



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
3 0 OCT 2020	
Recibido.....	10/16.....Hs.
Exp. N°.....	40923.....C.D.

PROYECTO DE COMUNICACIÓN

La cámara de Diputados y Diputadas de la Provincia vería con agrado que el Poder Ejecutivo, a través del organismo que corresponda, adecue la Resolución General de la Administración Provincial de Impuestos (API) N° 041/2020 de fecha 18/09/2020 que aprobó el procedimiento para la determinación del impuesto a los sellos en los contratos de locación de inmuebles destinados a casa habitación, resolviendo que el pago del impuesto a los sellos esté limitado exclusivamente al pago inicial en el momento de celebrar el contrato. El cual se calculará sobre el importe único mensual por 36 (treinta y seis) meses de duración del mismo, no grabándose al cumplirse el primer ni el segundo año los ajustes que provengan de la indexación establecida en el Artículo 14 de la ley N° 27551.

Diputado Provincial

José León Garibay



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Mediante el Decreto 580/2020 el Gobierno Nacional promulgó la Ley de Alquileres N°27.551 -que fue sancionada por el Congreso Nacional el 11 de junio pasado.

El nuevo texto legal incorpora novedades en procura de beneficiar a los inquilinos como el aumento a 3 años del plazo de duración de los contratos, una indexación anual sobre la base de un coeficiente entre el Índice de Precios Al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE), que deberá publicar periódicamente el Banco Central, y la posibilidad de proponer dos garantías a elegir por el propietario, entre otras.

También establece que las expensas extraordinarias y los impuestos que gravan a la propiedad, correrán por cuenta del propietario. Otra condición será la obligación por parte de los propietarios de registrar los contratos en la AFIP, lo cual deberá ser reglamentado por el organismo oficial para detallar el modo y los plazos en que se realizará el trámite.

Esta nueva normativa requerirá eventualmente que esta Legislatura disponga oportunamente modificaciones sobre aquellos textos legales de orden provincial que por haber sido sancionados con anterioridad a las reformas de la Ley 27.551 puedan entrar en colisión con los preceptos de la misma o generen vacíos legales que ameriten ser salvados.

En este sentido la redacción del Código Fiscal particularmente en lo referido a Locación de inmuebles dice:

" ARTÍCULO 248 - En los contratos de locación o sublocación de inmuebles que no fijen plazo, se tendrá como monto total de los mismos el importe de dos años de alquiler en los urbanos y cinco años en los rurales.

Cuando se establezca un plazo con cláusulas de opción a una prórroga del mismo, ésta se computará a los efectos del impuesto, pero si la opción dependiera de manifestación expresa de la o de las partes, el impuesto se hará efectivo al expresarse aquélla. Si se establecen cláusulas con plazos de



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

renovación automática o tácita, el monto imponible será igual al importe de diez años de arrendamiento, sin perjuicio, en ambos casos de la devolución pertinente si no se hiciera uso de la opción. Si esos contratos estipularan fianzas, se procederá en igual forma."

Texto que no contempla el plazo mínimo que ahora forma parte de la Ley de alquileres. La indexación autorizada por el artículo 14º del citado texto legal y su implementación por medio de actualizaciones anuales deben tener un tratamiento impositivo en el Impuesto de Sellos que en ningún caso resulte una carga más gravosa para los inquilinos, o pueda dar lugar a interpretaciones por parte del órgano fiscal que provoquen ese resultado perjudicando a estos o colocándolos en una situación de eventual duda o zozobra respecto del real alcance de sus obligaciones tributarias.

Pero mientras esto suceda consideramos que es necesario reformar y/ o adecuar la RG 041/2020 de la API para establecer que se pague el impuesto a los sellos exclusivamente en el momento de la firma del contrato. De forma de dar un tratamiento fiscal congruente con los objetivos de la reciente modificación que aprobara el Congreso Nacional, que busca liberar de cargas adicionales y facilitar la situación de quienes deben celebrar un contrato de alquiler en condición de inquilinos de casa habitación.

Es por lo expuesto, que solicito a mis pares legisladores, el acompañamiento de éste proyecto de comunicación.

Diputado Provincial

José León Garibay