

Alquileres sin impuestos: analizan el impacto de la exención de Ganancias, las oportunidades en el mercado y si bajará el canon locativo

09/06/2026



El mercado de bienes raíces de la provincia de Mendoza atraviesa una etapa de reconfiguración estructural motorizada por los recientes cambios normativos federales y las oscilaciones de las variables macroeconómicas. La reciente reglamentación de la exención del Impuesto a las Ganancias para los ingresos derivados de locaciones destinadas a vivienda –con vigencia retroactiva al 1 de enero de este año 2026– introdujo un nuevo componente de alivio para el sector que se espera se vea reflejado en una baja en el monto de los cánones. Estanislao Puelles Milán, destacado corredor público inmobiliario y expresidente del Colegio Inmobiliario de

Mendoza, analizó el impacto real de esta medida impositiva, describió el drástico giro que experimentó la oferta de propiedades tras el fin de la antigua regulación locativa y advirtió que el descalce entre el costo de la construcción y el valor de las propiedades usadas configura un escenario de oportunidad histórica para los compradores.

La exención impositiva reglamentada por el Poder Ejecutivo Nacional busca dotar de mayor previsibilidad a los locadores y aliviar la presión sobre los precios finales de los contratos residenciales. **«La exención del Impuesto a las Ganancias va a tener un impacto netamente positivo que beneficiará de forma directa a los propietarios, pero que también «derramará» beneficios sobre los inquilinos. En la dinámica del mercado inmobiliario, cuando se fijan los valores de los alquileres de casas o departamentos, el propietario siempre busca trasladar la totalidad de los costos y gravámenes asociados a esa renta. Al remover este impuesto con retroactividad al 1 de enero de este año 2026, se mejora el margen neto de rentabilidad del inversor. Lejos de que el propietario simplemente ‘se coma’ ese margen, la medida colabora para contener los precios, sumándose a una serie de decisiones desregulatorias que comenzaron con la derogación de la anterior ley de alquileres»,** explicó Estanislao Puelles Milán, expresidente del Colegio Inmobiliario de Mendoza, en diálogo con FM Vos 94.5.

«Hoy nos encontramos con un escenario de oferta absolutamente distinto al de hace dos años. La disponibilidad de inmuebles es amplia y fluida, lo que ha modificado las relaciones de fuerza en el sector. Alquilar ya no tiene la inmediatez de antes, cuando los inmuebles no permanecían ni un día vacíos porque siempre había una lista de espera de familias aguardando», recordó.

La negociación se inclina a favor del inquilino y pincha la burbuja temporaria

El incremento sostenido en el stock de propiedades en alquiler permanente ha moderado las actualizaciones contractuales y forzó el regreso de las unidades que operaban bajo la modalidad turística según su opinión. **«Es indiscutible que los valores locativos reales se han desacelerado. Hoy el mercado ya no convalidará los saltos abruptos del 150% que observábamos al vencimiento de los contratos bajo la legislación anterior. Actualmente, la gran mayoría de los contratos en Mendoza se están indexando cuatrimestralmente bajo el Índice de Precios al Comprador (IPC) y, al momento de la renovación, el inquilino se encuentra en una posición mucho más favorable para negociar las condiciones que el propio dueño»**, remarcó Puelles Milán.

«A esto se suma que se pinchó la burbuja de los alquileres temporarios que afectó a la Ciudad de Mendoza, el Gran Mendoza y San Rafael. Muchos propietarios volcaron de urgencia unidades al turismo con ubicaciones o características estructurales que en condiciones normales no aplicaban para ese destino, utilizándolo como un mero mecanismo de escape para eludir la vieja ley. Ante la caída de la demanda turística registrada el año pasado, esos inmuebles regresaron en masa al mercado residencial convencional, engrosando la oferta y presionando los precios a la baja», agregó.



Estanislao Puelles Milán, expresidente del Colegio Inmobiliario de Mendoza, dialogó con FM Vos

Costos de construcción versus el mercado del usado

La escalada inflacionaria registrada en los insumos de obra generó una brecha histórica respecto de los valores de venta de las propiedades construidas, redefiniendo por completo las estrategias de inversión en el territorio provincial. El principal motor de este descalce se asienta en el encarecimiento en dólares: el costo de construcción del metro cuadrado acumuló en los últimos 14 meses un incremento en moneda extranjera extremadamente vertiginoso, ubicándose en un rango que oscila entre el 100% y el 120% debido al encarecimiento de los materiales base y la recomposición de los contratos laborales.

Lejos de arrastrar al resto de los eslabones del sector, este fenómeno chocó de frente con la resistencia del usado. Esta vertiginosa suba de los materiales y de la mano de obra no fue

convalidada por el mercado de compraventa de unidades usadas, cuyos precios nominales en dólares permanecen estables o con leves tendencias a la baja, debido a un volumen de operaciones que aún se percibe tibio y a la falta de un financiamiento masivo de largo plazo que convalide los nuevos valores de edificación.

Esta brecha de tres dígitos abre una ventana de oportunidad de compra sumamente atractiva para quienes disponen de liquidez inmediata. **«Hoy el mercado del usado cotiza incluso por debajo del costo de reposición física de la propiedad, transformándose en una oportunidad única para ahorristas y familias que buscan su vivienda»**, detalló el corredor Estanislao Puelles Milán en el caso que se tengan ahorros.

La urgencia de reactivar el crédito hipotecario para encender la demanda

Tras un año 2025 dinamizado por el financiamiento bancario, el endurecimiento de las tasas de interés a nivel macroeconómico congeló las operaciones durante el primer trimestre del año. **«El mercado de compraventa estuvo sumamente motorizado durante el año 2025, impulsado tanto por los denominados ahorristas ‘de colchón’ como por el boom de los créditos hipotecarios, que permitieron concretar numerosas operaciones gracias a tasas inicialmente convenientes. Sin embargo, hacia finales del año pasado el panorama cambió drásticamente: la incertidumbre electoral y el subsiguiente incremento en las tasas de interés terminaron por congelar las líneas de financiamiento a largo plazo. Este año 2026 arrancó con un mercado de compraventa muy frío y tibio, que recién comenzó a registrar tímidos movimientos a fines de marzo y principios de abril»**, analizó el expresidente del Colegio Inmobiliario de Mendoza.

«Atravesamos un ciclo netamente dominado por la oferta. El mercado inmobiliario necesita recuperar esa herramienta clave

que representa el crédito hipotecario para equilibrar la balanza. Cuando el financiamiento está activo, se genera un círculo virtuoso que impacta en la construcción y permite que un inquilino evalúe una opción de vida fundamental; si continuar destinando un canon mensual a un alquiler o destinar un monto similar a la cuota de su propia vivienda terminada», completó.