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

Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

CIRCULAR N° 58

Septiembre de 2023

Importante

Presentaciones ante el Ministerio de Economía y la AFIP

Estimados asociados:

Les informamos que, en defensa de los intereses de los administradores de consorcios de propiedad horizontal y por ende de los propietarios e inquilinos, en el día de ayer, hemos efectuado dos presentaciones: Una ante el Ministerio de Economía de la Nación y otra ante la AFIP, solicitando la posibilidad de que los consorcios de propietarios pueden acceder a dos beneficios impositivos determinados recientemente por el Poder Ejecutivo, que aplican para empleadores del sector privado pero que se encuentran vedados para consorcios.

En el planteo efectuado ponemos en conocimiento de las autoridades que no todos los empleadores del país son empresas. Los consorcios de propietarios son un claro ejemplo de ello. Últimamente la normativa ha establecido diversos beneficios impositivos para empleadores pero poniendo como condición para acceder al mismo contar con el **Certificado MiPyme**. Y para obtenerlo es requisito fundamental encontrarse inscripto en el Impuesto a las Ganancias. Ahora bien, por propia definición de la AFIP los consorcios de propietarios no son contribuyentes de tal impuesto, con lo que resulta de cumplimiento imposible el obtener tal certificado.

De este modo estamos haciendo visible la problemática que enfrentan los consorcios de propietarios y el trato desigual al que son sometidos cada vez que se establecen determinados beneficios impositivos para empresas.

En concreto, en esta oportunidad nuestra presentación pretende que el Estado Nacional permita que los consorcios de propietarios puedan gozar de los beneficios que resumimos a continuación, como sí le está permitido a la gran mayoría de las empresas:

1) **Compensación contra contribuciones de seguridad social de la suma fija dispuesta por el Decreto 438/2023**.

Dado que se ha establecido la obligatoriedad de que todo empleador del sector privado abone una suma fija a sus empleados, el Poder Ejecutivo permite que determinadas empresas computen los montos abonados a sus empleados contra el pago de las contribuciones de seguridad social. Pero una vez más, los consorcios de propietarios quedan excluidos de tal posibilidad, debiendo finalmente los propietarios e inquilinos afrontar ese pago vía mayor monto de expensas.

2) **Compensación contra contribuciones de seguridad social del impuesto al crédito / débito bancario de acuerdo con el Decreto 394/2023.**

Se trata de un impuesto que, desde su instrumentación, ha generado un perjuicio a los consorcios de propietarios, dado que al no ser contribuyentes del Impuesto a las Ganancias, no puede ser compensado, pasando a incrementar los costos mensuales del mismo, lo que redunda en mayores expensas.

Ahora bien, el recientemente publicado Decreto 394/2023 establece la posibilidad de que determinadas empresas puedan computar hasta el 30% del impuesto al crédito / débito bancario mensual contra hasta el 15% de las contribuciones de seguridad social. Y una vez más los consorcios de propietarios siguen siendo perjudicados al quedar excluidos de esta posibilidad de compensación.

Esperamos que las autoridades nacionales tomen nota de nuestro pedido, comprendan la situación de injusta desigualdad en que quedan los consorcios de propietarios respecto de las empresas, y finalmente nos otorguen una respuesta favorable, la cual redundará en beneficio de los administradores y de los propietarios e inquilinos.

Consejo Directivo