

## Legislación Nacional

Ley 21771 Ley 21771 Promulgada el 30 de marzo de 1978 Régimen de Promoción de la construcción de viviendas para alquilar Reglamentada por el decreto 19 del 3 de enero de 1979 Publicado en el Boletín Oficial del 8 de enero de 1979. 1. Las inversiones en inmuebles con características de vivienda común o económica que se destinen a locación de vivienda familiar permanente, y las rentas de dichos inmuebles, gozarán de los beneficios impositivos que prevé esta ley. Para la calificación de vivienda común o económica, el beneficiario deberá atenerse a las disposiciones de la Resolución 368/SEVU/76, anexo de esta ley. 2. Para gozar de los beneficios impositivos de que trata esta ley: a) Las inversiones deberán destinarse a: 1) La construcción de nuevas unidades de vivienda y de su infraestructura. 2) La terminación de unidades de vivienda y de su infraestructura, en construcción a la fecha de sanción de esta ley. No podrán computarse como inversiones desgravables los importes de capital de créditos otorgados por entidades oficiales para ser imputados directamente a las viviendas en construcción o a construirse. b) Las rentas deberán provenir de la locación de las unidades de viviendas mencionadas en a), o bien de la locación, a partir de la sanción de esta ley, de unidades de vivienda terminadas después del 1 de enero de 1974 y que no hubieran tenido ese destino hasta la fecha de sanción. 3. Los beneficios a que se refiere el artículo 10 son los siguientes: a) En el caso del inciso a), 1), del artículo anterior, deducción del monto imponible de la liquidación del impuesto a las ganancias (Ley 20628 y sus modificaciones) o del impuesto que lo sustituya, de las sumas efectivamente invertidas en la construcción de viviendas económicas o comunes, excluyéndose el valor del terreno. En el caso del inciso a), 2), del artículo anterior, podrán gozar de este de la fecha de sanción de la presente ley, excluyéndose el valor del terreno. Las inversiones antedichas podrán realizarse en forma directa o a través de aportes directos de capital o integración por suscripción de acciones. En el caso de suscripción de acciones, sólo gozarán de la franquicia el suscriptor original y en tanto la integración la efectúe dentro del año de la fecha de suscripción. b) Exención del impuesto a las ganancias (Ley 20628 y sus modificaciones), o del impuesto que lo sustituya, de la ganancia neta originada en la locación de las unidades afectadas al régimen de la presente ley. c) Exención de los impuestos sobre el capital de las empresas (Ley 21287) y al patrimonio neto (Ley 21282), o de los impuestos que los sustituyeren, del valor impositivo correspondiente a las unidades de viviendas sujetas al presente régimen. d) Deducción en la liquidación del impuesto a los beneficio eventuales (Ley 21284), o a las ganancias (Ley 20628), según corresponda, o de los impuestos que los sustituyan, de la utilidad resultante de la enajenación de la unidad en los casos comprendidos en el párrafo 2 del artículo 6 de la presente ley. 4. Es condición para gozar de los beneficios impositivos acordados en los incisos a), b) y c), del artículo 3, que las unidades de vivienda queden ocupadas a título de locación efectiva por un período mínimo de sesenta meses consecutivos o alternados, en lapsos no inferiores a dieciocho meses posteriores a la sanción de esta ley y dentro del plazo que determina el artículo 9. No cumplida esta condición los beneficiarios deberán reintegrar a los balances impositivos del ejercicio fiscal en que tal hecho ocurriera, el monto desgravado o exento en su caso, con la actualización que fije la reglamentación. No será de aplicación este reintegro cuando el incumplimiento de la condición de aplicación de locación sea motivado por caso fortuito o de fuerza mayor. Tampoco será de aplicación dicho reintegro cuando se den las circunstancias estipuladas en el inciso a) del artículo 7.5. Para poder hacer uso de los beneficios del artículo 3 de esta ley, los contribuyentes presentarán ante la Dirección General Impositiva, en el plazo y forma que ella disponga, una declaración jurada donde constará la ubicación del inmueble a afectar (construido, en construcción o a construir) el número de unidades, la calificación de común o económica que efectúe el contribuyente respecto a las viviendas de acuerdo con la Resolución 36, SEVU 76 y los demás datos que determine la reglamentación. 6. Los beneficios de los incisos b) y c), del artículo 3, alcanzarán también a las unidades de vivienda comprendidas en la Ley 21342, debiendo para ello el propietario, cumplir con las siguientes condiciones: a) Celebrar con sus locatarios amparados por la Ley 21342, contratos de alquiler por términos no inferiores a tres años contados desde el vencimiento de los plazos de restitución que fija la mencionada ley de normalización de locaciones urbanas. b) Formular el acogimiento previsto en el artículo 5 de ésta ley acompañando, además, copias fehacientes del nuevo contrato y de la declaración jurada prevista en el artículo 5 de la Ley 21342, sellada por ENCOTEL con anterioridad a la sanción de la presente. Gozarán del beneficio previsto en el artículo 3, inciso d), los propietarios que, previo acogimiento a esta ley enajenen sus unidades a sus locatarios comprendidos en la Ley 21342, debiendo aquellos acreditar tal situación mediante la declaración jurada prevista en el artículo 5 de dicha ley, sellada por ENCOTEL, con anterioridad a la sanción de la presente. Para los casos previstos en este artículo no regirán los términos de locación mínima establecidos en el artículo 4.7. a) En la transferencia de unidades afectadas al régimen de la presente ley antes del plazo del artículo 4, ya sea que la misma fuere voluntaria, por ejecución de créditos contra el contribuyente o por causa de muerte del titular, el sucesor podrá suceder a aquél en los beneficios y obligaciones con relación a las prescripciones de esta ley. En este caso, la comunicación de la transferencia deberá ser hecha a la Dirección General Impositiva en forma conjunta por el trasmitente y el sucesor y sólo cumplido este requisito el trasmitente quedará desligado de los beneficios y obligaciones relacionadas con la presente

ley Cuando la transmisión fuere por causa de muerte del titular la comunicación a la Dirección General Impositiva se efectuará por oficio librado en el respectivo juicio sucesorio. El ulterior incumplimiento de las mencionadas obligaciones por parte del sucesor hará pasible a este de la sanción de reintegro prescripta en el artículo 4, la que estará referida a la vigencia de la desgravación desde su comienzo con las actualizaciones correspondientes. b) En caso de que el sucesor no desee continuar acogido al régimen de la presente ley 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 la Dirección General Impositiva a que se refiere el párrafo anterior. En estos casos el transmitente deberá efectuar el reintegro previsto en el segundo párrafo del artículo 4 de la presente ley. 8. Invítase a las provincias y municipalidades a establecer exenciones locales a las unidades comprendidas en el régimen del artículo 1 de la presente ley. 9. Los beneficios impositivos concedidos por esta ley tendrán una vigencia de diez años a partir de la fecha de presentación de la declaración del artículo 5. 10. Sólo podrán beneficiarse con los beneficios impositivos establecidos en la presente ley los contribuyentes que se acojan a ellos antes del 30 de noviembre de 1979 y por las inversiones efectuadas en la construcción hasta el 31 de diciembre de 1980 en la forma que determine la reglamentación (hasta el 31/12/80 para acogerse a los beneficios de la Ley 21771 según Resolución 2270 del 20/8/80). 11. Serán de aplicación para las transgresiones en cuanto al destino o calificación de las viviendas, así como para los recaudos exigidos por esta ley, las previsiones por defraudación fiscal y los procedimientos fijados por la Ley 11683 y sus modificaciones. 12. La presente ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción. 13. Comuníquese, publíquese.