingresos por locaciones gravados. Renta de 1° categoría tributa por lo Devengado
Impuesto a los Bienes Personales	Gravado. Salvo que se encuentre depositado al 31/12/2022 en Caja de Ahorro o Plazo fijo en entidades Financieras regidas por la Ley 21.526 en cuyo caso estará exento.	Exento	Gravado
IVA	No gravado	Exento	Exento si el destino es "casa habitación". (Gravado al 21% para locación comercial si supera \$ 1.500 el valor mensual de alquiler). Importe establecido por Decreto 616/2001.



SEDE CENTRAL: Buenos aires 273, Paraná - Entre Ríos



0343 - 4211560 -



343 - 454 9883 -



cpceer@cpceer.org.ar



CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Régimen Simplificado (Monotributo)	No computable (no afecta la categorización en el régimen) Ver art. 1 y art 12 DR 601/2018 (3)y (4)	No computable (no afecta la categorización en el régimen). Ver art. 1 y art 12 DR 601/2018 (3)y (4)	Gravado. Si supera 3 unidades de explotación no puede permanecer en el régimen
Impuestos Provinciales. ENTRE RÍOS			
Impuesto a los Ingresos Brutos	No gravado	Exento	Ingresos Brutos Devengados Gravados con la alícuota del 5% . Solo está exento la locación de inmuebles con destino a vivienda, si la suma de los importes mensuales de los alquileres no supere \$ 44.100 (inc. v) art 194 Código fiscal y art 10° Ley impositiva 9.622).
Impuesto a los Sellos	No gravado	Exento	Gravado. Alícuota del 10%0 para contratos sin garantías. Y del 14%0 en caso de CT con Garantes.
Impuesto Inmobiliario	No gravado	No gravado	Gravado
Tasas Municipales			





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Tasa de Higiene y Profilaxis	No gravado	Exento	En algunos Municipios pretenden gravar los ingresos por locación. Cuestión que no compartimos.
Tasas inmobiliarias	No Gravado	No gravado	Gravado

Cómo se observa en el cuadro comparativo, la presión tributaria sobre las inversiones en inmuebles urbanos, es muy superior que la establecida para inversiones financieras, lo que hace que desde el punto de vista económico muchas veces la persona humana prefiera destinar sus ahorros a inversiones financieras o bien a la mera tenencia de moneda extranjera.

Hay otros factores que inciden también en la decisión de los ahorristas, como por ejemplo la mayor liquidez que tienen las inversiones financieras en comparación con las inmobiliarias, y la situación del mercado inmobiliario, que, en la actualidad debido al incremento de la oferta de inmuebles para la venta, ha ocasionado bajas en el precio de venta en dólares de los inmuebles.

Considerando la voluntad política de tomar medidas que “incentiven” las inversiones inmobiliarias en nuestro país, promoviendo el desarrollo del sector de la construcción, como poderoso motor de la economía real y generador empleo; permitiendo de ese **modo incrementar la oferta de inmuebles destinados a alquiler de vivienda** que ayudarían a resolver el problema del “déficit habitacional en Argentina”, evitando asimismo que los contribuyentes destinen sus ahorros a la compra de la moneda extranjera u a otro tipo de inversiones financieras o especulativas, es que proponemos una reforma integral en impuestos nacionales, provinciales y municipales, que incentiven a los ahorristas argentinos a invertir en inmuebles con destino a alquiler de viviendas en la República Argentina.





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Cabe mencionar que el Título I de la Ley 27.613 se denomina *“Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda”*.

Si bien la Ley 27.679 extiende el plazo del título II referido al *“el blanqueo de moneda nacional o extranjera para proyectos de construcción inmobiliarios”*, entendemos que es necesario asimismo implementar incentivos tributarios a quienes *“tienen dinero declarado”* (llamémosle contribuyentes cumplidores) y que actualmente lo tienen en moneda extranjera o en otros activos financieros.

Para solucionar el problema del déficit habitacional en la Argentina, sería necesario no solo ampliar y mejorar la oferta de *“créditos hipotecarios con destino a viviendas”*, sino también *“incentivar a los ahorristas en invertir en la adquisición de inmuebles con destino a locación para casa habitación”* ampliando de ese modo la oferta de inmuebles con tal destino. Para ello vemos necesario e imprescindible que se implemente un régimen de incentivos tributarios (tanto a nivel nacional, provincial y municipal) para los inversores que destinen sus ahorros a la adquisición de inmuebles con destino alquiler para casa habitación.

Seguidamente presentamos un cuadro sinóptico de las propuestas de cambios en tributos nacionales, provinciales y municipales. Y posteriormente detallamos y fundamentamos cada una de las propuestas de modificación en los tributos Nacionales (en el régimen simplificado nacional -“Monotributo”-, en el impuesto a las ganancias, en el Impuesto al valor agregado; impuesto a los bienes personales) como asimismo en los tributos provinciales (impuesto a los ingresos brutos, sellos, impuestos inmobiliarios), y en las tasas municipales comerciales (tasas de higiene y profilaxis; tasas inmobiliarias municipales).



SEDE CENTRAL: Buenos aires 273, Paraná - Entre Ríos



0343 - 4211560 -



343 - 454 9883 -



cpceer@cpceer.org.ar



CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Resumen Cambios Propuestos para incentivar la inversión inmobiliaria	
Impuestos Nacionales	
Régimen Simplificado (Monotributo)	Que los inmuebles destinados a alquiler con destino casa habitación NO se consideran como unidad de explotación a los fines de su exclusión en el Régimen Simplificado. Lo mismos para inmuebles por locaciones urbanas comerciales que se encuentren exentas en IVA-.
Impuesto a las Ganancias	Que el alquiler de inmuebles con destinado casa habitación, tribute por lo "percibido" (no por lo devengado) y bajo un esquema cedular (impuesto cedular), con la alícuota del 5% pudiendo computar la deducción especial del art 100 LIG. Incorporación de la exención del Valor Locativo de inmuebles cedidos por el contribuyente gratuitamente o a un precio no determinado a los descendientes de primer grado, por consanguinidad o por afinidad.
Impuesto a los Bienes Personales	Que se incorpore la exención en el IBP, a los inmuebles, urbanos o rurales, (situados en la argentina) cuyos titulares sean personas humanas o sucesiones indivisas y que tengan como destino la locación para casa-habitación del locatario y su familia.
IVA	Que se actualice el importe de \$1.500 mensuales, para el goce de la exención en el IVA de las locaciones comerciales. Pudiendo tomar como índice de actualización el índice para contratos de locación (ICL).
Impuestos Provinciales. ENTRE RÍOS	
Impuesto a los Ingresos Brutos	Que se otorgue la exención total por los ingresos provenientes de locaciones con destino a vivienda cuando el locador sea una persona humana. Es decir, NO sujeta a un monto máximo de alquileres (hoy está en \$ 44,100). Que sea una exención que se goce de Pleno Derecho, ni sujeta a tramitación para su reconocimiento. (actualmente debe tramitarse, con demoras en los expedientes)
Impuesto a los Sellos	Que se otorgue la exención total a los Contratos de locación con destino a vivienda.
Impuesto Inmobiliario	Que se implemente un régimen de "exención" o "reducción" temporal (por un plazo determinado: ejemplo 2 años) del impuesto inmobiliario correspondiente a " obras nuevas " que tengan por destino inmuebles para casa habitación, ya sea inmuebles nuevos construidos o adquiridos por el propio propietario para su vivienda, como así también de inmuebles construidos o adquiridos por inversores que estén destinados a "alquiler para vivienda".





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Tasas Municipales	
Tasa de Higiene y Profilaxis	Exención total por los ingresos provenientes de locaciones con destino a vivienda cuando el locador sea una persona humana, y que se goce de Pleno Derecho. No gravabilidad "al locador" en el caso de locaciones comerciales, dado que tributa el "locatario".
Tasas inmobiliarias	Que se implemente un régimen un régimen de "exención" o "reducción" temporal (por un plazo determinado: ejemplo 2 años) de las tasas inmobiliarias correspondiente a " obras nuevas " que tengan por destino inmuebles para casa habitación, ya sea inmuebles nuevos construidos o adquiridos por el propio propietario para su vivienda, como así también de inmuebles construidos o adquiridos por inversores que estén destinados a "alquiler para vivienda".

1. Cambios Propuestos en Tributos Nacionales

1.1. Cambio propuesto en el Régimen Simplificado Nacional para pequeños contribuyentes (Monotributo)

Particularmente en el Monotributo hemos advertido situaciones desiguales e irrazonables que hacen que un pequeño contribuyente sea excluido del régimen simplificado por el solo hecho de superar las 3 (tres) unidades de explotación a causa de haber decidido "invertir" su ahorros en "inmuebles".

Cabe advertir que el art 2° de la ley 26.565 (1) establece que a los fines del régimen simplificado para poder ser considerado un "pequeño contribuyente" el mismo NO debe poseer más de tres (3) unidades de explotación. El art 17 del Decreto reglamentario 601/2018 (2) define como unidad de explotación a "cada inmueble en alquiler".

Esta definición ha llevado a situaciones, desiguales, injustas e irrazonables, que no permiten medir la correcta capacidad contributiva del contribuyente. Seguidamente





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

exponemos ejemplos que evidencian tal situación:

Ejemplos:

a) Una persona humana que adquiere como inversión **4 departamentos monoambientes** y que alquila a un valor mensual de \$ 20.000 cada uno, teniendo un ingreso mensual de \$ 80.000, y anual de \$ 960.000, siendo su único ingreso, **no puede ser monotributista** porque supera las 3 unidades de explotación. Debe en este caso inscribirse en el régimen general, y tributar impuesto a las ganancias.

b) Una persona humana que adquirió **4 cocheras individuales** como inversión y que alquila a un valor mensual de \$ 2.000 cada una, teniendo un ingreso mensual de \$ 8.000, y anual de \$ 96.000, siendo su único ingreso, **no puede ser monotributista** porque supera las 3 unidades de explotación. Debe en este caso inscribirse en el régimen general, y tributar impuesto a las ganancias e IVA.

c) Un contribuyente responsable monotributista que tiene solo una actividad que le genera ingresos mensuales por \$ 60.000 (ejemplo: profesión liberal) recibe por herencia tres (3) departamentos mono-ambiente que se encuentran alquilados con destino a vivienda a \$ 15.000 cada uno. Es decir que sus ingresos mensuales totales pasan a ser de \$ 105.000 que surgen de \$ 60.000 por la profesión y \$ 45.000 del alquiler por los inmuebles. Dado que el art. 17 DR 601/2018 establece que cada inmueble en alquiler o cada condominio es considerado unidad de explotación, en este caso, el contribuyente se verá imposibilitado de continuar su actividad (ejemplo profesión liberal) en el régimen simplificado pasando al régimen general (IVA por su actividad profesional + Impuesto a las ganancias)

d) Mientras que una persona humana, que solo cuenta con **un (1) inmueble** (un campo o un local comercial) cuyo alquiler o arrendamiento anual es de \$ 4.224.000 (promedio mensual \$ 352.000), sí puede ser Monotributista dado que solo tiene “una” unidad de explotación. (Ver en el cuadro Anexo 1 (5) que los ingresos brutos de la máxima categoría H de monotributo en el caso de locaciones es de **\$ 4.229.985,60**)





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Esto es un claro ejemplo que el considerar como “unidades de explotación” el “**número de inmuebles**” NO resulta ser un indicador válido y razonable para reflejar la verdadera capacidad contributiva, a los efectos de determinar si el contribuyente puede o no puede ser Monotributista, incumpliendo con principios tributarios básicos como el de progresividad.

Esta situación de considerar como “unidad de explotación” “cada inmueble”, puede llevar a que un contribuyente “Monotributista” a la hora de decidir, “donde” canalizar sus ahorros, en un país con alta inflación, desista de considerar en “invertir en ladrillos” (inversión inmobiliaria) porque tal decisión podría excluirlo del régimen simplificado. O bien en los ejemplos (a), b) y c)) anteriormente planteados es muy probable que el contribuyente decida enajenar los inmuebles, a los efectos de no superar las 3 unidades de explotación y de ese modo poder permanecer en el régimen simplificado. Es decir, es muy probable que al enajenar los inmuebles cambie su inversión inmobiliaria por la compra de moneda extranjera (dólares) o bien realice una inversión financiera.

Cabe advertir que los ingresos provenientes de inversiones financieras de acuerdo al art 1 DR 601/2018 (3), NO se consideran a los fines de la categorización del monotributo, motivo por el cual, tampoco la inversión financiera suma como una unidad de explotación.

Asimismo, cabe mencionar que para las personas humanas las diferencias de cambio por tenencia de moneda extranjera se encuentran exentas del impuesto a las ganancias, como así también gran parte de los resultados de las inversiones financieras de fuente argentina, se encuentra exentas del impuesto a las ganancias, así como la tenencia de las mismas al 31/12 de cada año se encuentran exentas del impuesto a los bienes personales. (6) (Ver cuadro Anexo 2 tratamiento de la renta financiera), o bien en el caso de estar gravada en impuesto a las ganancias tributan algunas tributan bajo el esquema global.

El pase del Monotributo al Régimen General ocasionado por exceder las unidades de explotación por los inmuebles, hace que resulte más beneficioso desde el punto de vista





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

económico, enajenar los inmuebles y cambiar la inversión inmobiliaria a una inversión financiera de fuente argentina (con tratamiento fiscal más ventajoso) o bien la adquisición de moneda extranjera. Es decir, el “incremento en la carga fiscal” que implica el cambio de régimen, es superior a la renta que pueda obtener por el alquiler del inmueble por ello el contribuyente “desiste” de invertir en ladrillos, y destina sus ahorros a la compra de moneda extranjera, u otro tipo de inversión financiera.

Seguidamente brindamos otro ejemplo de la situación irrazonable de considerar a cada inmueble como unidad de explotación:

Ejemplos:

e) Una persona humana, profesional, que está inscripto en el régimen simplificado, cuyo mayor ingreso son sus honorarios profesionales, y que adquirió como inversión 2 departamento mono-ambientes que alquila a un valor mensual de \$ 20.000 cada una, está evaluando invertir en la compra de otro departamento monoambiente como inversión, para luego destinarlo a alquiler para vivienda, donde podría cobrar un valor mensual de \$ 20.000 por mes. Dado que la inversión en un departamento, lo llevaría a tener 4 unidades de explotación (la profesión+ 3 departamentos), no podría continuar siendo monotributista y debería pasarse al régimen general, y comenzar a tributar impuesto a las ganancias más IVA por sus honorarios profesionales. Dado que el “incremento en la carga fiscal” que implica el cambio de régimen, es superior a la renta que pueda obtener por el alquiler del tercer departamento, **el contribuyente “desiste” de invertir en ladrillos, y destina sus ahorros a la compra de moneda extranjera (ej.: dólar MEP), u otro tipo de inversión financiera (ejemplo: plazo fijo en moneda nacional; cuotas partes de fondos comunes de inversión, etc).**

f) Una persona humana, profesional, que está inscripto en el régimen simplificado, cuyo mayor ingreso son sus honorarios profesionales, y que adquirió como inversión 2 cocheras individuales que alquila a un valor mensual de \$ 2.000 cada una, está evaluando invertir en





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

la compra de un departamento monoambiente como inversión, para luego destinarlo a alquiler para vivienda, donde podría cobrar un valor mensual de \$ 20.000 por mes. Dado que la inversión en un departamento, lo llevaría a tener 4 unidades de explotación (la profesión + 2 cocheras + el departamento), no podría continuar siendo monotributista y debería pasarse al régimen general, y comenzar a tributar impuesto a las ganancias. Dado que el “incremento en la carga fiscal” que implica el cambio de régimen, es superior a la renta que pueda obtener por el alquiler del departamento, **el contribuyente “desiste” de invertir en ladrillos, y destina sus ahorros a la compra de moneda extranjera, u otro tipo de inversión financiera (ejemplo: plazo fijo en moneda nacional; cuotas partes de fondos comunes de inversión, etc).**

Esto es un claro ejemplo de que considerar a “cada inmueble alquilado” como unidad de explotación en el régimen simplificado es un “desincentivo” a que los contribuyentes destinen sus ahorros a la “inversión inmobiliaria”.

Reiteramos que en nuestra opinión esta norma del Régimen Simplificado que considera “cada inmueble” como unidad de explotación debe ser modificada, considerando la voluntad política de tomar medidas que “incentiven” las inversiones inmobiliarias, promoviendo el desarrollo del sector de la construcción, como poderoso motor de la economía y real generador empleo. Asimismo, las locaciones con destino a vivienda ayudarían a resolver el problema del “déficit habitacional en Argentina”, ampliando la oferta de inmuebles con destino a alquiler de vivienda. Evitando asimismo que los contribuyentes destinen sus ahorros a la compra de la moneda extranjera u a otro tipo de inversiones financieras o especulativas.

Para ello proponemos en primer lugar que los inmuebles destinados a alquiler con destino casa habitación, NO sumen como unidades de explotación a los efectos de la exclusión en el régimen simplificado, modificando el inc a) del art 17° del DR 601/2018 (1) que dice:





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Art. 17 DR 601/2018 (Monotributo) - A los fines del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), se entiende por:

a) **Unidad de explotación:** entre otras, cada espacio físico (local, establecimiento, oficina, etcétera) donde se desarrolle la actividad y/o cada rodado, cuando este último constituya la actividad por la cual se solicita la adhesión al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) (taxímetros, remises, transporte, etcétera), **inmueble en alquiler** o **cada condominio** comprendido en el primer párrafo del artículo 5 de este reglamento del que forma parte el pequeño contribuyente.

Debería incluirse un párrafo que diga “no se considerará unidad de explotación los inmuebles con destino alquiler para casa habitación”.

Asimismo, consideramos que NO debería considerarse como unidad de explotación cada inmueble destinado a locación comercial, cuando la misma está exenta de IVA (actualmente está exenta si el alquiler no supera los \$1.500 mensuales, importe que debería actualizarse). Ver inc h) punto 22 art 7 ° Ley de IVA y art 38 de su DR(7)

Esta propuesta generaría un incentivo a los monotributistas por ejemplo para invertir en “cocheras” o en “pequeños locales comerciales”. Es por ello que asimismo proponemos que se **actualice el “valor mensual de \$ 1.500”** para la exención en el IVA (previsto en el art.38 DR). Si se actualizara dicho valor, en el ejemplo planteado del profesional que evaluaba invertir en tres cocheras que puede alquilar \$ 2.000 por mes cada una, podría continuar siendo monotributista, sin que la inversión en dichas cocheras le genere la exclusión por exceder las tres unidades de explotación.





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

1.2. Cambios Propuestos Para el Impuesto a las Ganancias en el caso de ingresos por locaciones de inmuebles con destino casa habitación

Respecto a impuesto a las ganancias, al efecto **de incentivar la inversión en inmuebles con “destino vivienda”**, lo que reiteramos, ayudaría a resolver el problema del déficit habitacional, **proponemos que en el caso de personas humanas o sucesiones indivisas dicha renta tribute bajo el esquema cedular**, tal como se aplicaba a algunas rentas financieras, con una **alícuota proporcional del 5%**, y no bajo el esquema global con la alícuota progresiva del art 94 LIG. Asimismo, proponemos que para dicha renta cedular se incluya una deducción especial similar a la prevista en el art 100 de la Ley de impuesto a las ganancias para algunos impuestos cedulares, cuyo monto es equivalente al monto de la ganancia mínima no imponible del inc. a) del art 30 LIG cuyo valor para el ejercicio fiscal 2022 es de \$ 252.564,84.

Asimismo, proponemos que las rentas por locación de inmuebles con destino casa-habitación, se reconozcan en el ejercicio fiscal en que se **“perciben”**, con igual criterio que el reconocimiento de las rentas financieras (ganancias de segunda categoría). En la actualidad las rentas por locación de inmuebles (ganancias de primera categoría), en todos los casos, deben reconocerse en el ejercicio en que se “devengan”, por lo que independientemente que el inquilino haya cumplido con el pago o no, el locador debe tributar el impuesto, y lo más gravoso es que los alquileres incobrables, solo podrán deducirse una vez “finalizado” el juicio de desalojo y de cobro, así lo dispone el inc. a) del art. 110 del DR de la ley del impuesto a las ganancias (8). Esto se vio evidenciado durante el ejercicio 2020 que debido a las medidas extraordinarias tomadas a causada de la pandemia ocasionada por el Covid 19, los locadores se vieron imposibilitados a realizar los juicios de desalojo, y debieron tributar impuesto a las ganancias sobre alquileres devengados que aún no habían percibido (cobrado).

Por ello proponemos modificar el art 24° de la ley del Impuesto a las ganancias, incorporando una excepción al criterio general de lo devengado para rentas de primera





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

categoría, indicando que cuando se trate de alquileres de inmuebles con destino casa habitación, los ingresos gravados se reconocerán cuando se “perciban”.

Otra propuesta de modificación es que NO se considere Valor Locativo (renta presunta) cuando el contribuyente ceda gratuitamente el uso de un inmueble con destino a casa habitación a sus descendientes de primer grado, por consanguineidad o afinidad, independientemente de la edad de los mismos.

Existen situaciones en donde los padres “ceden el uso gratuito de inmuebles de su propiedad con destino casa habitación” a su hijo, hija, hijastro o hijastra, mayor de 18 años. Atendiendo a las dificultades para el acceso a la adquisición de una primera vivienda por parte de los hijos, o bien porque los mismos se encuentran estudiando una carrera universitaria, muchas veces los padres ceden a sus hijos el uso gratuito de inmuebles de su propiedad para que ellos vivan en dicho inmueble. Actualmente siendo mayores de 18 años, el hijo, hija, hijastro o hijastra (no incapacitado para el trabajo) dejan de ser “carga de familia” en el impuesto a las ganancias (art 30 LIG), lo que lleva a que la cesión gratuita para su uso del inmueble a su hijo, hija, hijastro o hijastra, quedaría alcanzada por la figura del Valor Locativo del inc. g) del art 44° de la LIG, debiendo sus padres declarar renta presunta por dichos ingresos

Cabe recordar que el art 44° de la Ley del impuesto a las ganancias incorpora como “renta presunta” en sus incisos f y g el “valor locativo”, disponiendo lo siguiente:

Art. 44° LIG - En tanto no corresponda incluirlas en el artículo 53 de esta ley, constituyen ganancias de *la primera categoría, y deben ser declaradas por el propietario de los bienes raíces respectivas:*

.....

f) El valor locativo computable por los inmuebles que sus propietarios ocupen para recreo, veraneo u otros fines semejantes.

g) El valor locativo o arrendamiento presunto de inmuebles cedidos gratuitamente o a un





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

precio no determinado.

Por su parte el inc. n) del art 26 de la Ley del impuesto a las ganancias incorpora la exención del locativo de la casa habitación del contribuyente.

Art. 26 - Están exentos del gravamen:

n) El valor locativo y el resultado derivado de la enajenación, de la casa habitación.

Es por ello que proponemos incorporar como “exención” en el art 26 LIG el Valor locativo de inmuebles cedidos por el contribuyente gratuitamente o a un precio no determinado a sus descendientes en primer grado, por consanguineidad o afinidad, sin límite de edad.

1.3. Cambios Propuestos en el Impuesto a los Bienes Personales en el caso inmuebles destinados a locaciones con destino casa habitación.

Cabe mencionar que actualmente el art. 21 de la ley 23.966 (Ley del impuesto sobre los bienes personales) incluye dentro de sus exenciones a algunas inversiones financieras (inc b); g) ; h) i: j y k) del art 21 LIBP) como así también en su inc. f) otorga la exención a los inmuebles rurales cuyos titulares sean personas humanas y sucesiones indivisas, cualquiera sea su destino o afectación.

Dada la necesidad de crear incentivos para la inversión en inmuebles urbanos, suburbanos o rurales con destino para locación de viviendas, es que proponemos modificar el art 21 de la ley del impuesto a los bienes personales, **incorporando en un inciso dentro de las exenciones, a los inmuebles (situados en la argentina) cuyos titulares sean personas humanas o sucesiones indivisas que tengan como destino la locación para casa-habitación del locatario y su familia.**

Transcribimos seguidamente el texto actual del art 21 LPB:

Art. 21 LBP- *Estarán exentos del impuesto:*

a) *Los bienes pertenecientes a los miembros de las misiones diplomáticas y consulares*





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

extranjeras, así como su personal administrativo y técnico y familiares, en la medida y con las limitaciones que establezcan los convenios internacionales aplicables. En su defecto, la exención será procedente, en la misma medida y limitaciones, sólo a condición de reciprocidad;

b) Las cuentas de capitalización comprendidas en el régimen de capitalización previsto en el Título III de la ley 24241 y las cuentas individuales correspondientes a los planes de seguro de retiro privados administrados por entidades sujetas al control de la Superintendencia de Seguros de la Nación, dependiente de la Subsecretaría de Bancos y Seguros de la Secretaría de Política Económica del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos;

c) Las cuotas sociales de las cooperativas;

d) Los bienes inmateriales (llaves, marcas, patentes, derechos de concesión y otros bienes similares);

e) Los bienes amparados por las franquicias de la ley 19640;

f) Los inmuebles rurales cuyos titulares sean personas humanas y sucesiones indivisas, cualquiera sea su destino o afectación;

g) Los títulos, bonos y demás títulos valores⁽¹⁾ emitidos por la Nación, las Provincias, las Municipalidades y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los certificados de depósitos reprogramados (CEDROS);

h) Los depósitos en moneda argentina y extranjera efectuados en las instituciones comprendidas en el régimen de la ley 21526, a plazo fijo, en caja de ahorro, en cuentas especiales de ahorro o en otras formas de captación de fondos de acuerdo con lo que determine el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA⁽¹⁾;

i) Las obligaciones negociables emitidas en moneda nacional que cumplan con los requisitos del artículo 36 de la ley 23.576 y sus modificatorias;

j) Los instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva, que establezca el Poder Ejecutivo nacional, siempre que así lo disponga la





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

norma que los regule;

k) Las cuotapartes de fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 1º de la ley 24.083 y sus modificatorias, y los certificados de participación y valores representativos de deuda fiduciaria de fideicomisos financieros constituidos en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación, que hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores, y cuyo activo subyacente principal esté integrado, como mínimo, en un porcentaje a determinar por la reglamentación, por los depósitos y bienes a los que se refieren los incisos g), h), i) y j) de este artículo.

No se tendrá por cumplido el porcentaje que menciona el primer párrafo de este inciso, si se produjera una modificación en la composición de los depósitos y bienes allí citados que los disminuyera por debajo de ese porcentaje, durante un período continuo o discontinuo de, como mínimo, treinta (30) días en un año calendario o el equivalente a la proporción de días considerando el momento de ingreso al patrimonio de las cuotapartes o certificados de participación o valores representativos de deuda fiduciaria hasta el 31 de diciembre.

1.4. Cambios Propuestos en el IVA. Actualizar el monto para el goce de la exención en el IVA de locaciones comerciales:

Si bien lo comentamos en el punto 1.1 reiteramos que debería actualizarse el importe de \$1.500 mensuales, para el goce de la exención en el IVA de las locaciones comerciales. Ver inc h) punto 22 art 7 ° Ley de IVA y art 38 de su DR. (7)





Cambios Propuestos en Impuestos Provinciales:

Finalmente, en materia de Impuestos Provinciales, proponemos que se dé un tratamiento preferencial a las locaciones con destino a vivienda cuando el locador sea una persona humana o sucesión indivisa, otorgándole la “exención” en el impuesto a los sellos y asimismo en el impuesto sobre los ingresos brutos. En materia de Ingresos Brutos se observa que en la mayoría de las provincias se otorga exenciones “limitadas” a locaciones con destino a vivienda, siempre que sus ingresos mensuales no superen un monto y/o unidades destinadas a alquiler que determine la ley impositiva. Creemos que lo ideal sería otorgar la exención plena, y de pleno derecho (no sujeta a tramitar su reconocimiento) a las locaciones con destino a vivienda, tal como lo hace la ley de IVA. De no otorgarse exenciones plenas, se propone como alternativa, establecer alícuotas diferenciales reducidas tanto en el impuesto sobre los ingresos brutos como en el impuesto a los sellos. Hemos advertido que, en muchas provincias, las alícuotas de Ingresos Brutos sobre locaciones con destino a vivienda rondan el 5%, el cual entendemos resulta contradictorio a la voluntad política de resolver el déficit habitacional e incentivar las inversiones inmobiliarias, mientras que las alícuotas de impuesto a los sellos rondan el 10%0 (Diez por mil, si no hay garantes) o el 14%0 (Catorce por mil, si se trata de contratos con garantía). Asimismo, en la generalidad de los casos, por usos y costumbres se observa que quien afronta el pago del impuesto de sellos terminan siendo los inquilinos, lo que encarece y dificulta aún más el acceso al alquiler de las viviendas por parte de los inquilinos.

En la provincia de Entre Ríos, en relación a las exenciones en el impuesto a los ingresos brutos de locaciones urbanas con destino a vivienda el inc. v) del art 194° *dispone lo siguiente:*

Art. 194 - Están exentas del pago del impuesto:

v) El ingreso proveniente de la *locación de inmuebles con destino a vivienda*, siempre que el locador sea una persona física y que la suma de los importes mensuales de los





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

alquileres **no supere el monto que a tal efecto establezca la ley impositiva.**

Para el caso de **inmuebles rurales**, estarán exentos los ingresos provenientes de la locación, siempre que la suma de las valuaciones fiscales del año anterior de los inmuebles locados en el ejercicio corriente, **no supere el importe que establezca la ley impositiva.** No están alcanzadas por esta exención las sociedades o empresas inscriptas en el Registro Público de Comercio.

Las exenciones comprendidas en el presente artículo **operan de pleno derecho, excepto los casos en que la Administradora disponga el cumplimiento de determinadas formalidades y requisitos.**

Facúltase a la Administradora a dictar las normas reglamentarias para implementar lo dispuesto precedentemente.

Por su parte el art 10° Ley impositiva 9.622 establece el monto para el goce de la exención por **locación de inmuebles con destino a vivienda** siendo actualmente de \$44.100). Y la Resolución de ATER 04/2021 establece que dicha exención **NO se reconoce de pleno derecho sino que “debe” tramitarse su reconocimiento de acuerdo al procedimiento, requisitos y formalidades previstas en el Anexo I de dicha resolución.**

Así, por ejemplo, una persona humana que tiene 2 inmuebles con destino a alquiler para casa habitación, siendo el valor mensual del alquiler del inmueble 1 de \$ 25.000 y del inmueble 2 de \$ 30.000. Tienen un ingreso bruto mensual de alquiler de \$ 55.000 (suma de alquileres), estaría “gravado” por el impuesto a los ingresos brutos de Entre Ríos por la totalidad de dichos ingresos a la alícuota del 5% (art. 8° ley impositiva 9.622) debiendo tributar la suma de \$ 2.750 de impuesto a los ingresos brutos.

En el caso que una persona humana por ejemplo tenga 2 inmuebles con destino a alquiler para casa habitación, siendo el valor mensual del alquiler del inmueble 1 de \$ 20.000 y del inmueble 2 de \$ 21.000. Tienen un ingreso bruto mensual de alquiler de \$41.000, ahí





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

gozaría de la exención por no superar la suma de los alquileres el monto de \$ 44.100 (art 10° ley impositiva 9.622) pero para poder gozar de dicha exención debería “tramitarla” de acuerdo al procedimiento previsto en la Resolución (ATER) 04/2021, porque para la ATER la misma NO se goza de pleno derecho.

Consideramos que dado la disponibilidad de información con la que cuenta el organismo recaudador, la exención debería gozarse de “pleno derecho” sin que el contribuyente deba tramitarla. ATER tiene plena facultades de verificación y fiscalización para detectar situaciones en donde los contribuyentes “pretendan gozar de la exención” cuando no tenga por destino locación para vivienda. El organismo cuenta como fuente de información actualmente el Contrato de Locación que debe subir el contribuyente en pdf a la página de ATER al momento de sellarlo, como así también ATER que comparte información con AFIP, podría acceder a los contratos de locación subidos en pdf en el RELI (Régimen de Registración de contratos de locación de inmuebles). Cabe recordar que dicho registro surge por aplicación del art 16° de la ley 27.551.

Por otro lado, la exención en el impuesto a los ingresos brutos sobre la renta financiera en cabeza de personas humanas, se goza de pleno derecho, sin que deba realizarse trámite alguno. Ejemplo la exención del inc. o) del art 194° CF referida a los intereses por depósitos en caja de ahorro, plazo fijo, o en cuentas corrientes pagados por entidades financieras.

Por lo que debería ponerse en un pie de igualdad al tratamiento en el impuesto a los ingresos brutos a las exenciones por inversiones a la renta financieras, como a las inversiones inmobiliarias con destino a alquiler para casa habitación, NO obligando al contribuyente a “tramitar” su reconocimiento ante ATER, lo cual genera dilaciones producto de innecesaria acumulación de expedientes en el organismo fiscal.

Por lo dicho proponemos que se otorgue la exención total por los ingresos provenientes de locaciones con destino a vivienda cuando el locador sea una persona humana. Es decir, NO sujeta a un monto máximo de alquileres (hoy está en \$ 44,100). Que sea una exención que se goce de Pleno Derecho, ni sujeta a tramitación para su reconocimiento. (actualmente





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

debe tramitarse, con demoras en los expedientes).

En lo que respecta al impuesto inmobiliario provincial, en el caso de “obras y construcciones nuevas” que implican mejoras en el inmueble, actualmente dichas construcciones nuevas llevan a un incremento sustancial en avalúo inmobiliario y con ello en el impuesto inmobiliario determinado por ATER. Si se pretende “incentivar” la construcción debería preverse un régimen de “exención” o “reducción” temporal (por un plazo determinado: ejemplo 2 años) del impuesto inmobiliario correspondiente a **“obras nuevas” que tengan por destino inmuebles para casa habitación**, ya sea inmuebles nuevos construidos o adquiridos por el propio propietario para su vivienda, como así también de inmuebles construidos o adquiridos por inversores que estén destinados a “alquiler para vivienda”.

Cambios Propuestos en Las Tasas Municipales

En lo que respecta a tasas municipales “comerciales” (tasas por el servicio de inspección, higiene y profilaxis), hemos advertidos que varios municipios pretenden cobrar tasas sobre locaciones de inmuebles comerciales. Ello es inconstitucional, porque el Municipio “no presta ningún servicio al locador”, que de nacimiento al derecho a cobrar esa tasa municipal. En realidad quien debe hacer el trámite de habilitación comercial es el “locatario” quien será el contribuyente que recibirá el servicio de inspección. Caso contrario habría una doble imposición si se pretende gravar tanto al locador como locatario por el servicio de inspección al local que da origen al derecho al municipio a cobrar la tasa.

Asimismo, hemos tomado conocimiento de que hay municipios pretenden cobrar tasas comerciales” (tasas por el servicio de inspección, higiene y profilaxis) sobre locaciones de inmuebles con destino a alquiler para casa habitación. Al respecto, al igual que en el caso del impuesto a los ingresos brutos, sugerimos que los códigos fiscales municipales contemplen la exención plena en dichas tasas comerciales para el caso de locaciones de inmueble con destino a vivienda, y que dicha exención se goce de pleno derecho, no



SEDE CENTRAL: Buenos aires 273, Paraná - Entre Ríos



0343 - 4211560 -



343 - 454 9883 -



cpceer@cpceer.org.ar



CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

sujeta a tramitación alguna.

Este es otro punto que desincentiva que los contribuyentes destinen sus ahorros a las inversiones inmobiliarias.

Por lo que proponemos que la provincia de Entre Ríos tome las medidas necesarias, para que los municipios que la conforman dejen de requerir el pago de la tasa comercial por ingresos vinculados a la locación de inmuebles.

En lo que respecta a las tasas inmobiliarias municipales, en el caso de “obras y construcciones nuevas” que implican mejoras en el inmueble, actualmente dichas construcciones nuevas llevan a un incremento sustancial en avalúo inmobiliario y con ello en las tasas inmobiliarias determinadas por los Municipios. Si se pretende “incentivar” la construcción debería preverse un régimen de “exención” o “reducción” temporal (por un plazo determinado: ejemplo 2 años) de las tasas inmobiliarias correspondiente a **“obras nuevas” que tengan por destino inmuebles para casa habitación**, ya sea inmuebles nuevos construidos o adquiridos por el propio propietario para su vivienda, como así también de inmuebles construidos o adquiridos por inversores que estén destinados a “alquiler para vivienda”.



SEDE CENTRAL: Buenos aires 273, Paraná - Entre Ríos



0343 - 4211560 -



343 - 454 9883 -



cpceer@cpceer.org.ar



ANEXO NORMATIVO

Referencias Normativas:

(1) Art. 2° Ley 26.565 (monotributo) - A los fines de lo dispuesto en este régimen, se consideran pequeños contribuyentes:

- 1) Las personas humanas que realicen venta de cosas muebles, locaciones, prestaciones de servicios y/o ejecuciones de obras, incluida la actividad primaria;
- 2) Las personas humanas integrantes de cooperativas de trabajo, en los términos y condiciones que se indican en el Título VI; y
- 3) Las sucesiones indivisas continuadoras de causantes adheridos al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes, hasta la finalización del mes en que se dicte la declaratoria de herederos, se declare la validez del testamento que verifique la misma finalidad o se cumpla un año desde el fallecimiento del causante, lo que suceda primero.

No se considerarán actividades comprendidas en este régimen el ejercicio de las actividades de dirección, administración o conducción de sociedades.

Concurrentemente, deberá verificarse en todos los casos que:

- a) Hubieran obtenido en los doce (12) meses calendario inmediatos anteriores a la fecha de adhesión, ingresos brutos provenientes de las actividades a ser incluidas en el presente régimen, inferiores o iguales a la suma máxima que se establece en el artículo 8 para la Categoría H o, de tratarse de venta de cosas muebles, inferiores o iguales al importe máximo previsto en el mismo artículo para la Categoría K;
- b) No superen en el período indicado en el inciso a), los parámetros máximos de las magnitudes físicas y alquileres devengados que se establecen para su categorización a los efectos del pago del impuesto integrado que les correspondiera realizar;
- c) El precio máximo unitario de venta, solo en los casos de venta de cosas muebles, no





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

supere el importe de veintinueve mil ciento diecinueve pesos con cincuenta (29.119,50);

d) No hayan realizado importaciones de cosas muebles para su comercialización posterior y/o de servicios con idénticos fines, durante los últimos doce (12) meses calendario;

e) **No realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación**

(2) Art. 17 DR 601/2018 (Monotributo) - A los fines del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), se entiende por:

a) **Unidad de explotación:** entre otras, cada espacio físico (local, establecimiento, oficina, etcétera) donde se desarrolle la actividad y/o cada rodado, cuando este último constituya la actividad por la cual se solicita la adhesión al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) (taxímetros, remises, transporte, etcétera), **inmueble en alquiler** o **cada condominio** comprendido en el primer párrafo del artículo 5 de este reglamento del que forma parte el pequeño contribuyente.

b) **Actividad económica:** las ventas y/o prestaciones de servicios, que se realicen dentro de un mismo espacio físico, así como las actividades desarrolladas fuera de él con carácter complementario, accesorio o afín, como así también las obras y/o locaciones de cosas. Asimismo, reviste el carácter de actividad económica aquella por la que para su realización no se utilice un local o establecimiento

(3) Art. 1 DR 601/2018 (Monotributo)- Los pequeños contribuyentes podrán adherir al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) establecido en el **Anexo de la Ley 24.977**, sus modificaciones y complementarias, en adelante el "Anexo", por la obtención de ingresos provenientes de actividades económicas alcanzadas por el citado régimen, aun cuando las mismas estén exentas o no gravadas en los impuestos a las ganancias o al valor agregado.





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

No se encuentran comprendidos en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), **los ingresos provenientes de prestaciones e inversiones financieras, compraventa de valores mobiliarios y de participaciones en las utilidades de cualquier sociedad.**

Resulta incompatible la condición de pequeño contribuyente con el desarrollo de alguna actividad, por la cual el sujeto conserve su carácter de responsable inscripto en el impuesto al valor agregado.

Las operaciones a que se hace referencia en el último párrafo del artículo 6 del "Anexo" son las ventas de cosas muebles, locaciones, prestaciones de servicios y/o ejecuciones de obra, incluida la actividad primaria, que realicen los pequeños contribuyentes adheridos al régimen.

(4) Art. 12 DR 601/2018 (monotributo)- *A los efectos de la adhesión, categorización y recategorización en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) no se computarán como ingresos brutos los provenientes de:*

- a) cargos públicos,*
- b) trabajos ejecutados en relación de dependencia,*
- c) jubilaciones, pensiones o retiros correspondientes a alguno de los regímenes nacionales o provinciales,*
- d) el ejercicio de la dirección, administración y/o conducción de sociedades, y/o*
- e) las actividades indicadas en el segundo párrafo del artículo 1 de la presente medida.***

Respecto de los ingresos señalados precedentemente, deberá cumplirse, de corresponder, con las obligaciones y deberes impositivos y previsionales establecidos por el régimen general vigente.





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

(5) Anexo I Categorización Régimen Simplificado:

Categorización

Locaciones, prestaciones de servicios y aportes aplicables desde el 1/7/2022 hasta el 31/12/2022.

CATEGORÍA	INGRESOS BRUTOS	MAGNITUDES FÍSICAS		MONTOS DE ALQUILERES DEVENGADOS	CUOTA MENSUAL	APORTE AUTÓNOMO/OBRA SOCIAL	TOTAL
		SUPERFICIE AFECTADA	ENERGÍA ELÉCTRICA CONSUMIDA ANUALMENTE				
A	Hasta \$748.382,07	Hasta 30 m ²	Hasta 3.330 kW	Hasta \$133.455,58	\$288,07	\$3.046,17	\$3.334,24
B	Hasta \$1.112.459,83	Hasta 45 m ²	Hasta 5.000 kW	Hasta \$133.455,58	\$555,02	\$3.173,27	\$3.728,29
C	Hasta \$1.557.443,75	Hasta 60 m ²	Hasta 6.700 kW	Hasta \$266.911,14	\$949,02	\$3.313,09	\$4.262,11
D	Hasta \$1.934.273,04	Hasta 85 m ²	Hasta 10.000 kW	Hasta \$266.911,14	\$1.559,09	\$3.466,87	\$5.025,96
E	Hasta \$2.277.684,56	Hasta 110 m ²	Hasta 13.000 kW	Hasta \$332.579,74	\$2.965,66	\$3.636,05	\$6.601,71





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

F	Hasta \$2.847.105,70	Hasta 150 m2	Hasta 16.500 kW	Hasta \$333.638,90	\$4.079,93	\$3.822,13	\$7.902,06
G	Hasta \$3.416.526,83	Hasta 200 m2	Hasta 20.000 kW	Hasta \$400.366,71	\$5.189,94	\$4.026,82	\$9.216,76
H	Hasta \$4.229.985,60	Hasta 200 m2	Hasta 20.000 kW	Hasta \$533.822,27	\$11.862,69	\$4.251,98	\$6.114,67

(6) ANEXO II: Tratamiento de la Renta Financiera

Período fiscal	2021		
Fuente argentina (ver art 7 LIG)	Los Rendimientos (intereses) en Impuesto a las Ganancias	Resultado de Enajenación en Impuesto a las Ganancias	La tenencia al 31/12/2021 en Imp. Bs. Personales
Depósitos en Cuentas Corrientes (Ley 21526) en moneda nacional o en moneda extranjera.	No aplicable	No aplicable	Gravado
Cajas de ahorro EN MONEDA NACIONAL Cuentas especiales de ahorro (en instituciones sujetas al régimen legal de entidades financieras normado por la ley 21526)	Exento	No aplicable	Exento
Cajas de ahorro EN MONEDA EXTRANJERA Cuentas especiales de ahorro (en instituciones sujetas al régimen legal de entidades financieras normado por la ley 21526)	Gravado con alícuota progresiva del art 94 LIG (llega hasta el 35%)	No aplicable	Exento





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Plazos fijos en moneda nacional (con o sin cláusula de ajuste) (en instituciones sujetas al régimen legal de entidades financieras normado por la ley 21526)	Exento	No aplicable	Exento
Plazos fijos en moneda extranjera (en instituciones sujetas al régimen legal de entidades financieras normado por la ley 21526)	Gravado con alícuota progresiva del art 94 LIG (llega hasta el 35%)	No aplicable	Exento
Tenencia de Moneda Extranjera	Exento diferencia de cambio	No gravada la diferencia de cambio	Gravado
Títulos públicos argentinos con cotización en bolsa o mercados autorizados por la CNV (emitidos tanto en moneda nacional como en moneda extranjera)	Exento	Exento	Exento
Obligaciones negociables de empresas argentinas, colocadas por oferta pública (L. 23576) en Moneda Nacional.	Exento	Exento	Exento
Obligaciones negociables de empresas argentinas, colocadas por oferta pública (L. 23576) en Moneda Extranjera	Exento	Exento	Gravado
Obligaciones negociables de empresas argentinas, no colocadas por oferta pública	Gravado con alícuota progresiva del art 94 LIG (llega hasta el 35%)	Gravado con Impuesto cedular (5% en pesos, 15% en dólares)	Gravado
Títulos de deuda fideicomisos financieros (L. 24441), colocados por oferta pública- CNV- SI comprendidos en el art 21 inc. K) Ley Imp. Bs PS	Exento	Exento	Exento





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Títulos de deuda fideicomisos financieros (L. 24441), colocados por oferta pública- CNV- NO comprendidos en el art 21 inc. K) Ley Imp. Bs PS	Exento	Exento	Gravada la tenencia al 31/12. No aplica responsable sustituto
Títulos de deuda fideicomisos no colocados por oferta pública	Gravado impuesto cedular 7%	Gravado con Impuesto cedular al 15%	Gravada la tenencia al 31/12. No aplica responsable sustituto
Cuotapartes de renta de FCI, colocados en oferta pública- CNV (L. 24083) (FCI abiertos) En moneda nacional SI comprendidos en el art 21 inc. K) Ley Imp. Bs PS	Exento	Exento	Exento
Cuotapartes de renta de FCI, colocados en oferta pública- CNV (L. 24083) (FCI abiertos) En moneda nacional NO comprendidos en el art 21 inc. K) Ley Imp. Bs PS	Exento	Exento	Gravado
Cuota partes de renta de FCI, colocados en oferta pública - CNV (L. 24083) (FCI abiertos) En moneda extranjera	Exento	Exento	Gravado
Cuota partes FCI abiertos no colocados por oferta pública (fuera de CNV) en moneda nacional sin clausula de ajuste	Gravado impuesto cedular 7% por utilidades generadas en ejercicios fiscales indicados a partir del 01/01/2018 . Si son Dividendos de ejercicios anteriores son NO computables.	Gravado con Impuesto cedular 5% (inc. a art 94 LIG)	Gravado





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Cuotapartes FCI abiertos no colocados por oferta pública (fuera de CNV) en moneda extranjera	Gravado impuesto cedular 7% por utilidades generadas en ejercicios fiscales indicados a partir del 01/01/2018 . Si son Dividendos de ejercicios anteriores son NO computables.	Gravado con Impuesto cedular 15% (inc. b. art 94 LIG)	Gravado
Cuotapartes de FCI cerrados, no colocados por oferta pública (tanto en moneda nacional como en moneda extranjera)	Gravado impuesto cedular 7% por utilidades generadas en ejercicios fiscales indicados a partir del 01/01/2018 . Si son Dividendos de ejercicios anteriores son NO computables.	Gravado con Impuesto cedular 15% (inc. c art 94 LIG)	Gravado
Cuota partes de renta de FCI, no colocados por oferta pública (FCI cerrados)	Gravado	Gravado con Impuesto cedular 15%	Gravado
Colocación de capital en los instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva, que establezca el Poder Ejecutivo nacional- con cotización CNV (comprendidos en el inc. h) art 26 LIG e inc. j) art 21 LIBP)	Exento	Exento	Exento
Dividendos y utilidades asimilables distribuidos por sociedades Argentinas del país (según ejercicio fiscal origen de la renta)	Gravado impuesto cedular 7% por utilidades generadas en ejercicios fiscales indicados a partir del 01/01/2018 . Si son Dividendos de ejercicios anteriores son NO computables.	No aplicable	No aplicable





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Acciones emitidas por sociedades Argentinas con cotización (CNV)	Los dividendos tienen el tratamiento del punto anterior	Exento	No Gravado. Tributa la Sociedad como Responsable Sustituto
Acciones emitidas por sociedades Argentinas del país sin cotización en CNV	Los dividendos tienen el tratamiento del punto anterior	Gravado con Impuesto cedular 15%	No Gravado. Tributa la Sociedad como Responsable Sustituto
ADR - Dividendos o rendimientos	Gravado impuesto cedular 7%	No aplicable	No Gravado. Tributa la Sociedad como Responsable Sustituto (son Sociedades Argentinas)
ADR - Enajenación	No aplicable	No se reconoce en moneda dura , por lo que la diferencia de cambio, al igual que la diferencia de cotización, se encuentra gravada. Alícuota: 15%	No Gravado. Tributa la Sociedad como Responsable Sustituto (son Sociedades Argentinas)
Moneda Digitales (NO está definido que se entiende por moneda digital ni en la ley del impuesto a las ganancias, ni en la ley del impuesto a los bienes personales). (es muy difícil determinar si son de fuente argentina o extranjeras). Existen diferentes opiniones en cuanto a su tratamiento tributario.	No se reconocen Resultados por Tenencia	Gravado con Impuesto cedular 15% (inc. b) art 98 LIG si es de fuente argentina). Puede interpretarse que sea de fuente extranjera en cuyo caso está gravado al 15% dentro del esquema global (art 94 LIG).	Gravado (algunos lo consideran un activo intangible, en cuyo caso estaría exento por ser un bien inmaterial inc. d) art 21 LIBP)

(7) Locaciones Comerciales exentas en IVA in h) punto 22 art 7 ° Ley de IVA y art 38 de su DR.



SEDE CENTRAL: Buenos aires 273, Paraná - Entre Ríos

☎ 0343 - 4211560 -

📞 343 - 454 9883 -

✉ cpceer@cpceer.org.ar



CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Art. 7 Ley IVA - *Estarán exentas del impuesto establecido por la presente ley, las ventas, las locaciones indicadas en el inciso c) del artículo 3º y las importaciones definitivas que tengan por objeto las cosas muebles incluidas en este artículo y las locaciones y prestaciones comprendidas en el mismo, que se indican a continuación:*

h) Las prestaciones y locaciones comprendidas en el apartado 21 del inciso e) del artículo 3, que se indican a continuación:

22) La locación de inmuebles destinados exclusivamente a casa-habitación del locatario y su familia, de inmuebles rurales afectados a actividades agropecuarias y de inmuebles cuyos locatarios sean el Estado Nacional, las Provincias, las Municipalidades o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sus respectivas reparticiones y entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 de la ley 22016.

La exención dispuesta en este punto también será de aplicación para las restantes locaciones -excepto las comprendidas en el pto. 18, inc. e), art. 3-, cuando el valor del alquiler, por unidad y locatario, no exceda el monto que al respecto establezca la reglamentación.

Art. 38 DR de IVA - No será procedente la exención mencionada en el punto 22 del inciso h) del primer párrafo del artículo 7º de la ley, cuando se trate de locaciones temporarias de inmuebles en edificios en los que se realicen prestaciones de servicios asimilables a las comprendidas en el punto 2 del inciso e) del artículo 3º de la ley.

La exención dispuesta en el **segundo párrafo del referido punto 22**, será de aplicación cuando el precio del alquiler por unidad, por locatario y por período mensual, determinado de acuerdo con lo convenido en el contrato, sea igual o inferior a \$ 1.500 (mil quinientos pesos). A estos efectos deberá adicionarse a dicho precio los montos que por cualquier concepto se estipulen como complemento del mismo, prorrateados en los meses de duración del contrato.





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

(8) Art. 110 DR Impuesto a las Ganancias - Los propietarios de bienes raíces a que se refiere el artículo 44 de la ley, determinarán su ganancia bruta sumando:

- a) Los alquileres o arrendamientos **devengados, salvo los incobrables, entendiéndose por tales los alquileres adeudados al finalizar los juicios de desalojo y de cobro.** En casos especiales, la Administración Federal de Ingresos Públicos podrá considerar otros índices que evidencien la incobrabilidad de los alquileres devengados. Cuando se recuperen créditos tratados impositivamente como incobrables, corresponderá declararlos como ganancias en el año en que tal hecho ocurra.
- b) El valor locativo por el todo o la parte de cada uno de los inmuebles que ocupan para recreo, veraneo u otros fines semejantes, salvo que arrojen pérdidas, y los alquileres o arrendamientos presuntos de los inmuebles cedidos gratuitamente o a un precio no determinado.
- c) El valor de cualquier clase de contraprestación que reciban por la constitución a favor de terceros de derechos de usufructo, uso, habitación, anticresis, superficie u otros derechos reales. Dicho valor se prorrateará en función del tiempo de duración del contrato respectivo.
- d) El importe de la contribución inmobiliaria y otros gravámenes o gastos que el inquilino o arrendatario haya tomado a su cargo.
- e) El importe abonado por los inquilinos o arrendatarios por el uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario.
- f) El valor de las mejoras introducidas en los inmuebles por los arrendatarios o inquilinos, en la parte que no estén obligados a indemnizar y que realmente constituyan un beneficio para la propiedad acrecentando su valor. En estos casos se distribuirá proporcionalmente el valor de dichas mejoras de acuerdo con los años que resten para la expiración del contrato, computándose el importe resultante como ganancia bruta de cada año.





CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE ENTRE RÍOS

Si en el contrato de locación no se hubiera estipulado término cierto, o cuando no exista contrato por escrito, o no se determine el valor de las mejoras, por cuya causa el locador desconozca el importe que ha de agregar a la ganancia bruta del inmueble, la mencionada Administración Federal fijará el procedimiento a adoptar en cada caso.

COMISION DE ESTUDIOS TRIBUTARIOS

CPCEER



SEDE CENTRAL: Buenos aires 273, Paraná - Entre Ríos



0343 - 4211560 -



343 - 454 9883 -



cpceer@cpceer.org.ar