

Nueva medida de ARCA sobre los contratos de alquiler beneficia tanto a propietarios como inquilinos

29/11/2024



La reciente creación de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA), en reemplazo de la ex Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), trajo consigo un paquete de reformas fiscales orientadas a dinamizar el mercado inmobiliario en Argentina.

Desde el gobierno destacaron que la normativa permite a los inquilinos acceder a contratos más claros y con menos exigencias. A su vez, los monotributistas también se verán beneficiados con una reducción de trámites y una carga fiscal

más ligera, siempre que cumplan ciertos requisitos específicos.

«Este paquete de reformas fiscales está orientado a dinamizar el mercado inmobiliario en Argentina. Algunas de estas políticas incluyen deducciones impositivas y la eliminación de trabas burocráticas en lo que concierne a los alquileres de inmuebles. Por un lado, se busca ampliar la oferta de alquileres y por el otro aliviar la carga fiscal de los contribuyentes», explicó a FM Vos 94.5 Santiago Debé, quien actualmente es miembro del directorio y representante en nuestra provincia de la Cámara Argentina de Propietarios (CAPRA).

«La idea es que haya más flexibilidad. Por eso, a través de la Resolución General 5545/2024, se eliminó el requisito obligatorio de registrar contratos de alquiler para propiedades destinadas a vivienda. La medida es positiva porque reduce la burocracia y simplifica el proceso de arrendamiento. Aunque ofrece un incentivo adicional para quienes opten por registrar sus contratos. Podrán acceder a deducciones fiscales», diferenció.

Luego, destacó los alcances de la ley 27.737. «En este caso las condiciones son especialmente favorables para los pequeños propietarios, ya que los monotributistas que posean hasta dos propiedades en alquiler y no desarrollen otra actividad económica están exentos del componente impositivo. Esto les va permitir poder inscribirse en el régimen simplificado sin abonar la cuota impositiva a ARCA», indicó Debé.

Asimismo, comentó que el organismo introdujo beneficios en el Impuesto a las Ganancias, tanto para propietarios como para inquilinos. «Por una parte, los dueños de propiedades que alquilen sus inmuebles como vivienda principal podrán deducir un 10% del impuesto, según lo dispuesto en la Resolución General 5521/2024. Por otro lado, los inquilinos tendrán la posibilidad de deducir hasta un 40% del monto equivalente al mínimo no imponible, en línea con lo establecido en el artículo 85 de la Ley de Impuesto a las Ganancias», subrayó. A su vez, hizo un análisis del sector inmobiliario y el

impacto que tuvo la derogación de la ley de alquileres según su parecer. «La verdad es que hubo un cambio de 180 grados. En el mercado había desaparecido prácticamente la oferta. Ahora las cosas son diferentes. Incluso, existe una mayor oferta que demanda. Lo más destacable de todo es la libertad con la que se pueden discutir los contratos entre las partes. Es decir que la voluntad de las partes en los contratos de alquileres es superior a la misma ley. Lo que se celebra se transforma en norma. Con ello se elimina cualquier inconveniente que pueda surgir en el futuro. Las partes involucradas pueden fijar el tiempo de locación, el monto y el ajuste del mismo», aseguró el referente del sector.

Por último, se refirió a la incidencia de los créditos hipotecarios UVA sobre la dinámica del mercado. «Después de mucho tiempo empezaron a surgir estos créditos en Argentina. No se puede concebir al sector inmobiliario en marcha sin acceso al crédito. En casi ningún país del mundo se compra una propiedad al contado. Lo interesante es que el gobierno cumplió con su palabra y no volvió a devaluar, por lo tanto, los ahorros de las personas no se han visto comprometidos. Los bancos ofrecen préstamos a tasas razonables. Estamos confiados en que los créditos hipotecarios van a movilizar al mercado inmobiliario. Que se levante el cepo cambiario sería sumamente positivo para la actividad», concluyó.