

## Legislación Nacional

21/04/2004LEY 21771VIVIENDAViviendas en alquiler. Desgravación impositiva. Nuevas construcciones destinadas al alquiler. Inversión. Beneficio sanc. 30/3/1978; promul. 30/3/1978; publ. 7/4/1978Buenos Aires, 28 de marzo de 1978.Excelentísimo señor presidente de la Nación:El proyecto de ley que se acompaña constituye, en lo esencial, un complemento de la ley 21342 de Normalización de Locaciones Urbanas, ya que persigue, como aquélla, el objetivo de reconstruir un mercado locativo prácticamente desaparecido como consecuencia de tres décadas de prórrogas de la llamada Ley de Alquileres.Mientras la ley 21342 procura alcanzar ese objetivo por vía de la recuperación de la confianza del inversor, la presente ley apela al incentivo de beneficios impositivos aplicados a viviendas que se construyan o afecten para locación. Los beneficios impositivos propuestos se refieren, por una parte, a las inversiones hechas en la construcción o adquisición de viviendas –que alcanzan tanto a las ganancias como al patrimonio del beneficiario– y, por la otra, a las rentas provenientes de las respectivas locaciones. Para el cómputo del beneficio se excluyen los préstamos otorgados por entidades oficiales y el valor del terreno.La ley impone sólo dos condiciones para poder gozar de sus beneficios: Que las viviendas se encuentren en las categorías “económica” o “común” (clasificación de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda) y que la locación sea efectiva y continuada por un plazo mínimo de cinco años. La primera condición apunta al sector social alcanzado principalmente por la normalización de locaciones urbanas, que por su capacidad de pago reclama una oferta locativa que esté realmente a su alcance y que el Estado debe estimular. La segunda condición tiende a sentar las bases de un régimen de locaciones verdaderamente estable.La ley establece una vigencia de diez años para los beneficios otorgados, lapso que se considera razonable en una plaza en recomposición y rápida evolución, pero que tiende a hallar un nivel estable en el mencionado plazo. A fin de acelerar la construcción de viviendas en locación se determina, además, que sólo podrán beneficiarse quienes se acojan al régimen de la ley antes del 30 de noviembre de 1979 (plazo final, por otra parte, de la ley 21342) y por las inversiones hechas hasta el 31 de diciembre de 1980, lo que significa un plazo de admisión que, aparte de ser breve, impone la obligación de edificar en el menor lapso posible.Por lo demás la ley es de extrema sencillez y flexibilidad, ya que deja librado a la responsabilidad del beneficiario el cumplimiento de sus requisitos, sin interferencias burocráticas ni procesales, brindándole, incluso, la posibilidad de transferir los beneficios y obligaciones sin otra exigencia que una simple presentación conjunta del anterior y del nuevo beneficio ante la autoridad de aplicación.Se prevé, asimismo, para el caso en que el adquirente sea el propio locatario y bajo determinadas condiciones tendientes a prevenir maniobras dolosas, la desgravación de la utilidad proveniente de dicha enajenación como un medio de estimular la movilidad de los capitales invertidos en viviendas en locación.Las restantes disposiciones son las habituales de esta legislación y remiten, en general, a las normas vigentes en materia tributaria en el orden nacional.Dios guarde a V.E.Martínez de Hoz – BardiEl presidente de la Nación Argentina sanciona y promulga con fuerza de ley:Art. 1.– Ámbito de aplicación. 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 S.E.V.U. 368/1976, anexo de esta ley.Art. 2.– Inversiones y rentas. 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 vivienda 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.Art. 3.– Beneficios impositivos. Los beneficios a que se refiere el art. 1 son los siguientes:a) En caso del inc. 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 inc. a-2) del artículo anterior podrán gozar de este beneficio las inversiones hechas en la construcción de viviendas económicas o comunes a partir 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 gozará 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), de los impuestos que los sustituyeren, del valor impositivo correspondiente a las unidades de vivienda sujetas al presente régimen.d) Deducción en la liquidación del impuesto a los beneficios 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 párr. 2 del art. 6 de la presente ley. Art. 4.– Plazo mínimo de locación. Es condición para gozar de los beneficios impositivos acordados en los incs. a), b) y c), del art. 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 art. 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 locación sea motivado por caso fortuito o de fuerza mayor. Tampoco será de aplicación dicho reintegro cuando se den las circunstancias estipuladas en el inc. a) del art. 7. Art. 5.– Declaración jurada. Para poder hacer uso de los beneficios del art. 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 S.E.V.U. 368/1976. (anexo de esta ley) y los de más datos que determine la reglamentación. Art. 6.– Unidades comprendidas en la ley 21342. Los beneficios de los incs. b) y c), del art. 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 art. 5 de esta ley acompañando, además, copias fehacientes del nuevo contrato y de la declaración jurada prevista en el art. 5 de la ley 21342, sellada por Encotel con anterioridad a la sanción de la presente. Gozarán del beneficio previsto en el art. 3, inc. d) los propietarios que, previo acogimiento a esta ley, enajenen sus unidades a sus locatarios comprendidos en la ley 21342, debiendo aquéllos acreditar tal situación mediante la declaración jurada prevista en el art. 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 art. 4. Art. 7.– Transferencia de unidades. a) En la transferencia de unidades afectadas al régimen de la presente ley antes del plazo del art. 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 transmitente y el sucesor y sólo cumplido este requisito el transmitente quedará desligado de los beneficios y obligaciones relacionados 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 éste de la sanción de reintegro prescripta en el art. 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 párr. 2 del art. 4 de la presente ley. Art. 8.– Regímenes provinciales y municipales. Invítase a las provincias y municipalidades a establecer exenciones locales a las unidades comprendidas en el régimen del art. 1 de la presente ley. Art. 9.– Vigencia de los beneficios. Los beneficios impositivos concedidos por esta ley tendrán una vigencia de diez años a partir de la fecha de presentación de la declaración del art. 5. Art. 10.– Plazo de acogimiento a la ley. 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. Art. 11.– Sanciones. 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. Art. 12.– Vigencia. La presente ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción. Art. 13.– Comuníquese, etc. Videla – Bardi – Martínez de Hoz Anexo (\*) (\*) Ver resolución 368/1976 Secretaría de Vivienda y Urbanismo.