

Alquileres y reforma laboral: ¿Conviene quedarse en el monotributo o pasar a régimen general?

10/03/2026



La **Reforma Laboral** introdujo algunos cambios en el **tratamiento del Impuesto a las Ganancias de los propietarios de vivienda en alquiler**. En algunos casos, señalan los contadores, podría convenir a un monotributista pasarse al régimen general como responsable inscripto. Eso se debe a que **la nueva ley contempla la exención del tributo para las personas que ponen en alquiler una propiedad**.

«La nueva exención en Ganancias modifica el escenario tributario para muchos propietarios de inmuebles. Por este motivo, quienes obtienen ingresos por alquileres destinados a vivienda deberán analizar su situación particular para determinar si les conviene continuar en el monotributo o pasar al régimen general», **señala en un informe el ceo de SDC**

Asesores Tributarios, Sebastián Domínguez.

El informe señala que «en algunos casos, el régimen general incluso **permite adherirse al sistema de declaración jurada simplificada del Impuesto a las Ganancias**, lo que también puede influir en la decisión final».

La **Ley de Reforma Laboral 27.802** incorporó la **exención en el Impuesto a las Ganancias para los alquileres** con destino a casa habitación, con efecto retroactivo al 1 de enero de 2026 tanto para personas humanas y sucesiones indivisas como a personas jurídicas.

Domínguez indicó que «esta modificación plantea si conviene o **no continuar dentro del régimen del monotributo cuando se obtienen ingresos por alquileres de vivienda**».

El monotributo no excluye los ingresos de alquileres

El régimen del monotributo no contempla una exclusión para los ingresos que se encuentren exentos en Ganancias y/o en IVA. Por lo tanto, si el propietario continúa en el monotributo:

- Los ingresos por alquiler deben seguir computándose para la categorización.
- Debe seguir pagándose el impuesto integrado, cuando corresponda.

Esto genera la necesidad de que los **monotributistas analicen si les resulta conveniente continuar en el régimen simplificado** o pasar al régimen general.

Cuándo conviene quedarse

Existen situaciones **donde permanecer en el monotributo puede**

continuar siendo conveniente.

Por ejemplo, cuando se alquilan hasta dos inmuebles, es la **única actividad del contribuyente y los contratos están registrados en el Registro de Locaciones de Inmuebles (RELI)**, ya que al cumplirse estos requisitos el monotributista queda exento de la cuota impositiva.

Es importante mencionar que **la exención no es automática sino que debe registrarse expresamente**. Esto sumado a que tampoco debe pagar la cuota previsional ni de obra social por esta actividad. En síntesis, en este caso no paga ninguna cuota del monotributo nacional.

Cuando pensar en ir al régimen general

La situación puede cambiar cuando **el contribuyente realiza otras actividades además del alquiler**.

En ese caso, los ingresos de los alquileres se **deben considerar para la categorización y esto puede elevar la categoría del monotributo**

De no gozar de esa exención, si **el contribuyente es local y se encuentra adherido al monotributo unificado, el régimen simplificado también incluye el impuesto sobre los Ingresos Brutos**, lo que puede modificar el análisis de conveniencia entre permanecer en el monotributo o pasar al régimen general.

Fuente: La Mañana de Neuquén.