camara@caphai.com.ar Perú 570, Cdad. Autónoma de Buenos Aires

Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

CIRCULAR N° 30

Mayo de 2023

Ciudad de Buenos Aires

Modificación exención ingresos brutos para alquiler de vivienda

A través de la Ley 6.642 de la Ciudad de Buenos Aires se establecen modificaciones respecto del Impuesto sobre los Ingresos Brutos en la locación de viviendas. Esto es de sumo interés tanto para personas humanas y jurídicas como para consorcios de propietarios que alquilan unidades destinadas a vivienda en el ámbito de la CABA.

En concreto, la citada norma introduce dos modificaciones sustanciales:

1) Se incrementa de 2 a 3 unidades de vivienda en alquiler, las que estarán exentas en el impuesto sobre los ingresos brutos por los ingresos correspondientes a las mismas.

2) Se eleva de $ 75.250 a $ 220.000 mensuales los ingresos correspondientes a cada una de estas viviendas en alquiler hasta el cual opera dicha exención.

Indicamos que estas modificaciones rigen a partir del 1° de mayo de 2023.

Veamos un ejemplo para comprender el impacto de estas modificaciones. Un edificio situado en la CABA alquila una unidad de vivienda desde noviembre de 2022. Para el primer año de contrato el monto mensual de la locación es de $ 130.000. ¿Cuál es la situación fiscal de ese consorcio respecto del impuesto sobre los Ingresos Brutos?

* Desde noviembre de 2022 es contribuyente del Régimen General dado que el canon locativo supera el monto exento (tanto del año 2022 como de comienzo de 2023). Debiendo presentar la declaración jurada mensual, determinar el impuesto y cumplir con el resto de las obligaciones formales inherentes a dicho gravamen.

* A partir de mayo de 2023 producto de la modificación introducida por la Ley 6.642 pasa a estar exento, debiendo solicitar la baja como contribuyente local (o en su defecto, no solicitar la baja y continuar presentando las declaraciones juradas indicando la condición de exento).

* A partir de noviembre de 2023 el monto del alquiler se ajustará por el índice establecido por la Ley de Alquileres vigente. Supongamos que para ese entonces, el valor locativo mensual por aplicación de este índice pasa a ser de $ 260.000. Entonces a partir de noviembre 2023 el consorcio debe volver a inscribirse como contribuyente local y a partir de allí renacen todas las obligaciones vinculadas al mismo (o en su defecto, si no se dio de baja y siguió presentado las declaraciones juradas indicando la exención, a partir de ese mes deberá volver a declarar como gravado el monto locativo dado que supera nuevamente el mínimo).

* Luego en enero de 2024 habrá que ver en virtud del nuevo monto exento que se establezca para ese año, si el valor locativo vigente a esa fecha está por encima o por debajo del importe exento para determinar como continúa la situación del consorcio frente a tal gravamen.