

Sin oferta: qué se necesita para que los propietarios vuelvan a poner sus viviendas en alquiler

11/04/2023



Hay mucho ruido en el mercado inmobiliario desde que el Gobierno nacional hizo trascender que suspenderá con un DNU por 180 días la actual Ley de Alquileres y que enviaría un proyecto al Congreso, a la vez que deslizó que podrían volver a tratarse las propuestas que quedaron olvidadas en Diputados.

Fuentes del sector y sobre todo del ámbito tributario coinciden que lo primero que tiene que quedar en claro es que cualquier ley requiere ser tratada rigurosamente y aprobada por ambas cámaras. “Los DNU no pueden tratar temas de materia penal, tributaria, electoral o sobre partidos políticos; en consecuencia, tampoco podría usarse la ley anterior, sin previo tratamiento Bicameral”, señaló **Yanina Beade**, titular

del estudio contable homónimo y especialista tributaria.

Desde que entró en vigencia la Ley de Alquileres en 2020 se estima que en el país salieron del mercado más de 250.000 viviendas cuyos dueños en desconformidad con lo que propone la normativa retiraron sus inmuebles y más de 100.000 decidieron publicarlos en venta. Otros incluso los dejaron vacíos hasta que se aclare el panorama.

En Rosario, por ejemplo, según el portal Propia que nuclea a los martilleros de esta zona, hay más de 67.000 unidades en venta, contra sólo 1.200 en alquiler. Y en la ciudad Córdoba según Argenprop, hay sólo 122, y en Zonaprop totalizan 655 en locación, contra más de 15.000 departamentos en venta aproximadamente.



En Rosario hay más de 67.000 inmueble en venta y solo 1.200 en locación

Germán Matienzo, miembro de la agrupación Propietarios Unidos de Argentina, comentó que “muchos propietarios no perciben una

buena rentabilidad pero el principal problema es la falta de confianza. Actualmente la escasa oferta es muy grande y los inquilinos no logran alquilar. Pero no es sólo por la Ley de Alquileres, creo que la política no hizo bien las cosas y es un problema serio. Creemos que para que los propietarios vuelvan a poner su vivienda en locación es clave que se generen reglas claras y libre acuerdo entre las partes, con un vínculo sano entre dueños e inquilinos. Ahora si las leyes que impulsen buscan castigar a la vivienda vacía o se agregan otros gravámenes, el problema empeorará”.

Cómo hacer crecer la oferta

Siempre que se propone reformar algo se impulsan diferentes incentivos fiscales; como ser que los monotributistas propietarios no deban pasar al régimen impositivo general si tienen alguna propiedad en alquiler.

“De acuerdo con la Ley de Monotributo solo se pueden tener hasta 3 inmuebles en alquiler, o bien que no paguen Bienes Personales si las unidades son destinadas a alquiler con un tope de 30 millones de pesos. Otra de las opciones propuestas en diversos proyectos consiste en que se deje exento en el Impuesto a las Ganancias, o que no se pague el impuesto al cheque en cuentas bancarias utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación, cuyos contratos se encuentren debidamente registrados”, dijo Beade.

Otro detalle a considerar, en caso que se lleve adelante la reforma de la Ley de Alquileres es que tanto Ganancias como Bienes Personales son impuestos anuales, por lo que los “beneficios” recién serían visibles en las presentaciones que se realicen durante 2024. Vale aclarar que si los inmuebles fuesen de una persona jurídica los mismos siempre estarían alcanzados por el Impuesto a las Ganancias.

No obstante, el principal problema de los alquileres no es

solamente la ley, sino que la demanda de alquileres se mantiene alta por la falta de créditos hipotecarios, y los pocos que hay son inaccesibles para la mayoría de la población.

“Sin embargo, nos encontramos con una oferta que se reduce cada vez más. Ni mencionar que como condimento extra la inflación genera que los contratos se ajusten al dólar blue”, amplió Beade.



Encontrar departamentos o casas para alquilar es una misión difícil desde hace un tiempo en la Argentina

Como observan los expertos consultados para esta nota, hay muy pocos beneficios para los propietarios. Dentro del aspecto impositivo se debería considerar los siguientes ítems para “seducirlos” y que vuelvan a destinarlos en locación dentro del esquema tradicional:

1) La capacidad contributiva que posee cada titular de esas locaciones. A modo de ejemplo, si una persona tiene solo un

inmueble en alquiler seguramente no viva de rentas, en cambio si tiene 5 propiedades, es probable que sea su única actividad. “Sin embargo, cualquier persona, podría no estar de acuerdo con esta opinión justificando una violación al principio de igualdad – entendiéndose igualdad entre iguales, no como en el ejemplo mencionado previamente”, amplió Beade.

2) Bajar la presión tributaria en general y no solo a corto plazo (como ser exenciones o suspensiones de pago de ciertos tributos); porque con el transcurrir del tiempo se convierten nuevamente en un problema.

3) Tratar de controlar un tema áspero como es la inflación, donde por mas fórmulas de ajustes que se hagan o duración de los contratos, es insostenible ante un crecimiento desparejo de salarios.

4) Qué se ayude a los propietarios mediante la seguridad jurídica; pues no pueden proyectar cuando permanentemente se les cambian las reglas de mercado. Se podría generar un registro de alquileres nacionales que otorgue previsibilidad.

Pactar precios y formas de pago

Hay otras propuestas en el escenario para conseguir un equilibrio entre lo que demandan tanto propietarios como inquilinos. Para **Iván Kerr**, ex Secretario de Vivienda y de la Fundación Pensar, dijo a **Infobae** que lo ideal sería “dar libertad para pactar precios y formas de pago. Consideramos que debe introducirse una noción más federal de las cláusulas de ajuste, contemplando la diversidad de realidades existentes en las distintas jurisdicciones de la República Argentina. Las partes deben poder pactar, de común acuerdo, las actualizaciones y elegir libremente la metodología del ajuste y, en el caso de elegir la indexación, qué indicador oficial (de diseño y publicación municipal, provincial o nacional) se utilizará. Esta capacidad de elegir indicadores que repliquen en mayor medida la situación local es útil para que el

alquiler refleje las características del acceso a la vivienda, muy distinto en cada lugar del país”.

A su vez, es importante cuidar la autonomía de la voluntad de las partes contratantes en la variable precio (valor de alquiler, periodicidad de ajuste, actualización, entre otros detalles). Por el contrario, la intromisión del Estado en esta condición esencial de cualquier contrato puede desequilibrar el libre pacto, consensuado entre los contratantes.

“Definir una periodicidad mínima obligatoria, sin embargo, puede no ser consistente con la situación de cada momento, en donde los horizontes se acortan o alargan según la realidad socioeconómica del país. En otro orden, los pagos por anticipado permiten a las partes eliminar los escenarios de incertidumbre generados por los potenciales efectos inflacionarios, constituyéndose -por defecto- un contrato de locación de íntegra estabilidad habitacional. Aquellos que cuentan con capacidad de ahorro buscan congelar la suba de algunos gastos como ser cuotas escolares, patentes, impuestos, cocheras, prestaciones de salud, entre otros. La misma posibilidad debería existir con los alquileres habitacionales”, concluyó Kerr.

Fuente: Infobae