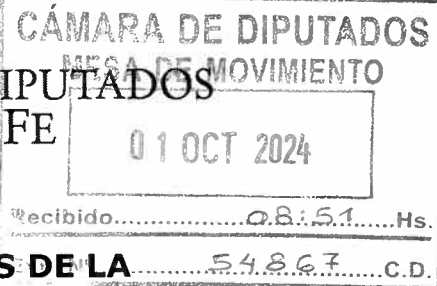




CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE



**LA CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA
PROVINCIA DE SANTA FE
DECLARA:**

La Cámara de Diputados y Diputadas de la Provincia vería con agrado que el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo que corresponda, arbitre las medidas necesarias para rever la Resolución General N°041/20 de fecha 18/09/2020 de la Administración General de Impuestos de la Provincia de Santa Fe, la cual establece un procedimiento para determinar la base imponible del impuesto al sello en caso de locaciones de inmuebles, el cual resulta excesivo y sumamente perjudicial para las inquilinas y los inquilinos de la Provincia de Santa Fe.

**Diputada Provincial
Lionella Cattalini**



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTOS

Señora presidenta:

La situación económica por la cual está atravesando nuestro país afecta gravemente a los sectores más vulnerables. Entre ellos, tanto las personas que se ven obligadas a alquilar para poder acceder a una vivienda como aquellas que lo hacen para poder llevar adelante su comercio, han sido sumamente perjudicadas por las distintas políticas impulsadas por el gobierno nacional.

La entrada en vigencia del DNU 70/2023 P.E.N. afectó directamente las relaciones contractuales que unen a locadores y locatarios marcando grandes diferencias normativas en relación al régimen previsto en las leyes 27.737 y 27.551, hoy dejadas sin efecto. En este sentido, se dejó librado a la voluntad de las partes poder fijar todos los aspectos contemplados en el contrato de locación, permitiendo cualquier tipo de avasallamiento que pudiera imponerse a quienes están en una situación de debilidad debiendo acatar condiciones para poder acceder a una vivienda o a un local comercial que le permita desarrollar su negocio. En consecuencia, gran parte de los alquileres vigentes se fijan en plazos de uno o dos años con actualizaciones de canon locativo cada 3 o 4 meses.

Ante esta situación, nos parece indispensable que el Estado Provincial, al regular el nuevo cálculo de la base imponible del impuesto al sello sobre locaciones de inmuebles sea cual sea su destino, se haga en un sentido lógico y coherente. Lamentablemente la Resolución General N°041/20 de la Administración General de Impuestos de la Provincia de Santa Fe va en sentido contrario. Por un lado, siendo poco clara y bastante confusa sobre su forma de implementación. Por el otro, tomando una definición que no hace más que perjudicar a las inquilinas y a los inquilinos.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

No se entiende la necesidad de exigir el pago del impuesto al sello sobre un contrato de locación en cada actualización que se haga del canon locativo. Principalmente porque si la misma resolución en el punto 1 del tercer párrafo del Anexo N°1 establece que la base imponible del impuesto al sello correspondiente a inmuebles con destino a vivienda se calcula por el monto mensual del alquiler multiplicado por los meses de duración del contrato; deviene en incoherente la exigibilidad de los pagos posteriores.

En este sentido, vemos que la resolución es contraria a la misma naturaleza del impuesto al sello, el cual se efectiviza al momento del inicio del contrato y tomando como base el monto total del mismo. Por tal motivo, si la actualización del canon locativo resulta ser una forma de contrarrestar los efectos de un proceso inflacionario, atento que lo que se abona en término devendría en inferior monto en los meses posteriores producto de la devaluación; esta actualización no tiene implicancia sobre un impuesto que se paga al inicio del contrato y no al final.

Vemos que esta situación no genera más que perjuicio, porque resulta ni más ni menos que un aumento encubierto del impuesto al sello, donde terminan pagando más los que menos tienen. El Estado Provincial tiene todas las herramientas financieras a su disposición para manejar los fondos públicos en el sentido de que sus activos no se deprecien en el tiempo; claramente la respuesta no es exigirle a las inquilinas y los inquilinos que paguen 3 o 4 veces por un impuesto ya abonado.

A su vez, también notamos en la práctica que dicha Resolución es sostenida por corredores inmobiliarios que haciendo un abuso de interpretación, utilizan esta base imponible a los fines de aumentar injustificadamente sus honorarios, representando un costo mayor para quienes alquilan una vivienda o un local comercial. Todo ello, a pesar de las acciones que pudieran llevarse adelante tendientes a mitigarlas.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Tal es el caso de la localidad de Rosario, donde la Municipalidad, a través del Centro de Asesoramiento Social en Alquileres (CASA), firmó un convenio de cooperación con el Colegio de Corredores Inmobiliarios (COCIR) con la finalidad de sentar buenas prácticas y procurar un buen desempeño de los corredores inmobiliarios. Entendemos que estos actores juegan un papel muy importante en la búsqueda de establecer reglas claras y justas a la hora de alquilar, lo cual deviene en una mejora sustancial de las condiciones a las cuales se ven obligados a afrontar las inquilinas y los inquilinos. Pese a ello, comprendemos que estas acciones son sumamente necesarias pero no llegan a obtener el objetivo eficaz que representa la modificación de la normativa en cuestión.

Por este motivo, instamos al poder ejecutivo provincial para que atienda en forma urgente este tema. Los derechos de las santafesinas y los santafesinos que se ven obligados a alquilar un inmueble para poder vivir o para llevar adelante su actividad comercial deben ser una prioridad. No debe jugarse con los derechos de aquellos que más necesitan.

**Diputada Provincial
Lionella Cattalini**