



## PROYECTO DE LEY

**Artículo 1°.-** Sustitúyese el inciso 9) del artículo 296 del Código Fiscal (T.O. 2023) y su modificatoria Ley N° 6.618 por el siguiente:

*“9. Los ingresos correspondientes al propietario por el alquiler de hasta tres (3) unidades de vivienda y siempre que no se supere el importe que fije la Ley Tarifaria.”*

**Artículo 2°.-** Sustitúyese el artículo 22 del Anexo I de la Ley N° 6.593 y su modificatoria Ley N° 6.618 por el siguiente:

*“Artículo 22.- Fíjase el importe a que se refiere el inciso 9 del artículo 296 del Código Fiscal (t.o. 2023), para cada inmueble, en \$220.000 (doscientos veinte mil pesos) mensuales.”*

**Artículo 3°.-** La presente Ley rige a partir del 01 de mayo de 2023.

**Artículo 4°.-** Comuníquese, etc.

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El objeto de este proyecto de Ley está enmarcado en que el derecho a una vivienda digna y adecuada se encuentra reconocido en la Constitución de la Nación Argentina y en la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, en la Declaración Universal de los DD.HH. (art. 25), en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art.11).

Por lo cual, resulta importante que el Gobierno de la Ciudad tome las medidas necesarias en la actual coyuntura económica y, específica del mercado inmobiliario en la Ciudad para favorecer el acceso a la vivienda con valores que se adecuen a los deprimidos salarios de los inquilinos y a la vez generar un incentivo a los propietarios para que eleven su margen de rentabilidad y decidan incorporar sus inmuebles a la oferta en alquiler. Esta ecuación, hoy, se encuentra en tensión.

Teniendo en cuenta, en algunos casos, la suba de entre un 90% y 100% en los alquileres de inmuebles ubicados en la Ciudad de Buenos Aires en el primer bimestre de 2023, sumado a los ajustes semestrales, resulta necesario que el Gobierno de la Ciudad contemple las medidas necesarias que favorezcan al mercado.

En este sentido, el presente proyecto de Ley tiene como objeto actualizar el valor exento en el impuesto sobre Ingresos Brutos para aquellas personas físicas que se encuentren alcanzadas por el tributo en virtud de percibir rentas locativas por el alquiler de inmuebles propios.

La primera medida de los importantes cambios para gozar del beneficio de exención en el impuesto sobre los Ingresos Brutos es el de incrementar el máximo de dos (2), como lo dispone actualmente el Código Fiscal de la Ciudad, a tres (3) la cantidad de las unidades de vivienda en alquiler por propietario, y así, ampliar el beneficio a un universo mayor de contribuyentes.

Es así que el cambio propuesto guarda relación con la espiral inflacionaria que vivimos en nuestro país, y que, comparando el valor fijado por la Ley Tarifaria vigente con la realidad de mercado, observamos que el mismo se encuentra, una vez más, desfasado. En este sentido, la medición interanual de la inflación, se ubica en un 103,10%, según distintas mediciones.

Puesto de manifiesto el hecho de que con fecha 30 de junio de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional promulgó mediante la publicación del Decreto 580/2020, la ley 27.551, llamada "Ley de Alquileres", modificatoria del Código Civil y Comercial de la Nación, la que en su artículo 16° establece la obligatoriedad de inscripción de los contratos de alquiler ante el fisco nacional, es decir la Administración Federal de Ingresos Públicos (A.F.I.P.), esto implica un correlato de inscripción ante el fisco local, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (A.G.I.P.). El desfasaje de los valores exentos en esta materia imponible con relación a la realidad comercial y de mercado, trae aparejado un perjuicio hacia los contribuyentes de la Ciudad que perciben rentas por el alquiler de hasta dos unidades de vivienda por importes superiores, por unidad, a \$ 75.250 pesos, valor que lamentablemente a pocos meses de la sanción de

la Ley Tarifaria de la Ciudad de Buenos Aires, vuelve a encontrarse superado por la inmensa mayoría de los alquileres de vivienda en la ciudad.

A su vez, debemos considerar los principios constitucionales aplicables a la materia tributaria de Capacidad Contributiva y Razonabilidad, como esencia de los tributos y cómo límite a la potestad tributaria del Estado.

En la actual coyuntura, propietarios e inquilinos se encuentran en una difícil situación para desarrollar el curso normal de sus actividades, generando un fuerte impacto negativo y representando una caída en su demanda y equilibrio económico. También debe resaltarse que el impacto negativo respecto de la actividad económica repercute, insoslayablemente, sobre las previsiones y metas de los actores.

Finalmente, el Gobierno de la Ciudad ya ha eximido del impuesto a los sellos, ahora con este proyecto proponemos impulsar un beneficio sobre los ingresos brutos para buscar mejores incentivos en la resolución de la problemática habitacional referida a los alquileres. La alícuota del 1.5% que por medio de esta ley se exime llega a una población mayor en alcance e intenta mejorar las condiciones macro del escenario. Conociendo y siendo conscientes de que las normativas definen el carácter particular de la problemática favoreciendo o incentivando y/o restringiendo determinadas acciones y actividades por los actores involucrados tanto inversores, propietarios como inquilinos, entre otros es que impulsamos esta medida.

Por último, cabe mencionar que el presente proyecto de Ley tiene como antecedente el Expediente 1465-D-2020 de autoría de la Diputada Lucía Romano, que fuera incorporado en la Ley Tarifaria 2021.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares el inmediato tratamiento y aprobación del presente proyecto de ley.