



PROYECTO DE LEY

Artículo 1: Agrégase un inciso 52) al artículo 236 del Código Fiscal (Ley 3456 y modificatorias, texto ordenado según decreto) el que quedará redactado como sigue:

Actos, contratos y operaciones exentas.

ARTÍCULO 236 -

No se pagará el impuesto en los siguientes casos:

1) *Los documentos y contratos referentes a la constitución, otorgamiento, amortización, renovación, inscripción o cancelación de las operaciones celebradas con el Banco Nacional de Desarrollo y el Banco Santafesino de Inversión y Desarrollo, cuyo monto no exceda del que determine por decreto el Poder Ejecutivo.*

2) *Las hipotecas que se constituyan con saldo de los precios de la compraventa exclusivamente a favor del vendedor y las constituidas en garantía de rentas vitalicias y sus respectivas cancelaciones. Del mismo modo las modificaciones en la forma de pago del capital, de los intereses o del capital e intereses y de los plazos contratados.*

Derógase toda disposición legal o reglamentaria que se oponga a la presente.

3) *Fianzas que se otorguen a favor del fisco nacional, provincial, municipal o comunal en razón del ejercicio de funciones de los empleados públicos.*

4) *Actas, estatutos u otros documentos habilitantes no gravados expresamente, que se inserten o transcriban en las escrituras públicas.*

5) *Contratos de prenda agraria que garanticen préstamos de o para la compra de semillas, acordados a los agricultores de la Provincia.*

6) *Los actos y contratos que instrumenten la adquisición de dominio de bienes y constitución de gravámenes reales, bajo el régimen de préstamos otorgados por instituciones de crédito para compra o construcción de la vivienda propia, siempre que sean de carácter económica y se ajusten a los planes establecidos por bancos y organismos oficiales de promoción de las mismas.*

A tales efectos, la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo certificará la condición de vivienda catalogada económica del edificio a construir o existente o sus subdivisiones, conforme a lo expresado en el presente inciso.

También estarán exentos los mandatos accesorios contenidos en los referidos actos y contratos.

7) *Los endosos de pagarés, letras de cambio, giros, cheques, órdenes de pago y prendas. Las operaciones de arbitraje de los mercados a término.*

8) *El retiro de las autorizaciones conferidas a los menores comerciantes y las cancelaciones de las anotaciones en la matrícula respectiva; y las comunicaciones de pérdida de capital social dispuesta por la ley.*

9) *Carta-poderes o autorizaciones para intervenir en las actuaciones promovidas con motivo de reclamaciones derivadas de las relaciones jurídicas vinculadas con el trabajo, otorgadas por empleados y obreros o sus causahabientes.*

10) *Las fianzas de los profesionales.*

11) *Las cancelaciones de embargos e inhibiciones y renunciaciones de mandatos conferidos en poderes y cartas-poderes y, en general, las escrituras que extingan obligaciones que al constituirse hubieran satisfecho el impuesto correspondiente, siempre que no resulte una nueva obligación o no se encuentren expresamente gravadas por la Ley Impositiva Anual.*



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

12) *Las transferencias de empresas y las transmisiones de dominio aunque se trate de semovientes y frutos del país, cuando tales transferencias y transmisiones se efectúen en concepto de aporte de capital a una sociedad.*

13) *Los depósitos a plazo fijo que se realicen en instituciones oficiales de crédito cuando los fondos recepcionados tengan afectación específica para la construcción o adquisición de viviendas.*

14) *Los seguros que cubran riesgos sobre exportación e importación y los reaseguros.*

15) *Los recibos, cartas de pago y cualquiera otra constancia que exteriorice la recepción de una suma de dinero o de pagaré, cheque, letra de cambio, giro o cualquier documento comercial, consignada en instrumento público o papeles privados.*

16) *Los actos y contratos para la construcción, reconstrucción o mejoramiento de obras públicas, cuyo costo de ejecución sea total o parcialmente a cargo de dueños de inmuebles, en la parte de impuesto correspondiente a dichos propietarios.*

17) *Las inhibiciones, embargos voluntarios y cualquier otro acto o contrato, cuando lo sean en garantía de deudas fiscales.*

18) *Los trámites, actos y contratos relacionados con los beneficios que acuerdan las Leyes Provinciales Nros. 9816 y 5110 y sus reformas.*

19) *Los realizados por las sociedades cooperativas y asociaciones mutualistas con sus socios, y, recíprocamente, los efectuados por los socios con sus cooperativas y mutualidades, siempre que los respectivos actos, contratos y operaciones que formalicen sean inherentes a la relación socio cooperativa o mutualidad que establezcan los estatutos de estas entidades. La exención alcanzará también al gravamen que recaiga sobre la garantía de terceros respecto de préstamos concedidos por las cooperativas y mutualidades a sus socios.*

Esta exención no alcanza a los actos, contratos y operaciones realizadas por las cooperativas o asociaciones mutuales de seguros y las entidades financieras a que refiere la Ley Nacional Nro. 21.526. Esta limitación no alcanza a aquellos actos que importen aumento de capital, ni a los actos y operaciones relacionadas con las actividades mutuales enumeradas en los puntos 1, 2 y 4 en el inciso e) del Artículo 212 de este Código. Las operaciones financieras activas y pasivas de las mutuales que prestan servicios de ayuda económica tendrán idéntico tratamiento tributario que las entidades comprendidas en el régimen de la Ley Nro. 21.526.

Derógase toda ley, decreto o disposición en la medida que se oponga a la presente.

20) *Los actos, contratos y operaciones declarados exentos por leyes especiales.*

21) *Depósitos en caja de ahorro, usuras pupilares y aquellos que no devenguen intereses.*

22) *Vales que no consignen la obligación de pagar suma de dinero y simples constancias de remisión o entrega de mercaderías o notas-pedidos de las mismas y las boletas que expidan los comerciantes como consecuencia de ventas al contado realizadas en el negocio.*

23) *Las autorizaciones para cobrar sueldos y jornales de obreros y empleados.*

24) *Las cuentas y facturas con el conforme del deudor o sin el mismo, excepto las que se presenten en juicio, salvo lo dispuesto en la Ley Impositiva Anual para los reconocimientos de deudas; las facturas conformadas, emitidas de acuerdo al régimen del Decreto-Ley Nacional N°6.601/63 y sus modificaciones; cuenta corriente mercantil y las facturas de crédito regidas por la Ley Nacional N° 24.760, sus modificaciones y disposiciones complementarias y sus endosos.*

25) *Los documentos a la orden del Estado Nacional, Provincial, Municipal o Comunal y organismos de previsión social, extendidos en garantía del cumplimiento de obligaciones fiscales o previsionales.*



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

26) *Las rifas, bonos de canje, tómbolas o cualquier otro medio por el cual se ofrezcan premios, siempre que se trate de la única emisión anual y el valor total de la misma incluidas todas sus series no exceda del monto que fije la Ley Impositiva anual y la organicen asociaciones, entidades o comisiones de beneficencia, de bien público, asistencia social, educación e instrucción, científicas, artísticas, culturales y deportivas; instituciones religiosas, asociaciones obreras, de empresarios o profesionales; las asociaciones mutualistas, cooperadoras y partidos políticos. En todos los casos se deberá contar con personería jurídica o gremial o estar reconocidas o autorizadas por autoridad competente.*

27) *Los documentos que instrumenten operaciones de compraventa o cuenta de líquido producto, concertados en los mercados de abastecimientos mayoristas de productos perecederos, siempre que al menos una de las partes opere regularmente en los mismos.*

28) *Las cuentas de líquido producto que consignen la liquidación de operaciones por cuenta de terceros.*

29) *Los créditos concedidos para financiar operaciones de importación y exportación y las efectuadas con motivo de operaciones de cambio sujetas al impuesto de compra y venta de divisas.*

30) *Todo documento justificativo de las apuestas del juego de quiniela establecido por Decreto-Acuerdo Nro. 0902 dictado el 16 de abril de 1982, como así también los ingresos provenientes de su venta.*

31) *Los actos, contratos y operaciones relacionados con la Ley Nro. 6838 de Fomento de Turismo.*

32) *Las indemnizaciones pagadas por expropiaciones dispuestas por la Nación, la Provincia o los municipios.*

La liberación comprende asimismo los actos necesarios para transmitir dominio.

33) *Los actos, contratos y operaciones realizados por los afiliados de obras sociales y recíprocamente los efectuados por éstas con los mismos, siempre que dichos actos, contratos y operaciones resulten ser inherentes a los fines que establezcan las normas legales de creación de la entidad.*

34) *Contratos de compraventa, permuta, locación de cosas, obras o servicios, que formalicen operaciones de exportación, con importadores co-contratantes domiciliados en el exterior, así como las cesiones que de dichos contratos realicen los exportadores entre sí.*

35) *Los aumentos de capital provenientes de la capitalización del ajuste del capital por revalúos o ajustes contables o legales, no originados en utilidades líquidas y realizadas, que se efectúen en las sociedades, ya sea por emisión de acciones liberadas, o por modificaciones de los estatutos o contratos sociales.*

36) *Transacciones con semovientes, cueros, pieles, lana, cerda y conchillas.*

37) *Los actos y contratos en los que se instrumenten operaciones de venta de bienes de capital nuevos y de producción nacional destinados a inversiones en actividades económicas que se realicen en el país, efectuados por los sujetos acogidos a los beneficios del Decreto Nro. 937/93 del Poder Ejecutivo Nacional.*

38) *Toda operación financiera activa y sus conexas así como las de seguros, destinadas a los sectores agropecuario, industrial, minero y de la construcción, realizada con instituciones financieras y de seguros a que refiere la Ley Nacional Nro. 21.526 y la Ley Nro. 20.091, y las entidades mutualistas comprendidas en la Ley Nro. 20.321, respectivamente, autorizadas a funcionar en tal carácter y regladas por las disposiciones legales nacionales que las regulan. Esta exención no alcanza a las actividades hidrocarburíferas y sus servicios complementarios, así como los supuestos previstos en el Artículo 21 del Título III, Capítulo IV de la Ley Nacional Nro. 23.966.*

El Poder Ejecutivo podrá reglamentar los requisitos a que deberán adecuarse los sujetos pasivos del gravamen para gozar de la exención dispuesta.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

39) a) Los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza, incluyendo entregas y recepciones de dinero, vinculados y/o necesarios para posibilitar incrementos de capital social, emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras cualesquiera otros títulos valores destinados a la oferta pública en los términos de la Ley Nro. 17.811, por parte de sociedades debidamente autorizadas por la Comisión Nacional de Valores a hacer oferta pública de dichos valores;

b) Los actos y/o instrumentos relacionados con la negociación de las acciones y demás títulos valores debidamente autorizados para su oferta pública por la Comisión Nacional de Valores;

c) Las escrituras hipotecarias y demás garantías otorgadas en seguridad de las operaciones indicadas en los apartados precedentes, aún cuando las mismas sean extensivas a aplicaciones futuras de dichas operaciones.

Los hechos imponderables calificados originalmente de exentos de acuerdo con los apartados precedentes, como consecuencia de su vinculación con las futuras emisiones de títulos valores comprendidos en el mismo, estarán gravados con el impuesto si en un plazo de NOVENTA (90) días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos títulos valores ante la Comisión Nacional de Valores o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días a partir de ser concedida la autorización solicitada.

40) Los adelantos en cuenta corriente y/o créditos en descubierto.

41) Los cheques comunes y los cheques de pago diferido regidos por la Ley Nacional N° 24.452, sus modificaciones y disposiciones complementarias y sus endosos.

42) Los actos, contratos y/u operaciones que instrumenten operatoria de créditos con transmisión de dominio fiduciario -"Titularización de hipoteca - Ley Nacional N° 24.441"- o cualquier otra operatoria destinada a préstamos para la construcción y compra de vivienda nueva. Alcanza también a los actos y contratos que instrumenten la adquisición de dominio y derechos reales de tales inmuebles y la constitución de los reglamentos de copropiedad y administración de inmuebles bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

43) Los actos, instrumentos y/o documentos relacionados con la colocación o negociación primaria y secundaria en Bolsa, de warrants emitidos de conformidad al régimen previsto en la Ley Nacional N° 9.643, decreto reglamentario y disposiciones complementarias y los talones de certificados con depósito de granos expedidos de acuerdo a las normas del Capítulo IX del Decreto-Ley Nacional N° 6.698/63 y disposiciones complementarias.

44) Los actos, contratos y operaciones comprendidos en la Ley de Inversiones para los Bosques Cultivados - N° 25.080 -: la aprobación de estatutos y celebración de contratos sociales, contratos de fideicomiso, reglamentos de gestión y demás instrumentos constitutivos y su inscripción, cualquiera fuere la forma jurídica adoptada para la organización del emprendimiento, así como su modificación o las ampliaciones de capital y emisión y liberalización de acciones, cuotas partes, certificados de participación y todo otro título de deuda o capital a que diere lugar la organización del proyecto aprobado en el marco de la mencionada ley.

45) La constitución de sociedades, incluidas las irregulares o de hecho, así como las transformaciones, escisiones y fusiones y, en general, las modificaciones de sus contratos, aún cuando ellas importen aumentos de capital o cambios en la razón social o denominación. Esta exención surtirá efectos en el caso de sociedades que estén constituidas o se constituyan en la Provincia de Santa Fe, así como las que estando constituidas fuera de ella radiquen su domicilio societario en su ámbito geográfico. No alcanzará la exención al impuesto que se deba abonar por la disolución de sociedades cuando ella implique su liquidación o la adjudicación parcial de sus bienes, en la medida de la misma.

46) Los actos, contratos y/u operaciones celebrados por una entidad financiera comprendida en la Ley N° 21.526 en carácter de fiduciaria de fideicomisos constituidos en el marco de la Ley N° 24.441, con el objeto de otorgar créditos, certificados de garantía, otras formas de financiamiento y aportes de capital; sus accesorios y garantías, con destino a empresas de los sectores agropecuarios, industrial, minero y



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

de la construcción que desarrollen o realicen actividades en la Provincia, de acuerdo a los requisitos que establezca el Poder Ejecutivo para la obtención de la exención.

Esta exención no alcanza a las actividades hidrocarburíferas y sus servicios complementarios, así como los supuestos previstos en el Artículo 21 del Título III, Capítulo IV de la Ley Nacional Nº 23.966 y sus modificatorias.

47) Los pagarés y/o cualquier otro documento que instrumenten mutuos celebrados para ser cedidos a fideicomisos financieros en los términos del Artículo 19 de la Ley Nacional Nº 24.441. Esta exención tendrá efectos a condición de que dicho documento incluya en su cuerpo la leyenda "Para ser cedidos a fideicomisos financieros - Ley 24.441".

La presente exención alcanza a las garantías personales o reales constituidas sobre la misma deuda contenida en el contrato de mutuo y sus instrumentos, cualquiera sea el momento de dicha constitución. En el documento que instrumente la garantía deberá dejarse constancia expresa de que el crédito emergente será cedido al fideicomiso financiero Ley Nº 24.441.

La exención no tendrá efecto alguno si el documento es ejecutado o negociado por el acreedor con un sujeto que no resulte fiduciario del fideicomiso financiero. Si se produjera la ejecución o negociación del documento en las condiciones que excluyen de la liberalidad, el impuesto será procedente desde la emisión.

El Poder Ejecutivo podrá reglamentar los requisitos a que deberán adecuarse los sujetos pasivos del gravamen para obtener la exención dispuesta en el presente inciso.

48) Todos los actos, contratos y operaciones, relacionados con la celebración de contratos de fideicomisos constituidos exclusivamente con fondos públicos en los que el Estado Provincial y/o el Consejo Federal de Inversiones actúen como fiduciante y/o beneficiario.

49) Los actos y contratos constitutivos de Sociedades de Garantía Recíproca y de sus fondos de riesgos generales y específicos.

50) Los contratos celebrados por Sociedades de Garantías Recíprocas con sus Socios Partícipes y todo acto constitutivo de contra-garantías entre las partes mencionadas.

51) Los poderes que las víctimas y/o sus representantes legales otorguen a favor de los profesionales de los Centros de Asistencia Judicial, dependientes de la Dirección Provincial de Acceso a la Justicia y Asistencia Judicial del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Provincia de Santa Fe en cumplimiento de sus funciones.

52) Los contratos de locación o sublocación de inmuebles destinados a vivienda.

Las exenciones que se enumeran precedentemente no alcanzan al Impuesto de Sellos aplicable a billetes de lotería, rifas, bonos de canje y tómbolas y frutos del país que no fueren cueros, pieles, lana, cerda y conchillas.

Artículo 2: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Rubén Giustiniani
Diputado Provincial

Agustina Donnet
Diputada Provincial



FUNDAMENTOS

Sr. presidente:

El proyecto de referencia fue ingresado en fecha 17/08/2017 bajo Expte. N.º 33472 y fue reingresado en fecha 10/05/2019 bajo Expte. N.º 36370. Por haber perdido estado parlamentario en ambas ocasiones, insistimos en su presentación. El 10 de marzo de 2021 fue reingresado (expte. 43301), ocasión en la cual obtuvo media sanción en tratamiento conjunto con otros proyectos. Reproducimos, a continuación, los fundamentos del proyecto original y adjuntamos como Anexo Único el texto de la media sanción:

El proyecto que aquí se presenta retoma iniciativas parlamentarias ya debatidas en esta Cámara varias veces, en particular se referencia en el proyecto de ley expediente 16704DB del Diputado Provincial (mc) Sergio Liberati ingresado en 2006 y que tuviera media sanción en 2007.

Las dificultades en el acceso a la vivienda y en particular en torno a los alquileres no es nueva ni ha habido en estos años políticas públicas de impacto que incidan positivamente.

Muy por el contrario, la problemática de los y las inquilinas se ha agravado, siendo cada vez más difícil acceder al mercado formal de alquileres, tanto por los altos costos como por los requisitos exigidos por las inmobiliarias en cuanto a garantías propietarias, seguros, comisiones y gastos que se obliga a los y las locatarias a pagar aunque no esté claro si realmente les corresponde.

En un artículo del Diario La Capital de julio de este año, se da cuenta que los alquileres en Santa Fe y Rosario son particularmente altos en relación a otras grandes ciudades del país: "El alquiler de un departamento de un dormitorio en Rosario es el más caro del país. Rentar una unidad de 40 metros cuadrados cuesta en promedio \$6.000 mensuales, casi un 50 por ciento más que los \$4.200 que se paga en Mendoza. Así se desprende de un relevamiento de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina (Fira), en base a los datos obtenidos en 14 grandes localidades del país durante el mes pasado"¹. Los datos corresponden al segundo trimestre del año en curso y fueron relevados valores tanto para alquiler como para venta de inmuebles.

Según el relevamiento federal, alquilar un departamento de un dormitorio (40 metros cuadrados) cuesta en Rosario unos \$6.000, el más alto del país, al igual que en Posadas, capital de Misiones. El valor mínimo para este tipo de propiedad se registra en la ciudad de Mendoza con 4.200 pesos, seguido por los 4.500 pesos de San Juan y los 4.600 pesos de La Rioja. Respecto a los alquileres de departamentos de dos dormitorios (60 m²), el promedio en Rosario arrojó \$7.000. En este segmento Mendoza retiene su condición de ciudad más económica, con 5.400 pesos, mientras que el más alto, de 8.750 pesos, está en la capital bonaerense, La Plata. Respecto a los ajustes de los contratos, la mayoría de los distritos relevados registró variaciones anuales de entre el 22 y el 30 por ciento².

1 <http://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/alquilar-un-departamento-una-pieza-rosario-es-mas-carro-que-el-resto-del-pais-n1434315.html>

2 Ídem.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

A estas abultadas cifras se suman los desembolsos que deben hacerse todos juntos al inicio del contrato, estos son -como mínimo- el 5% de comisión de la inmobiliaria, la verificación de las garantías, el mes adelantado de alquiler y los sellados. Todo ello representa un obstáculo no menor para decidirse a alquilar con todas las formalidades, llegando no pocas personas a sacar créditos para poder afrontarlos.

Uno de esos costos iniciales para la persona y las familias que alquilan es el impuesto de sellos, que representa el 12 por mil sobre el monto total del contrato, que usualmente es de 24 meses para inmuebles destinados a vivienda y es significativo para quien lo suma al pago inicial al cual hay que llegar para poder alquilar.

El Coordinador del área de Vivienda de la Oficina del Consumidor, Ariel D’Orazio, en una nota realizada por el portal Rosario Plus en abril de este año informaba sobre el aumento de consultas en relación a la vivienda. En particular relataba que “En cuanto a los alquileres en específico, de los 947 casos el 94% fueron consultas por inconvenientes en viviendas con destino familiar y el resto por alquileres comerciales. Del total de estas denuncias, el 87% fue contra inmobiliarias y solamente el 7% contra dueños directos. La principal preocupación por parte de los inquilinos está vinculada con requerimientos desmedidos de la administraciones a la hora de hacer entrega de la propiedad, lo que genera gastos excesivos a los locatarios”³.

En la actualidad el Congreso Nacional se encuentra debatiendo una muy necesaria ley de fondo que regule integralmente el sistema de alquileres, con una fuerte oposición de los grupos económicos del sector inmobiliario y la movilización de organizaciones de inquilinos /as por otro que claman por un piso de derechos.

En noviembre de 2016, frente a la sanción en el Senado de una ley de alquileres los medios de comunicación daban cuenta de las tensiones existentes. Mientras las asociaciones que representan las demandas de las personas que habitan en una vivienda alquilada expresaban que “lo entendemos como un paso fundamental, y esperamos lograr la media sanción antes de fin de año, o a lo sumo el año que viene en una ley que le cambia la vida a los inquilinos”⁴ voces provenientes del sector inmobiliario se oponían rotundamente por entender que el alquiler “se debe regular entre las partes porque la vivienda no es de la Municipalidad, Provincia o Nación, sino de un particular que hizo un sacrificio y la tiene para renta”⁵.

Las profundas desigualdades en el acceso a un hábitat digno, imponen la intervención del Estado, quien no puede permanecer ajeno a prácticas naturalizadas que perjudican a quienes necesitan del alquiler como forma de resolver el acceso a la vivienda. No se trata, solamente de promover la construcción de más unidades de viviendas con la finalidad de reducir el crónico déficit existente, porque éste no se transformará sino en la medida en que se cambien las reglas de

3 <http://www.rosarioplus.com/ensacoycorbata/Aumento-en-Rosario-la-cantidad-de-denuncias-por-problemas-de-vivienda-20170412-0040.html>

4 <http://www.rosarioplus.com/ensacoycorbata/Ley-de-Alquileres-contrapunto-entre-inquilinos-y-propietarios-20161124-0011.html>

5 Ídem.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

juego, se tutele y proteja los derechos de los ciudadano/as, a través de medidas concretas que salvaguarden sus ingresos, permitiendo pagar un alquiler. Desde 2003 el mercado de inmuebles en la Argentina en general y en nuestra provincia, en ciudades como Rosario mostraron un importante dinamismo en la construcción de unidades habitacionales, sin embargo los mecanismos del mercado no han podido garantizar la reducción del déficit, por el contrario, la vivienda construida fue convertida en pura mercancía y en sumatoria simple de propietarios individuales. El fenómeno de la construcción de ciudad, es un proceso social complejo que requiere de herramientas que a partir de la intervención estatal, alteren la lógica tradicional y predominantemente mercantil de la construcción del hábitat.

El artículo 14 bis de la Constitución Nacional prescribe que el Estado garantizará el acceso a una vivienda digna. Asimismo el artículo 21 de la Constitución de la Provincia de Santa Fe dice: “El Estado crea las condiciones necesarias para procurar a sus habitantes un nivel de vida que asegure su bienestar y el de sus familias, especialmente por la alimentación, el vestido, la vivienda, los cuidados médicos y los servicios sociales necesarios. Toda persona tiene derecho a la provisión de los medios adecuados a sus exigencias de vida si estuviese impedida de trabajar y careciese de los recursos indispensables...”

El proyecto que aquí se presenta pretende contribuir al debate abierto en la Legislatura, avanzando en una iniciativa simple que significaría un avance concreto en favor de las personas que necesitan acceder a una vivienda a través de un alquiler. En definitiva, ratifica la necesaria intervención del Estado Provincial en el mercado de alquileres cumpliendo con la obligación constitucional de tutelar el derecho a la vivienda.

Con los fundamentos expuestos, solicitamos a nuestros pares la aprobación de la presente iniciativa.

Rubén Giustiniani
Diputado Provincial

Agustina Donnet
Diputada Provincial



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANTA FE, 19 de mayo de 2022.

A la señora
Presidente de la Cámara de Senadores
Dra. Alejandra Silvana RODENAS
SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirme a la señora Presidente llevando a su conocimiento que esta Cámara en sesión de la fecha, ha sancionado el Proyecto de Ley cuyo texto se acompaña.

Salúdole muy atentamente.

Ref.: Expte. N° 43301 CD - Proyecto de Ley: por el cual se agrega un inciso 52) al artículo 236 del Código Fiscal (Ley 3456 y sus modificatorias). **Adjuntos: Exptes. Nros. 46582 CD, 47382 CD, 47482 CD.**

2022 - AÑO DEL 40.º ANIVERSARIO DE LA GUERRA DE MALVINAS EN HOMENAJE A VETERANAS, VETERANOS Y CAÍDOS EN DEFENSA DE LAS ISLAS MALVINAS, GEORGIAS DEL SUR Y SANDWICH I SUR



LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY :

ARTÍCULO 1.-Agrégase el Inciso 52 el Artículo 236 del Código Fiscal (Ley 3456 y modificatorias), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Actos, Contratos y Operaciones Exentas

ARTÍCULO 236 - No se pagará el impuesto en los siguientes casos:

- 1) Los documentos y contratos referentes a la constitución, otorgamiento, amortización, renovación, inscripción o cancelación de las operaciones celebradas con el Banco Nacional de Desarrollo y el Banco Santafesino de Inversión y Desarrollo, cuyo monto no exceda del que determine por decreto el Poder Ejecutivo.
- 2) Las hipotecas que se constituyan con saldo de los precios de la compraventa exclusivamente a favor del vendedor y las constituidas en garantía de rentas vitalicias y sus respectivas cancelaciones. Del mismo modo las modificaciones en la forma de pago del capital, de los intereses o del capital e intereses y de los plazos contratados. Derógase toda disposición legal o reglamentaria que se oponga a la presente.
- 3) Fianzas que se otorguen a favor del fisco nacional, provincial, municipal o comunal en razón del ejercicio de funciones de los empleados públicos.
- 4) Actas, estatutos u otros documentos habilitantes no gravados expresamente, que se inserten o transcriban en las escrituras públicas.
- 5) Contratos de prenda agraria que garanticen préstamos de o para la compra de semillas, acordados a los agricultores de la Provincia.
- 6) Los actos y contratos que instrumenten la adquisición de dominio de bienes y constitución de gravámenes reales, bajo el régimen de préstamos otorgados por instituciones de crédito para compra o construcción de la vivienda propia, siempre que sean de carácter económica y se ajusten a los planes establecidos por bancos y organismos oficiales de promoción de las mismas.



A tales efectos, la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo certificará la condición de vivienda catalogada económica del edificio a construir o existente o sus subdivisiones, conforme a lo expresado en el presente inciso. También estarán exentos los mandatos accesorios contenidos en los referidos actos y contratos.

7) Los endosos de pagarés, letras de cambio, giros, cheques, órdenes de pago y prendas. Las operaciones de arbitraje de los mercados a término.

8) El retiro de las autorizaciones conferidas a los menores comerciantes y las cancelaciones de las anotaciones en la matrícula respectiva; y las comunicaciones de pérdida de capital social dispuesta por la ley.

9) Carta-poderes o autorizaciones para intervenir en las actuaciones promovidas con motivo de reclamaciones derivadas de las relaciones jurídicas vinculadas con el trabajo, otorgadas por empleados y obreros o sus causahabientes.

10) Las fianzas de los profesionales.

11) Las cancelaciones de embargos e inhibiciones y renunciaciones de mandatos conferidos en poderes y cartas-poderes y, en general, las escrituras que extingan obligaciones que al constituirse hubieran satisfecho el impuesto correspondiente, siempre que no resulte una nueva obligación o no se encuentren expresamente gravadas por la Ley Impositiva Anual.

12) Las transferencias de empresas y las transmisiones de dominio aunque se trate de semovientes y frutos del país, cuando tales transferencias y transmisiones se efectúen en concepto de aporte de capital a una sociedad.

13) Los depósitos a plazo fijo que se realicen en instituciones oficiales de crédito cuando los fondos recepcionados tengan afectación específica para la construcción o adquisición de viviendas.

14) Los seguros que cubran riesgos sobre exportación e importación y los reaseguros.

15) Los recibos, cartas de pago y cualquiera otra constancia que exteriorice la recepción de una suma de dinero o de pagaré, cheque, letra de cambio, giro o cualquier documento comercial, consignada en instrumento público o papeles privados.

16) Los actos y contratos para la construcción, reconstrucción o mejoramiento de obras públicas, cuyo costo de ejecución sea total o parcialmente a cargo de dueños de inmuebles, en la parte de impuesto correspondiente a dichos propietarios.



17) Las inhibiciones, embargos voluntarios y cualquier otro acto o contrato, cuando lo sean en garantía de deudas fiscales.

18) Los trámites, actos y contratos relacionados con los beneficios que acuerdan las Leyes Provinciales Nros. 9816 y 511 O y sus reformas.

19) Los realizados por las sociedades cooperativas y asociaciones mutualistas con sus socios, y, recíprocamente, los efectuados por los socios con sus cooperativas y mutualidades, siempre que los respectivos actos, contratos y operaciones que formalicen sean inherentes a la relación socio cooperativa o mutualidad que establezcan los estatutos de estas entidades. La exención alcanzará también al gravamen que recaiga sobre la garantía de terceros respecto de préstamos concedidos por las cooperativas y mutualidades a sus socios.

Esta exención no alcanza a los actos, contratos y operaciones realizadas por las cooperativas o asociaciones mutuales de seguros y las entidades financieras a que refiere la Ley Nacional Nro. 21.526. Esta limitación no alcanza a aquellos actos que importen aumento de capital, ni a los actos y operaciones relacionadas con las actividades mutuales enumeradas en los puntos 1, 2 y 4 en el inciso e) del Artículo 212 de este Código. Las operaciones financieras activas y pasivas de las mutuales que prestan servicios de ayuda económica tendrán idéntico tratamiento tributario que las entidades comprendidas en el régimen de la Ley Nro. 21.526.

Derógase toda ley, decreto o disposición en la medida que se oponga a la presente.

20) Los actos, contratos y operaciones declarados exentos por leyes especiales.

21) Depósitos en caja de ahorro, usuras pupilares y aquellos que no devenguen intereses.

22) Vales que no consignen la obligación de pagar suma de dinero y simples constancias de remisión o entrega de mercaderías o notas-pedidos de las mismas y las boletas que expidan los comerciantes como consecuencia de ventas al contado realizadas en el negocio.

23) Las autorizaciones para cobrar sueldos y jornales de obreros y empleados.

24) Las cuentas y facturas con el conforme del deudor o sin el mismo, excepto las que se presenten en juicio, salvo lo dispuesto en la Ley Impositiva Anual para los reconocimientos de deudas; las



facturas conformadas, emitidas de acuerdo al régimen del Decreto-Ley Nacional N°6.601/63 y sus modificaciones; cuenta corriente mercantil y las facturas de crédito regidas por la Ley Nacional N° 24.760, sus modificaciones y disposiciones complementarias y sus endosos.

25) Los documentos a la orden del Estado Nacional, Provincial, Municipal o Comunal y organismos de previsión social, extendidos en garantía del cumplimiento de obligaciones fiscales o previsionales.

26) Las rifas, bonos de canje, tómbolas o cualquier otro medio por el cual se ofrezcan premios, siempre que se trate de la única emisión anual y el valor total de la misma incluidas todas sus series no exceda del monto que fije la Ley Impositiva anual y la organicen asociaciones, entidades o comisiones de beneficencia, de bien público, asistencia social, educación e instrucción, científicas, artísticas, culturales y deportivas; instituciones religiosas, asociaciones obreras, de empresarios o profesionales; las asociaciones mutualistas, cooperadoras y partidos políticos. En todos los casos se deberá contar con personería jurídica o gremial o estar reconocidas o autorizadas por autoridad competente.

27) Los documentos que instrumenten operaciones de compraventa o cuenta de líquido producto, concertados en los mercados de abastecimientos mayoristas de productos perecederos, siempre que al menos una de las partes opere regularmente en los mismos.

28) Las cuentas de líquido producto que consignen la liquidación de operaciones por cuenta de terceros.

29) Los créditos concedidos para financiar operaciones de importación y exportación y las efectuadas con motivo de operaciones de cambio sujetas al impuesto de compra y venta de divisas.

30) Todo documento justificativo de las apuestas del juego de quiniela establecido por Decreto-Acuerdo Nro. 0902 dictado el 16 de abril de 1982, como así también los ingresos provenientes de su venta.

31) Los actos, contratos y operaciones relacionados con la Ley Nro. 6838 de Fomento de Turismo.

32) Las indemnizaciones pagadas por expropiaciones dispuestas por la Nación, la Provincia o los municipios.

La liberación comprende asimismo los actos necesarios para transmitir dominio.

33) Los actos, contratos y operaciones realizados por los afiliados de obras sociales y recíprocamente los efectuados por éstas con los mismos, siempre que dichos actos, contratos y operaciones resulten



ser inherentes a los fines que establezcan las normas legales de creación de la entidad.

34) Contratos de compraventa, permuta, locación de cosas, obras o servicios, que formalicen operaciones de exportación, con importadores co-contratantes domiciliados en el exterior, así como las cesiones que de dichos contratos realicen los exportadores entre sí.

35) Los aumentos de capital provenientes de la capitalización del ajuste del capital por revalúos o ajustes contables o legales, no originados en utilidades líquidas y realizadas, que se efectúen en las sociedades, ya sea por emisión de acciones liberadas, o por modificaciones de los estatutos o contratos sociales.

36) Transacciones con semovientes, cueros, pieles, lana, cerda y conchillas.

37) Los actos y contratos en los que se instrumenten operaciones de venta de bienes de capital nuevos y de producción nacional destinados a inversiones en actividades económicas que se realicen en el país, efectuados por los sujetos acogidos a los beneficios del Decreto Nro. 937 /93 del Poder Ejecutivo Nacional.

38) Toda operación financiera activa y sus conexas así como las de seguros, destinadas a los sectores agropecuario, industrial, minero y de la construcción, realizada con instituciones financieras y de seguros a que refiere la Ley Nacional Nro. 21.526 y la Ley Nro. 20.091, y las entidades mutualistas comprendidas en la Ley Nro. 20.321, respectivamente, autorizadas a funcionar en tal carácter y regladas por las disposiciones legales nacionales que las regulan. Esta exención no alcanza a las actividades hidrocarburíferas y sus servicios complementarios, así como los supuestos previstos en el Artículo 21 del Título 111, Capítulo IV de la Ley Nacional Nro. 23.966.

El Poder Ejecutivo podrá reglamentar los requisitos a que deberán adecuarse los sujetos pasivos del gravamen para gozar de la exención dispuesta.

39) a) Los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza, incluyendo entregas y recepciones de dinero, vinculados y/o necesarios para posibilitar incrementos de capital social, emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras cualesquiera otros títulos valores destinados a la oferta pública en los términos de la Ley Nro. 17.811, por parte de sociedades debidamente autorizadas por la Comisión Nacional de Valores a hacer oferta pública de dichos valores;



- b) Los actos y/o instrumentos relacionados con la negociación de las acciones y demás títulos valores debidamente autorizados para su oferta pública por la Comisión Nacional de Valores;
- c) Las escrituras hipotecarias y demás garantías otorgadas en seguridad de las operaciones indicadas en los apartados precedentes, aún cuando las mismas sean extensivas a aplicaciones futuras de dichas operaciones.

Los hechos imponible calificados originalmente de exentos de acuerdo con los apartados precedentes, como consecuencia de su vinculación con las futuras emisiones de títulos valores comprendidos en el mismo, estarán gravados con el impuesto si en un plazo de NOVENTA (90) días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos títulos valores ante la Comisión Nacional de Valores o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días a partir de ser concedida la autorización solicitada.

- 40) Los adelantos en cuenta corriente y/o créditos en descubierto.
- 41) Los cheques comunes y los cheques de pago diferido regidos por la Ley Nacional N° 24.452, sus modificaciones y disposiciones complementarias y sus endosos.
- 42) Los actos, contratos y/u operaciones que instrumenten operatoria de créditos con transmisión de dominio fiduciario -"Titularización de hipoteca - Ley Nacional N° 24.441"- o cualquier otra operatoria destinada a préstamos para la construcción y compra de vivienda nueva. Alcanza también a los actos y contratos que instrumenten la adquisición de dominio y derechos reales de tales inmuebles y la constitución de los reglamentos de copropiedad y administración de inmuebles bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
- 43) Los actos, instrumentos y/o documentos relacionados con la colocación o negociación primaria y secundaria en Bolsa, de warrants emitidos de conformidad al régimen previsto en la Ley Nacional N° 9.643, decreto reglamentario y disposiciones complementarias y los talones de certificados con depósito de granos expedidos de acuerdo a las normas del Capítulo IX del Decreto-Ley Nacional N° 6.698/63 y disposiciones complementarias.
- 44) Los actos, contratos y operaciones comprendidos en la Ley de Inversiones para los Bosques Cultivados - N° 25.080 -: la aprobación de estatutos y celebración de contratos sociales, contratos de fideicomiso, reglamentos de gestión y demás instrumentos constitutivos y su inscripción, cualquiera fuere la forma jurídica adoptada para la organización del emprendimiento, así como su



modificación o las ampliaciones de capital y emisión y liberalización de acciones, cuotas partes, certificados de participación y todo otro título de deuda o capital a que diere lugar la organización del proyecto aprobado en el marco de la mencionada ley.

45) La constitución de sociedades, incluidas las irregulares o de hecho, así como las transformaciones, escisiones y fusiones y, en general, las modificaciones de sus contratos, aún cuando ellas importen aumentos de capital o cambios en la razón social o denominación. Esta exención surtirá efectos en el caso de sociedades que estén constituidas o se constituyan en la Provincia de Santa Fe, así como las que estando constituidas fuera de ella radiquen su domicilio societario en su ámbito geográfico. No alcanzará la exención al impuesto que se deba abonar por la disolución de sociedades cuando ella implique su liquidación o la adjudicación parcial de sus bienes, en la medida de la misma.

46) Los actos, contratos y/u operaciones celebrados por una entidad financiera comprendida en la Ley Nº 21.526 en carácter de fiduciaria de fideicomisos constituidos en el marco de la Ley Nº 24.441, con el objeto de otorgar créditos, certificados de garantía, otras formas de financiamiento y aportes de capital; sus accesorios y garantías, con destino a empresas de los sectores agropecuarios, industrial, minero y de la construcción que desarrollen o realicen actividades en la Provincia, de acuerdo a los requisitos que establezca el Poder Ejecutivo para la obtención de la exención.

Esta exención no alcanza a las actividades hidrocarburíferas y sus servicios complementarios, así como los supuestos previstos en el Artículo 21 del Título 111, Capítulo IV de la Ley Nacional Nº 23.966 y sus modificatorias.

47) Los pagarés y/o cualquier otro documento que instrumenten mutuos celebrados para ser cedidos a fideicomisos financieros en los términos del Artículo 19 de la Ley Nacional Nº 24.441. Esta exención tendrá efectos a condición de que dicho documento incluya en su cuerpo la leyenda "Para ser cedidos a fideicomisos Financieros - Ley 24.441".

La presente exención alcanza a las garantías personales o reales constituidas sobre la misma deuda contenida en el contrato de mutuo y sus instrumentos, cualquiera sea el momento de dicha constitución. En el documento que instrumente la garantía deberá dejarse



constancia expresa de que el crédito emergente será cedido al fideicomiso financiero Ley Nº 24.441.

La exención no tendrá efecto alguno si el documento es ejecutado o negociado por el acreedor con un sujeto que no resulte fiduciario del fideicomiso financiero. Si se produjera la ejecución o negociación del documento en las condiciones que excluyen de la liberalidad, el impuesto será procedente desde la emisión.

El Poder Ejecutivo podrá reglamentar los requisitos a que deberán adecuarse los sujetos pasivos del gravamen para obtener la exención dispuesta en el presente inciso.

48) Todos los actos, contratos y operaciones, relacionados con la celebración de contratos de fideicomisos constituidos exclusivamente con fondos públicos en los que el Estado Provincial y/o el Consejo Federal de Inversiones actúen como fiduciante y/o beneficiario.

49) Los actos y contratos constitutivos de Sociedades de Garantía Recíproca y de sus fondos de riesgos generales y específicos.

50) Los contratos celebrados por Sociedades de Garantías Recíprocas con sus Socios Partícipes y todo acto constitutivo de contra-garantías entre las partes mencionadas.

51) Los poderes que las víctimas y/o sus representantes legales otorguen a favor de los profesionales de los Centros de Asistencia Judicial, dependientes de la Dirección Provincial de Acceso a la Justicia y Asistencia Judicial del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Provincia de Santa Fe en cumplimiento de sus funciones.

52) Los contratos de locación o sublocación de inmuebles destinados a vivienda única y sus garantías.

Las exenciones que se enumeran precedentemente no alcanzan al Impuesto de Sellos aplicable a billetes de lotería, rifas, bonos de canje y tómbolas y frutos del país que no fueren cueros, pieles, lana, cerda y conchillas.

ARTÍCULO 2.-Cláusula Transitoria. Establécese que no será de aplicación el procedimiento previsto por Resolución General Nº 041/20 de la Administración Provincial de Impuestos a los contratos de locación de inmuebles destinados a vivienda única que hayan sido suscriptos con anterioridad a la vigencia de esta Ley.

ARTÍCULO 3.-Comuníquese al Poder Ejecutivo.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SALA DE SESIONES, 19 de mayo de 2022.

*2022 – AÑO DEL 40.º ANIVERSARIO DE LA GUERRA DE MALVINAS EN HOMENAJE A VETERANAS,
VETERANOS Y CAÍDOS EN DEFENSA DE LAS ISLAS MALVINAS, GEORGIAS DEL SUR Y SANDWICH I
SUR*