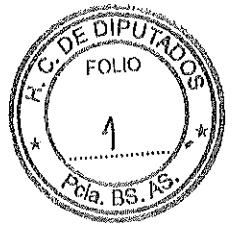




*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

ARTÍCULO 1º: Incorpórase al artículo 297 del Código Fiscal, ley 10.397 (T.O. 2011) y modificatorias, como inciso 58, el siguiente:

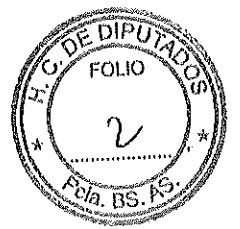
"58. Los contratos de locación de inmuebles urbanos destinados a vivienda única, familiar y de carácter permanente del locatario.

La presente exención operará de pleno derecho. La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires podrá requerir, únicamente, la declaración de los contratos de locación".

ARTÍCULO 2º: Derógase los apartados c) y d) del subinciso 9, del inciso A) del artículo 39 de la Ley Impositiva 2026 15.558.

ARTÍCULO 3º: Modifícase el apartado 1 del inciso c) del artículo 184 del Código Fiscal, ley 10.397 (T.O. 2011) y modificatorias, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"1. Los ingresos correspondientes al propietario por la locación de inmuebles urbanos destinados a vivienda única, familiar y de carácter permanente del locatario, en tanto se haya dado debido cumplimiento a los requisitos que en materia de registración del contrato haya establecido la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.



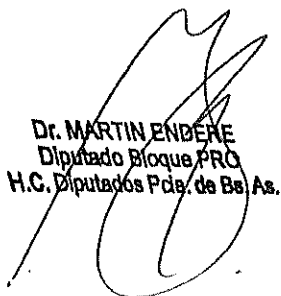
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

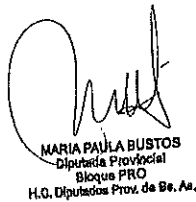
Esta excepción no será aplicable cuando el propietario sea una sociedad o empresa inscrita en el Registro Público o se trate de un fideicomiso.”

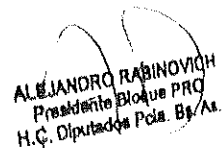
ARTÍCULO 4º: Derógase el artículo 26 de la Ley Impositiva 2026, Ley 15.558.

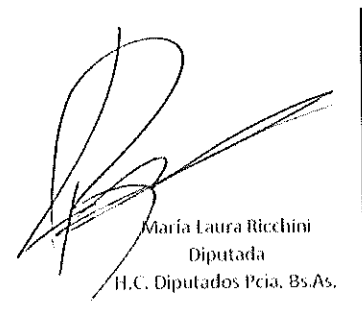
ARTÍCULO 5º: Lo dispuesto en la presente ley regirá a partir del primer día del mes siguiente al de su aprobación.

ARTÍCULO 6º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

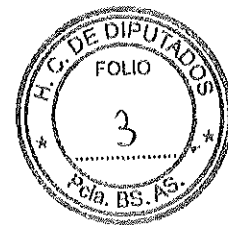

Dr. MARTIN ENDERE
Diputado Bloque PRO
H.C. Diputados Pcia. de Bs.As.


MARIA PAULA BUSTOS
Diputada Provincial
Bloque PRO
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.


ALEJANDRO RABINOVICH
Presidente Bloque PRO
H.C. Diputados Pcia. Bs.As.


María Laura Ricchini
Diputada
H.C. Diputados Pcia. Bs.As.


LETICIA BONTEMPO



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

Este proyecto de ley tiene como propósito reducir la carga tributaria que pesa sobre los contratos de locación de inmuebles cuando el propósito del locatario es destinarlo a la vivienda única familiar y de forma permanente.

Debe decirse, en primer lugar, que la política tributaria de un Estado debe conjugarse en sus diferentes niveles de gobierno de modo tal que, cuando se opte por potenciar un tipo específico de relación jurídica para que un principio económico se despliegue en forma práctica, no existan inconsistencias que lo tornen ilusorio.

En el particular, la aplicación del principio económico que se encuentra en juego implica que la reducción de la carga impositiva que pesa sobre determinados contratos – la locación de un grupo de inmuebles, en particular – derivará indefectiblemente en un aumento de la oferta. Es de esta forma, como bien ha concluido la ciencia económica hace ya tiempo, que la reducción de las gestiones administrativas y las obligaciones que recaen sobre las partes de estos “pequeños contratos” aumentará la oferta. Puede encontrarse un ejemplo claro y reciente de las consecuencias que acarrea su desconocimiento en el reiteradamente anunciado fracaso de la ley nacional 27.551; el mismo efecto de escasez, consecuencia del acotamiento de la rentabilidad del locador, se produce tanto por el control de precios como por la disminución de la rentabilidad por nuevos tributos.

Esta línea argumental ha tenido oportuna recepción a nivel nacional. A la exención en el Impuesto al Valor Agregado (conforme lo dispuesto por el punto 22 del inciso h) del artículo 7 de la ley 23.349), se ha sumado recientemente la exención en materia de Impuesto a las Ganancias introducida por el artículo 192 de la ley 27.802, que recae, a partir del 1 de enero de 2026, sobre las ganancias derivadas del alquiler de inmuebles con destino a casa habitación.

Esta línea legislativa nacional es la que aquí se pretende continuar a nivel provincial, implicando este proyecto de ley una transferencia neta de recursos desde el sector pú-



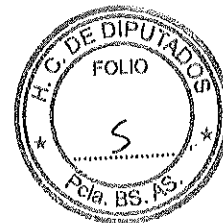
*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

blico al sector privado, y confiando en que su asignación por parte de la ciudadanía será invariablemente más eficiente que aquella que pudiera encarar el Estado.

Ahora bien, la actual legislación en materia de Impuesto de Sellos y sobre los Ingresos Brutos en la provincia de Buenos Aires ha dejado fuera del alcance de dichos impuestos a los alquileres de inmuebles con destino a vivienda del locatario, pero estableciendo limitaciones que no guardan lógica alguna con el propósito una legislación de este tipo. A modo de ejemplo, el artículo 184, que aquí se propone modificar, deja fuera del alcance del tributo los ingresos del locador provenientes de la locación de hasta un inmueble y siempre que no se superen topes mensuales y anuales de alquiler. Similar tesitura adopta la legislación provincial en materia de Impuesto de Sellos, estableciendo como tope para la desgravación la valuación fiscal del inmueble.

Una legislación de este tipo pasa por alto que el propósito de eximir o desgravar esta clase de operaciones económicas no se rige por la idea de beneficiar al locador, sino al locatario. La reducción de la carga impositiva que pesa sobre el contrato, como fuera dicho, busca incentivar el aumento de la oferta de inmuebles con este destino. Por supuesto, podría argumentarse que la pretensión de gravar los ingresos del locador radica en la búsqueda de desincentivar lo que constituyen "rentas pasivas" como modo de vida. No obstante, se reitera que, además de la conjugación de criterios en los diferentes niveles de gobierno, debe primar el enfoque desde el punto de vista de la parte más desfavorecida de la relación, cual es el locatario. De esta forma, limitarla implica enfocar el funcionamiento del principio económico incorrectamente. En otras palabras, la evaluación legislativa a realizar respecto de esta relación jurídica y económica debe hacerse desde la perspectiva del locatario, quien se verá beneficiado por una reducción en los valores locativos dada la mayor oferta de inmuebles de este tipo en el mercado.

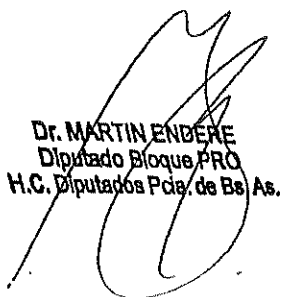
Finalmente, se apunta a establecer como único requisito para que operen la exención y la desgravación propuestas, la inscripción de los contratos en el registro que eventualmente disponga la administración tributaria provincial. Varios han sido los casos en los cuales la pretensión legislativa se ve frustrada por la imposición por vía reglamentaria



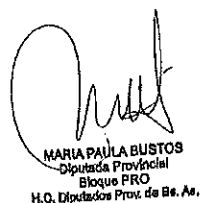
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

de requisitos que la tornan impracticable. Un cambio de paradigma en la relación fisco-contribuyente, como acertadamente se propone desde el gobierno federal, debe regirse por la confianza en el accionar de la ciudadanía, presuponiendo su buena fe e inocencia y resguardándose el Estado sus incuestionables facultades de verificación y fiscalización.

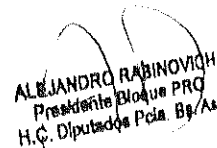
Por lo expuesto, solicito a los mis pares legisladores acompañen con su voto la presente iniciativa legislativa.



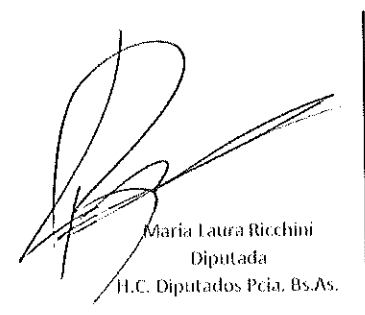
Dr. MARTIN ENDERE
Diputado Bloque PRO
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



MARIA PAULA BUSTOS
Diputada Provincial
Bloque PRO
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.



ALEJANDRO RABINOVICH
Presidente Bloque PRO
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.



Maria Laura Ricchini
Diputada
H.C. Diputados Pcia. Bs.As.



LETICIA BONTEMPO