



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

<b>CÁMARA DE DIPUTADOS</b>	
<b>MESA DE MOVIMIENTO</b>	
13 OCT 2020	
Recibido.....	PSF.....Hs.
Exp. N°.....	40616.....C.D.

### PROYECTO DE COMUNICACIÓN

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**

Diputada Provincial  
Clara García

Diputado Provincial  
José Leon Garibay

Diputada Provincial  
Rosana Bellatti

2020



## Fundamentos

Señor presidente:

La nueva Ley Nacional N° 27551 regula las locaciones de inmuebles con destino a vivienda, y ha avanzado mucho en la protección de los derechos de las y los habitantes que se ven en la necesidad de alquilar un inmueble ante la dificultad de poder acceder a una vivienda propia.

Establece un plazo mínimo de contrato de 3 años, regula la actualización del canon locativo y las garantías ofrecidas en el contrato por el locatario, como también el régimen de expensas, y la resolución anticipada del contrato. Prohíbe los pagos de alquileres por adelantado, el pago del valor llave y también cualquier firma de pagaré o documento ajeno al contrato.

A pesar de las discusiones que pueden surgir y los debates que necesariamente se vayan dando para mejorar el texto de esta nueva Ley Nacional que ha entrado en vigencia; es importante mencionar que en términos generales brinda mayores certezas y seguridades para aquellas y aquellos que necesitan alquilar un inmueble con la finalidad de destinarlo a su vivienda.

Por su parte, cuando la Ley regula el canon locativo, establece en su artículo 14 un régimen de actualización. El precio del alquiler se debe fijar en un valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. Estos ajustes deben efectuarse utilizando 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 (RIPTTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Esta regulación de alquiler del contrato claramente es una seguridad para la inquilina y el inquilino que tiene una herramienta más en su poder ante el arbitrario y desproporcionado canon que pudiera querer establecer el locador.

Ante esta situación, y contemplando el espíritu de la Ley Nacional que viene a modificar el Código Civil y Comercial en los artículos que regulan la



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

temática en cuestión con una clara tonalidad a favor del inquilino; nos parece indispensable que el Estado Provincial, al regular el nuevo cálculo de la base imponible del impuesto al sello sobre locaciones de inmuebles con destino a vivienda, sea en el mismo sentido.

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 a costa de llenar las arcas del Estado Provincial.

No se entiende la necesidad de exigir el triple pago del impuesto al sello sobre un contrato de locación con destino a vivienda. 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 de los primeros 12 meses de contrato multiplicado por 36 (que es el mínimo de plazo de contrato establecido por la Ley Nacional); deviene en incoherente la exigibilidad de los 2 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 el Estado Nacional reconoce en la misma regulación la actualización del canon locativo como una forma de contrarrestar los efectos de un proceso inflacionario, atento que lo que se abona en un primer año devendría en inferior monto en los años 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;



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

claramente la respuesta no es exigirle a las inquilinas y los inquilinos que paguen 2 o 3 veces por un impuesto ya abonado.

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 deben ser una prioridad. No debe jugarse con los derechos de aquellos que más necesitan.

**Diputada Provincial  
Lionella Cattalini**

Diputada Provincial  
Clara García

Diputado Provincial  
José Leon Garibay

Diputada Provincial  
Rosana Bellatti