

## Legislación Nacional

DECRETO 977/1985 LOCACIÓN Régimen de promoción de locaciones destinadas a vivienda. Aprobación del 30/5/1985; publ. 4/6/1985 Visto el régimen de promoción de locaciones destinadas a vivienda instaurado por ley 23091, y Considerando: Que, respetando el espíritu de la misma, corresponde efectuar diversas aclaraciones sobre los alcances de su articulado en tanto pueda presentar dudas para su aplicación práctica respecto de las distintas situaciones que genéricamente se prevén. Que en tal sentido es procedente facultar a la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental del Ministerio de Salud y Acción Social para que instrumente, coordine y supervise las diversas medidas que componen el sistema promocional de locaciones. Que a los mismos efectos es pertinente disponer que el seguro de garantía que instituye la ley sea puesto en práctica por la Caja Nacional de Ahorro y Seguro. Que también deben definirse con precisión los índices de ajuste, y el método específico para el cálculo y desarrollo de las actualizaciones previstas, según las pautas que prevé la ley. Que es necesario reglamentar acerca de las distintas alternativas que pueden presentarse en el amplio marco de los beneficios impositivos del régimen promocional sancionado. Que para una eficaz prestación del subsidio establecido por el art. 29 de la ley, cabe designar al Banco Hipotecario Nacional, en correspondencia con la Secretaría de Promoción Social del Ministerio antes citado, como la entidad financiera responsable de la atención económica del régimen disponiendo a la vez que la faz administrativa será cubierta, en el ámbito federal, por el Gobierno del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires; y procurar la colaboración de los gobiernos provinciales, con el mismo propósito, en sus respectivas jurisdicciones. Que siendo imprescindible el dictado de normas operativas para la efectiva aplicación de este último beneficio, corresponde tener por fecha de iniciación del plazo pertinente a la de vigencia de esta reglamentación. Que es oportuno establecer las condiciones en que se aplicará el sistema de preferencia en la adjudicación de unidades en los planes de vivienda del Fondo Nacional para la Vivienda (FO.NA.VI.), establecido por el art. 26 de la ley, previendo para ello criterios claros y transparentes, y una adecuada armonización con otros regímenes preferenciales instituidos por las leyes vigentes. Que teniendo en cuenta que el plazo que la ley fija para la efectiva aplicación de los distintos aspectos del régimen promocional en materia impositiva se encuentra vencido, corresponde disponer su prórroga, conforme lo autoriza el art. 29 de aquélla. Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 86, inc. 2, de la Constitución Nacional, El presidente de la Nación Argentina decreta: Art. 1.– Apruébase la reglamentación del régimen de promoción de locaciones destinadas a vivienda, instaurado por la ley 23091, que obra como anexo I del presente. Art. 2.– Prorrógase por ciento veinte (120) días el plazo establecido por el art. 16, inc b) de la ley 23091. El término del art. 23 se computará a partir de la fecha de la publicación del presente decreto. Art. 3.– Comuníquese, etc. Alfonsín – Sourrouille – Tróccoli – Barrionuevo

**ANEXO I**  
**REGLAMENTACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE LOCACIONES DESTINADAS A VIVIENDA ESTABLECIDO POR LEY 23091 I. DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SISTEMA**

Art. 1.– Instrumentación y coordinación. La Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental del Ministerio de Salud y Acción Social coordinará los distintos aspectos del sistema, e instrumentará las medidas inherentes al mismo en tanto no sean asignadas a otros organismos por el presente. A esos efectos y para sistematizar y compatibilizar las distintas acciones promocionales, derivadas de diversos regímenes vigentes en distintas jurisdicciones, queda facultada para recabar información a las provincias, municipios y otros organismos públicos o privados, pudiendo celebrar los convenios que considere necesarios. Art. 2.– Contrato tipo. La Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental establecerá el modelo de contrato tipo a ser utilizado en el sistema, según las previsiones del art. 10, inc. b) de la ley. Art. 3.– Registro. Créase un registro del sistema de promoción de locaciones, que funcionará en el ámbito de la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental según las normas internas que ésta dicte y en el que se inscribirán los contratos que se celebren al amparo del sistema, y se expedirán los certificados de inscripción y afectación de los inmuebles. Art. 4.– Seguros de garantía. La Caja Nacional de Ahorro y Seguros instrumentará el sistema operativo del seguro obligatorio de garantía previsto por los arts. 10 inc. e) y 16 inc. d), de la ley, dentro del plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación del presente. Art. 5.– Índices de ajuste. A los fines previstos por los arts. 10, inc d) y 16 inc e) de la ley, se utilizarán la serie nivel general del índice de precios al consumidor y el índice correspondiente al salario básico de convenio del peón industrial, o los similares que los sustituyeran en el futuro. El Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec) elaborará y publicará mensualmente el índice de ajuste, según las pautas de la ley y la presente reglamentación, tomando como base 100 el correspondiente al mes de publicación de este decreto. Art. 6.– Vivienda común o económica. El requisito que exige el art. 10 inc f) de la ley se tendrá por cumplido cuando el contrato de locación a ser incluido en el régimen promocional contenga la declaración jurada de que el inmueble que se arrienda reúne las características que la resolución 368/1976 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo determina para las categorías común o económica. La Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental podrá verificar la exactitud de dicha declaración cuando lo estimare conveniente; y expedir los certificados que acrediten la categoría de la unidad. Esta Secretaría queda facultada a suscribir con organismos

provinciales los convenios de cooperación que estime necesarios para implementar la tarea de verificación indicada. La falsedad de la declaración jurada determinará el decaimiento de los beneficios impositivos que se hubiesen concedido, y, en su caso, el reintegro previsto en el art. 21 de este reglamento, sin perjuicio de las demás consecuencias jurídicas que tal acción acarree al responsable. II. DE LOS BENEFICIOS IMPOSITIVOS Art. 7.– Inversiones. Los beneficios impositivos comprendidos en el régimen establecido por la ley serán procedentes respecto de las siguientes inversiones: a. Las efectuadas a partir de la vigencia de la ley destinadas a: 1. La construcción de viviendas y su infraestructura; 2. La terminación de construcciones y su infraestructura; 3. Las mejoras que se realicen sobre viviendas propias, con independencia del momento de adquisición del inmueble; 4. La adquisición de viviendas concluidas; 5. La adquisición, para su terminación, de viviendas en curso de construcción, sin perjuicio de lo contemplado en el pto. 2.b. Las efectuadas antes de la vigencia de la ley para la construcción o adquisición de viviendas nuevas sin uso que se incorporen al régimen en los términos del art. 15 de la ley, con las limitaciones que en él se establecen. Art. 8.– Destino de las unidades. Los contratos a que se refiere el inc. b) del art. 12 de la ley deberán ser los indicados en el art. 10, inc. b) de la misma, y contener la manifestación expresa de que la locación se destinará a vivienda familiar permanente, bajo pena de nulidad. La Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental podrá verificar el cumplimiento de esta cláusula, en la forma prevista por el artículo precedente. En caso de incumplimiento imputable al locador, se aplicará el art. 21 del presente. Art. 9.– Definiciones. A los fines del régimen de beneficios impositivos, se entenderá por: a. Vivienda familiar permanente: aquella destinada a casa habitación excepto las utilizadas para recreo, veraneo y fines similares. b. Vivienda común o económica: la que sea calificada como tal, conforme la resolución 368/1976 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo, y aquellas viviendas que reúnan similar calificación, de acuerdo a lo que establezca con carácter general la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental. c. Vivienda nueva y sin uso: aquellas que no han sido efectivamente ocupadas por su propietario o terceros. d. Mejoras: las edificaciones, ampliaciones, refacciones y demás inversiones que prolonguen la vida del inmueble, impliquen una modificación de la conformación o estructura del mismo o eleven su valor. No se considerarán mejoras las reparaciones ordinarias que sólo hagan al mero mantenimiento del inmueble. Art. 10.– Discriminación de las inversiones. Cuando se construyan o compren inmuebles que incluyan en forma conjunta unidades alcanzadas y no alcanzadas por los beneficios de la ley, éstos sólo procederán respecto de las inversiones atribuibles a las unidades amparadas por la franquicia. Art. 11.– Beneficiarios. Formalidades para la incorporación al régimen. Los beneficios impositivos previstos en los arts. 13 y 15 de la ley, se entienden referidos a todas aquellas personas físicas o jurídicas y a las sucesiones indivisas –comprendidas en la Ley del Impuesto a las Ganancias– que cumplan con las condiciones establecidas en los arts. 11, 12 y 15 de la ley, en cualquiera de las siguientes situaciones: a. Como titulares de dominio o condómino de los inmuebles sobre los cuales se han de efectuar las obras que dan origen a las desgravaciones (construcción, terminación de la construcción o mejoras); b. Como adquirentes de viviendas terminadas o en construcción; c. Como aportantes de capital en calidad de socios o accionistas de sociedades comprendidas en los incs. a) y b). En estos supuestos las sociedades adquirentes o titulares de dominio sólo podrán gozar de los beneficios impositivos por el importe resultante de deducir, de las sumas que inviertan, los aportes efectuados por los socios o accionistas; d. Como adquirentes de viviendas cuya construcción esté a cargo del vendedor; e. Como propietarios de unidades de viviendas que incorporen al régimen de la ley. Para hacer uso de los beneficios, los contribuyentes deberán manifestar su voluntad de acogerse al régimen, a cuyo efecto presentarán una declaración jurada ante la Dirección General Impositiva, mediante el formulario 256, aprobado por el art. 1 de la resolución general 2173 – D.G.I., hasta que esa repartición disponga de manera expresa los plazos, formas y demás condiciones especiales que deberán cumplirse para gozar de este sistema. Art. 12.– Impuesto a las ganancias. A los fines de la aplicación del inc. a) del art. 13 de la ley, se entenderá por sumas efectivamente invertidas: a. Cuando se adquieran unidades de viviendas terminadas: el valor de adquisición –excluido el valor del terreno– más los gastos necesarios para efectuar la operación; b. Cuando se construya, se termine la construcción o se realicen mejoras: el valor de los bienes y servicios que conforman el costo de las obras y su infraestructura y, de corresponder, los gastos y honorarios del proyecto. La imputación de la deducción se efectuará teniendo en cuenta el método habitualmente seguido por el contribuyente a los efectos del impuesto a las ganancias o, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto por el párr. 4 del art. 18 de la ley de la materia, t.o. 1977 y sus modificaciones, para los gastos no imputables a una determinada fuente de ganancia. En los casos de aportes de capital a sociedades, suscripción o compromisos irrevocables de suscripción de acciones, o adquisición de viviendas a construir se aplicarán las pertinentes normas de los arts. 13 y 14 de este reglamento. Art. 13.– Aportes de capital. Acciones. En el caso de aportaciones de capital, incluidas las suscripciones de acciones, la suma deducible será la que surja de los respectivos compromisos de aporte, debidamente documentados, o de las acciones suscriptas, en cada período fiscal, a condición de que la mencionada suma se integre efectivamente en el plazo de un (1) año, contado a partir de la fecha del compromiso o de la suscripción. También serán deducibles en iguales condiciones, los montos que resulten de un compromiso formal e irrenunciable de concretar en su oportunidad la suscripción respectiva, siempre que esta última haya sido decidida por el órgano societario

competente. En estos supuestos la entidad receptora del capital deberá extender una certificación en la que conste el importe total del aporte comprometido o suscripto y que el mismo se destinará a inversiones beneficiadas con la desgravación. Cuando no se impute al mencionado destino el total aportado, deberá dejarse constancia en la respectiva certificación de la proporción que corresponde a las inversiones que dan origen a la desgravación, en cuyo caso la deducción sólo procederá por el importe que representen éstas últimas.

Art. 14.– Adquirentes. Los adquirentes de unidades de vivienda a construir por el vendedor podrán efectuar las deducciones por alguno de los siguientes métodos: a. Deducir en cada año fiscal los importes efectivamente abonados en su transcurso, a partir de aquél en que se hubiera efectuado la suscripción del respectivo boleto o documento equivalente; b. Deducir en el año fiscal de suscripción del boleto o documento equivalente una suma igual al total comprometido a abonar durante el lapso de un (1) año, contado a partir de la fecha en que tal hecho ocurra. Para el segundo año, la suma a deducir se calculará tomando los importes comprometidos por el término de un (1) año contado desde el vencimiento del plazo a que se refiere el párrafo anterior, incrementados o, en su caso, disminuidos en el monto que resulte de comparar lo efectivamente abonado hasta el mencionado vencimiento, con el importe de la deducción computada en el ejercicio fiscal anterior. Este mismo criterio se aplicará en los períodos posteriores. Cuando se opte por uno de los precitados métodos, el mismo deberá mantenerse hasta completar las deducciones autorizadas. Los adquirentes de más de una vivienda podrán ejercer la opción en forma independiente para cada una de ellas. El vendedor que tenga a su cargo la construcción deberá extender una certificación, en la que consten las sumas efectivamente abonadas o, en su caso, comprometidas durante el período que corresponda, según sea el método elegido por el comprador.

Art. 15.– Aumentos de capital. Los aumentos de capital que surjan como consecuencia de los respectivos compromisos de aporte a que se refiere el artículo anterior deberán ser inscriptos en los Registros Públicos de Comercio correspondientes, cuando por la naturaleza de la sociedad titular del dominio así lo exija la ley 19550 y sus modificatorias. Los trámites de dicha inscripción deberán ser iniciados ante las autoridades pertinentes dentro de los ciento ochenta (180) días de haberse formalizado el respectivo compromiso de aporte. El incumplimiento de lo dispuesto precedentemente originará el decaimiento de los beneficios por parte de los aportes de capital, incluidos los suscriptores de acciones, en cuyo caso la entidad receptora de los aportes será solidariamente responsable con los mismos del reintegro previsto por el art. 21 de este reglamento, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder de acuerdo con lo establecido por la ley 11683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

Art. 16.– Titularidad de los aportes. La titularidad de los aportes deberá ser mantenida en el patrimonio del socio o accionista hasta la finalización del plazo mínimo del destino de las unidades para alquiler de cada habitación previsto por el art. 16 de la ley. Igual requisito deberá ser cumplimentado por los adquirentes de unidades a construir hasta el momento en que se otorgue la titularidad del dominio.

Art. 17.– Transferencias y cesiones. Los aportantes de capital, incluidos los suscriptores de acciones, podrán transferir sus cuotas partes o acciones beneficiadas con la desgravación, a condición de que el adquirente se haga responsable por los reintegros que pudieran corresponder, por aplicación del art. 21 de este reglamento, de los montos oportunamente desgravados por el cedente y de mantener la inversión en su patrimonio por el lapso que reste para cumplir el plazo a que se refiere el artículo anterior. Dicha transferencia deberá ser comunicada a la entidad titular del dominio del inmueble, dentro de los diez (10) días de producida; en caso contrario el cedente quedará sujeto a las disposiciones del art. 21. Los adquirentes de viviendas a construir podrán ceder los boletos o documentos equivalentes en la medida en que el nuevo comprador mantenga el acogimiento al régimen establecido por la ley y se haga responsable, para los casos de incumplimiento, de los reintegros que, conforme el art. 21, le corresponda efectuar al cedente. En estos supuestos deberá comunicarse a la empresa constructora la respectiva cesión, dentro de los diez (10) días de producida; en caso contrario será de aplicación lo dispuesto por el precitado artículo.

Art. 18.– Informe a la D.G.I. Los titulares del dominio del inmueble, una vez recibida la comunicación a que hace referencia el artículo anterior, deberán informar a la Dirección General Impositiva, dentro de los quince (15) días de notificados, los montos desgravados por el antiguo titular y la fecha del cambio de titularidad. La falta de comunicación dará lugar, de corresponder, a la aplicación de las sanciones previstas en la ley 11683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

Art. 19.– Incumplimiento de los beneficiarios. El incumplimiento de los plazos y demás condiciones establecidas para el goce de los beneficios, por parte de la entidad en la que se hubiera realizado la inversión o de la empresa constructora, producirá el decaimiento de las franquicias impositivas respecto de los aportantes de capital, accionistas y, en su caso, adquirentes de viviendas a construir, quienes deberán efectuar los reintegros previstos en el art. 21, sin perjuicio de las acciones que pudieran ejercer contra las referidas empresas. En estos supuestos, la empresa receptora del capital o la constructora, según corresponda, dentro de los diez (10) días de haberse producido dicha circunstancia, comunicará a los titulares de la franquicia las fechas en las que se operó el incumplimiento, como así también informará a la Dirección General Impositiva en la forma y plazos que ella determine, la nómina de los aportantes de capital, suscriptores o adquirentes que se encuentren en tales condiciones. La omisión de las comunicaciones a que se refiere el párrafo precedente dará lugar, si correspondiere, a la aplicación de las sanciones que prevé la ley 11683 (t.o. 1978 y sus modificaciones) sin perjuicio de la solidaridad prevista en el art. 18 del mencionado texto legal.

Art. 20.–

Incumplimiento de los adquirentes y aportantes. Cuando los adquirentes de unidades de vivienda a construir no cumplan con los compromisos de adquisición, la empresa titular del dominio deberá informar tal hecho a la Dirección General Impositiva, dentro de los diez (10) días de haberse producido el incumplimiento. En caso contrario, le será de aplicación las sanciones establecidas en la ley 11683 (t.o. 1978 y sus modificaciones). Las empresas receptoras serán también pasibles de las mismas sanciones cuando omitan comunicar a la Dirección General Impositiva, en el tiempo y forma que ella establezca, la circunstancia de que los aportantes, suscriptores de acciones o de compromisos irrevocables de suscripción, pierdan los beneficios por no haber efectuado la integración de las sumas comprometidas, dentro del término de un (1) año a partir de la fecha del contrato o del compromiso irrevocable de suscripción.

Art. 21.– Reintegro. En los casos en que se verifique el cambio de destino del o de los inmuebles comprendidos en el régimen de la ley o el incumplimiento de las demás condiciones y/o plazos a los que se subordine el goce de los beneficios, los beneficiarios, o en su caso los adquirentes a que se refiere el art. 17 de esta reglamentación, deberán reintegrar al balance impositivo del ejercicio en que dichos incumplimientos ocurrieren, los importes desgravados o exentos con su actualización respectiva. Dicha actualización deberá calcularse teniendo en cuenta la variación en el índice de precios al por mayor, nivel general, suministrado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, producida entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que hubiera tenido incidencia la franquicia y el mes de cierre del respectivo ejercicio fiscal en el que corresponda realizar el reintegro. Lo previsto en el presente artículo también será de aplicación respecto del último beneficiario que hubiera adquirido el bien con posterioridad al acogimiento al régimen por el anterior titular.

Art. 22.– Actualización del costo de adquisición. La actualización del costo de adquisición –excluido el valor del terreno y de los importes efectivamente invertidos en la construcción, prevista en el art. 15 de la ley, se efectuará teniendo en cuenta la variación del índice de precios al por mayor, nivel general suministrado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, operada entre el mes en que se hubiera realizado la adquisición o cada una de las inversiones, según corresponda, y el mes de cierre del ejercicio fiscal del contribuyente en que se formule el acogimiento.

Art. 23.– Transferencia de inmuebles. La comunicación impuesta por el art. 18 de la ley para el caso de transferencia de inmuebles afectados a este régimen deberá ser efectuada ante la Dirección General Impositiva por:

- Las partes intervinientes en forma conjunta, dentro de los quince (15) días hábiles de perfeccionada la transmisión intervivos.
- Cualquier sucesor, en la transmisión mortis causa, en el mismo plazo del inc a), contado desde la fecha de la declaratoria de herederos o del autoreconociendo la validez del testamento, pero no después de transcurridos ciento ochenta (180) días corridos desde la muerte del causante, salvo autorización expresa de esa Dirección General. Este último plazo regirá igualmente cuando no se hubiera iniciado el trámite sucesorio. En dicha comunicación deberán indicarse, además de lo que disponga el mencionado organismo, los importes totales y parciales desgravados o eximidos en las liquidaciones de los impuestos respectivos y los ejercicios fiscales en los que hubieran tenido incidencia. La falta de comunicación en el plazo previsto hará surgir la responsabilidad solidaria de los obligados en lo relativo a las desgravaciones y/o exenciones del antecesor en el título en los casos de decaimiento de los beneficios por incumplimientos posteriores a la transferencia de las unidades.

Art. 24.– Normas complementarias. La Dirección General Impositiva dictará las normas complementarias, estableciendo plazos, formas y demás condiciones a cumplimentar por parte de los contribuyentes para hacer uso del beneficio impositivo.

### III. DE LOS SUBSIDIOS

Art. 25.– Instrumentación. A los fines de lo establecido en el art. 23 de la ley, la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud comunicarán al Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Promoción Social, y a la entidad financiera que se designa por el presente, la determinación del organismo jurisdiccional respectivo que estará a cargo de la atención de los subsidios del mencionado artículo. Con el mismo propósito, facúltase a la Secretaría de Promoción Social para que convenga con las provincias los mecanismos de implementación del sistema en sus respectivos territorios.

Art. 26.– Entidad financiera. El Banco Hipotecario Nacional tendrá a su cargo la gestión económica correspondiente a la implementación del régimen de subsidios. A tal efecto, los fondos provenientes de la recaudación dispuesta por el art. 4 de la ley 22916 –con la modificación introducida por el art. 25 de la ley 23091– deberán ser depositados en una cuenta especial de dicha entidad financiera.

Art. 27.– Procedimiento. Al presentar la solicitud, el interesado deberá manifestar, en carácter de declaración jurada, que la vivienda de la que fue desalojado se encuentra comprendida en las categorías común o económica establecidas por la resolución 368/1976, de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo. Aprobada la solicitud del subsidio por el organismo de aplicación jurisdiccional, se librará a favor del solicitante una orden de pago por el importe del subsidio, que se hará efectiva en la sucursal del Banco Hipotecario Nacional correspondiente a esa jurisdicción. Los organismos de aplicación informarán en forma mensual a la Secretaría de Promoción Social acerca de los subsidios otorgados, haciendo constar los datos de identidad del solicitante, número de documento argentino, fecha de sentencia o lanzamiento, y monto del subsidio.

### IV. ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

Art. 28.– Régimen de Preferencia. La Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental incorporará en el sistema de puntaje para la selección de adjudicatarios de las viviendas FO.NA.VI. conforme a las facultades que le han sido conferidas en el art. 13 de la ley 21581, preferencia de primer grado a favor de los grupos familiares que hubieren sido

desalojados en virtud de sentencia condenatoria u homologatoria de acuerdos celebrados en juicios de desalojo fundados en el vencimiento del plazo contractual o falta de pago, armonizando este beneficio con los otros regímenes de privilegio instituidos por las leyes vigentes. Tanto el ofrecimiento como la adjudicación de las unidades deberán publicarse debidamente, con anuncios que hagan mención expresa de su encuadramiento en el presente régimen. El régimen de preferencia no se aplicará para la adjudicación de viviendas correspondientes a planes y proyectos especiales afectados a destino específico en forma previa a la vigencia de la ley 23091 .