

## Legislación Nacional

**LEY 26158 VIVIENDA Ley de Incentivos para la Adquisición y Construcción de Vivienda Única, Familiar y Permanente. Régimen general sanc. 25/10/2006; promul. 15/11/2006; publ. 16/11/2006 El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de ley: LEY DE INCENTIVOS PARA LA ADQUISICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ÚNICA, FAMILIAR Y PERMANENTE Art.**

**Art. 1.º** Se regirá por la presente ley un régimen general de incentivos para la adquisición y construcción de vivienda única, familiar y permanente, el cual contempla la implementación de créditos destinados a locatarios. También podrán beneficiarse los inquilinos que suscriban contratos de *leasing* y quienes posean terreno propio destinado a la construcción de vivienda. Asimismo, se prevé la devolución y compensación del Impuesto al Valor Agregado a otorgarse a quienes construyan inmuebles.

**TÍTULO I: DE LOS CRÉDITOS**

**CAPÍTULO I: ÁMBITO DE APLICACIÓN Art. 2.º** El régimen de incentivos para la adquisición de vivienda única, familiar y permanente, se regirá por el presente Título, las reglamentaciones que a sus efectos dicte el Poder Ejecutivo Nacional y las normas complementarias y concordantes que le sean aplicables y correspondan a la materia.

**CAPÍTULO II: SUJETOS DE CRÉDITO - REQUISITOS Art. 3.º** Podrán resultar beneficiarios del régimen establecido en la presente, aquellas personas físicas que acrediten cumplir con los siguientes requisitos: a) Revestir el carácter de locatario de vivienda, por un plazo no menor de ocho (8) meses y b) Haber pagado en tiempo y forma, los respectivos alquileres mensuales a su vencimiento.

**CAPÍTULO III: ALCANCE Y MODALIDADES DEL CRÉDITO Art. 4.º** Los montos de las cuotas mensuales para amortizar el crédito otorgado en el marco de la presente ley, deberán asimilarse a los que el inquilino abonaba mensualmente de acuerdo al contrato de locación preexistente.

**Art. 5.º** El monto del crédito que otorgue la entidad financiera, será aquél que permita a quien acredite el carácter de sujeto de crédito según el presente régimen, adquirir una vivienda de características asimilables a la que alquilaba a la fecha de solicitud de dicho crédito, en el marco de la normativa que a tales efectos dicte el Banco Central de la República Argentina.

**CAPÍTULO IV: CRÉDITOS PARA CONTRATOS DE LEASING Art. 6.º** La línea de crédito podrá también ser otorgada a aquellas personas físicas, que aunque no cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el art. 3º, suscriban con el titular de dominio, un contrato de *leasing* sobre la unidad de vivienda que constituirá oportunamente el objeto del crédito.

**CAPÍTULO V: CRÉDITOS PARA CONSTRUIR VIVIENDA EN TERRENO PROPIO Art. 7.º** También estará comprendida en esta operatoria, la construcción de vivienda única, familiar y permanente en terreno propio con financiamiento. En este caso al propietario que resultara también inquilino en los términos del art. 3º de la presente, le corresponderá la aplicación de un plazo de gracia para el beneficio crediticio propuesto, el que no podrá exceder del término de dieciocho (18) meses.

**CAPÍTULO VI: INSTRUMENTOS CREDITICIOS Art. 8.º** A fin de implementar las líneas de crédito para inquilinos de que trata la presente ley, el Banco Central de la República Argentina adecuará las disposiciones sobre financiación, gestión crediticia y evaluación y clasificación de deudores que resulten pertinentes, de conformidad con las previsiones del art. 30º de la Ley de Entidades Financieras 21526 (\*) y de la Carta Orgánica del Banco Central de la República Argentina. En uso de las atribuciones conferidas por el artículo citado y por la Carta Orgánica del Banco Central de la República Argentina se procurará incentivar el otorgamiento de créditos para inquilinos, destinados a la adquisición o construcción de la vivienda única, familiar y permanente. (\*) En B.O. "21256".

**TÍTULO II: DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ÚNICA, FAMILIAR Y PERMANENTE**

**CAPÍTULO I: ÁMBITO DE APLICACIÓN Art. 9.º** El régimen de incentivo fiscal para la construcción de vivienda única, familiar y permanente, se regirá por el presente Título, las reglamentaciones que a sus efectos dicte el Poder Ejecutivo nacional y las normas complementarias y concordantes que le sean aplicables y correspondan a la materia.

**CAPÍTULO II: DEVOLUCIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) Art. 10.º** Las empresas constructoras que realicen las obras, cualquiera sea la forma jurídica que hayan adoptado para organizarse, incluidas las empresas unipersonales, conforme lo establecen los arts. 3º inc. b) y 4º inc. d) de la Ley de Impuesto al Valor Agregado (t.o. 1997 y sus modificaciones), quedan alcanzadas por el beneficio que con relación a dicho impuesto se establece en esta ley, por la construcción de inmuebles por sí o por terceros, destinados exclusivamente a vivienda única, familiar y permanente, mediante contratos de venta, alquiler o *leasing*, debiendo en todos los casos las operaciones ajustarse a la normativa de la presente ley.

**Art. 11.º** Quedan sólo comprendidas por lo dispuesto en el artículo anterior: a) La construcción de nuevas unidades de vivienda y de su infraestructura y b) La terminación de unidades de vivienda y su infraestructura, que se encuentren en construcción a la fecha de entrada en vigencia de esta ley.

**Art. 12.º** Se entiende a los fines previstos en este capítulo: a) Unidad de vivienda: Aquella que constituya la residencia permanente de una persona o de un grupo familiar y cuya superficie no debe superar los ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) propios y b) Infraestructura: Todas aquellas obras, que sin formar parte de las unidades de vivienda, estén destinadas al suministro de los servicios públicos de provisión de agua, desagües cloacales y pluviales, energía eléctrica, gas y teléfono, como asimismo al acceso a las referidas unidades. No se considerarán como infraestructura, los edificios y espacios físicos

destinados a la industrialización, comercialización de bienes y prestación de servicios, así como a la construcción de caminos que no sean calles urbanas.**Art. 13.º** A los fines previstos en el art. 11 , los sujetos podrán solicitar la acreditación contra otros impuestos a cargo de la Administración Federal de Ingresos Públicos, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Economía y Producción, o en su defecto la devolución del Impuesto al Valor Agregado que por la compra, fabricación, elaboración o importación definitiva de bienes o prestaciones o locaciones de servicios, les hubiera sido facturado por la construcción del inmueble afectado al presente régimen. Dicha acreditación o devolución procederá en la medida en que el importe de las mismas no haya debido ser absorbido por los respectivos débitos fiscales originados por el desarrollo de la actividad. No podrá realizarse la referida acreditación, contra obligaciones derivadas de la responsabilidad sustitutiva o solidaria de los contribuyentes por deudas de terceros, o de su actuación como agentes de retención o de percepción.**Art. 14.º** Son condiciones para gozar del beneficio impositivo establecido en el artículo anterior que: a) Las unidades de vivienda ocupadas a título de locación o *leasing*, lo sean por un período no inferior a setenta y dos (72) meses, ya sea que transcurran ininterrumpidamente o que se alternen con períodos de desocupación, debiendo contarse este plazo a partir del momento en que los inmuebles estén en condiciones de habitabilidad. b) Las unidades de vivienda a construir, estén en condiciones de habitabilidad dentro del plazo de tres (3) años inmediato al acogimiento de los beneficios del presente régimen. c) Las unidades de vivienda destinadas a la venta, sean adquiridas por sujetos que cancelen total o parcialmente el precio, a través de un crédito otorgado por una entidad financiera, en los términos de la presente ley.**Art. 15.º** En el caso de transferencias de inmuebles comprendidos en este capítulo de la presente ley, antes de cumplidos los plazos de afectación previstos en el art. 14 inc. a), ya sea que la misma fuera voluntaria o por ejecución de crédito contra el contribuyente o por causa de muerte del titular, el sucesor podrá continuar a aquél en el beneficio y obligaciones con relación a las prescripciones de esta ley. En este caso, la comunicación de la transferencia deberá efectuarse en la forma y condiciones que establezca la reglamentación. Sólo cumplido este requisito el transmitente quedará desligado de las obligaciones relacionadas con esta ley. En el caso que el sucesor no desee continuar acogido al presente régimen, deberá manifestar, en forma expresa, tal circunstancia al transmitente o hacerla constar en el respectivo juicio sucesorio, acompañándose las constancias pertinentes en la comunicación a que se hizo referencia precedentemente.**Art. 16.º** En el caso de incumplimiento de los requisitos y condiciones previstos en este capítulo, como así también si se operara la desafectación del inmueble al régimen, los beneficiarios estarán obligados a reintegrar, en el ejercicio fiscal en que el hecho ocurriera, el Impuesto al Valor Agregado oportunamente acreditado o devuelto, con más los respectivos intereses resarcitorios. Igual obligación tendrá el sucesor que no desee continuar acogido a los beneficios del régimen, según lo previsto en el artículo anterior.**Art. 17.º** No podrán acogerse al tratamiento dispuesto por el presente régimen, quienes se hallen en alguna de las siguientes situaciones: a) Declarados en estado de quiebra, respecto de los cuales no se haya dispuesto la continuidad de la explotación, conforme a lo establecido en la ley 24522 y sus modificaciones, según corresponda; b) Querrellados o denunciados penalmente por la entonces Dirección General Impositiva, o por la Administración Federal de Ingresos Públicos dependiente del Ministerio de Economía y Producción, con fundamento en las leyes 23771 y sus modificaciones o 24769 , según corresponda, a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio, antes de emitirse la disposición aprobatoria del proyecto; c) Denunciados formalmente o querrellados penalmente por delitos comunes, que tengan conexión con el incumplimiento de sus obligaciones tributarias o la de terceros, a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio antes de emitirse la disposición aprobatoria del proyecto; d) Las personas jurídicas -incluidas las cooperativas- en las que, según corresponda, sus socios, administradores, directores, síndicos, miembros de consejo de vigilancia, consejeros o quienes ocupen cargos equivalentes en las mismas, hayan sido denunciados formalmente o querrellados penalmente por delitos comunes que tengan conexión con el incumplimiento de sus obligaciones tributarias o la de terceros, a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio, antes de emitirse la disposición aprobatoria del proyecto. El acaecimiento de cualquiera de las circunstancias mencionadas en los incisos anteriores, producido con posterioridad a la aprobación del proyecto, será causa de caducidad total de tratamiento impositivo acordado. Los sujetos que resulten beneficiarios del presente régimen, deberán previamente renunciar a la promoción de cualquier procedimiento judicial o administrativo con relación a las disposiciones del decreto 1043 de fecha 30 de abril de 2003 o tendiente a reclamar con fines impositivos la aplicación de procedimientos de actualización cuya utilización se encuentra vedada conforme a lo dispuesto por la ley 23928 y sus modificaciones y el art. 39 de la ley 24073 y sus modificaciones. Aquellos beneficiarios que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley ya hubieran promovido tales procesos, deberán desistir de las acciones y derechos invocados en los mismos. En ese caso, el pago de las costas y gastos causídicos se impondrán en el orden causado, renunciando el fisco, al cobro de multas.**Art. 18.º** Los contribuyentes que deseen acogerse al presente régimen deberán solicitarlo antes del 31 de diciembre de 2007 inclusive. Facúltase al Poder Ejecutivo Nacional a prorrogar el plazo fijado precedentemente. Los beneficiarios interesados en acogerse al presente régimen deberán inscribirse en el Registro que se habilitará a tal efecto en el Ministerio de Economía y Producción.**Art. 19.º** En todo lo no previsto

en esta ley, serán de aplicación las disposiciones de la ley 11683 (t.o. 1998) y sus modificaciones, o las de la Ley de Impuesto al Valor Agregado (t.o. 1997) y sus modificaciones y en forma supletoria, las de la ley 25248 .**Art. 20.**? La presente ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.**Art. 21.**? Comuníquese, etc.Balestrini - Pampuro - Hidalgo - Estrada