

El Gobierno oficializó la reforma de la ley de Alquileres: todos los cambios para inquilinos y propietarios

17/10/2023



El Gobierno promulgó la nueva Ley de Alquileres, a través del decreto 533 publicado este martes 17 de octubre en el Boletín Oficial. La ley 27.737 entra en vigencia este miércoles 18.

El decreto, firmado por el presidente Alberto Fernández, el jefe de Gabinete, Agustín Rossi, y los ministros de Justicia, Martín Soria, y de Economía, Sergio Massa, reafirma las reformas al Código Civil y Comercial nacional.

La nueva norma dispone que la **duración de contratos** es por **tres años**. Además, que la **actualización de precios** será cada **seis meses**, sobre la base de la aplicación del **índice**

Casa Propia. También regula que los contratos deben **pactarse y publicitarse en pesos.**

Ley de Alquileres: cuáles son los principales beneficios impositivos

La ley 27.737 creó **cinco beneficios impositivos** para los propietarios, con vigencia a partir del ejercicio fiscal 2023.

- Los ingresos provenientes de locación de **hasta dos inmuebles** estarán **exentos del pago del Monotributo.**
- Los contratos de locación se considerarán como **una sola unidad.**
- Los propietarios **no pagarán Bienes Personales** sobre los inmuebles que se pongan en alquiler **ni impuesto al cheque** en las cuentas bancarias destinadas a cobrar esos **contratos, que estén “debidamente registrados” ante la AFIP.**
- Las partes podrán **deducir del Impuesto a las Ganancias** la suma equivalente al **10% del monto anual del contrato de locación.**



El inquilino deberá contemplar el índice Casa Propia para calcular las subas del alquiler aplicadas por semestre. (Foto: Eliana Obregón/mcl/Télam).

Las cinco claves de la nueva ley de Alquileres

A continuación, los principales puntos claves de la **ley 27.737:**

- **Mínimo de tres años** de locación.
- Los contratos deben realizarse en **moneda nacional.**

- Los ajustes son **cada 6 meses**.
- Para la **actualización de precios** se aplica el **índice de Casa Propia**: la medición del menor índice entre el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) y el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER).
- Se eliminaron los **pagos anticipados por períodos más extensos**.

Cómo se calculan las subas de alquiler con el índice Casa Propia

Con la nueva ley, el inquilino debe contemplar el **índice Casa Propia** para calcular las subas del alquiler aplicadas por semestre. Esta fórmula tiene en cuenta el **menor indicador** entre el promedio de la **variación salarial** del último año y el **promedio de la inflación** del mismo período

El inquilino deberá ingresar a la página del Ministerio de Desarrollo y Hábitat y para realizar el cálculo deberá:

- Tomar los valores del **coeficiente Casa Propia** de los **últimos seis meses**;
- **Multiplicarlos los seis valores mensuales entre sí**;
- Y a ese resultado, **multiplicarlo por la cuota de alquiler actual**.
- El cálculo final será el **monto total a pagar** durante el próximo semestre.

Fuente – TN