



LEY DE ALQUILERES

EN EDICION...

MICONTADORDIGITAL.COM.AR

Y ENTONCES... ¿QUÉ CAMBIÓ?

Actualización.

Para la suba del precio del alquiler se tomará en cuenta el índice casa propia. Y Esto ocurrirá cada 6 meses.



Moneda de contratación y publicidad

Precio pactado debe establecerse en moneda nacional. No se permite la publicidad de los inmuebles en moneda extranjera.



Exenciones impositivas

Exenciones impositivas en bienes personales e impuesto al cheque, monotributo, deducción del 10% en impuesto ganancias



¿QUÉ SE MANTIENE?

Contratos de mínimo 3 años

Se mantienen la duración mínima de 3 años de contratos.

Anticipos.

Solo se le puede pedir al inquilino pago de 1 mes por anticipos y no más.



¿Y AHORA CÓMO SE ACTUALIZA?

En actualidad se utiliza un índice de referencia publicado en la página del banco central llamado ICL (índice de contratos de locación).

El cual toma en cuenta un mix entre RIPTE (variación salarial de empleados del estado VS IPC inflación).

Con la reforma se utilizará el índice casa propia que compara 90 % del índice de variación salarial VS CER coeficiente de referencia publicado por el banco central. Entre ellos se elige el menor.

El nuevo índice casa propia se publica en la página de mi argentina por el ministerio de desarrollo territorial y hábitat. A su vez en el futuro las subas de precio se darán cada 6 meses mientras en la actualidad se producen cada 1 año.



¿Y por qué se ocurrió la reforma?

Al subir el precio cada 6 meses se busca reconocer para los propietarios una mejor velocidad de actualización del valor a la vez que permanece atado a la variación de los salarios de los trabajadores manteniendo la razonabilidad frente a una inflación cada vez mas grande mientras los salarios continúan aumentando a ritmos cada vez menores y con bases de aumentos retrasados.



Coeficiente de actualización de los Créditos Casa Propia

¿Cómo se calcula?

Se debe multiplicar el precio del alquiler actual por cada uno de los coeficientes publicados mes a mes.

Ejemplo FICTICIO con valores en tabla.

Supongamos alquiler de 50.000 firmado en Mayo 2023 y que la ley hubiera entrado en vigencia antes de ese período.

Entonces se multiplica 50.000 x 1,0522 x 1.0557 x 1.0558 x 1.0571 x 1.0576 x 1.0628 = 69675,41 (aumento de 39,35%

Por otro lado si hubiéramos hecho esta actualización con el índice actual ICL del banco central tendríamos alrededor de \$ 78735,63 son 57,47% de aumento*.

Esto hay que tomarlo con pinzas, los verdaderos valores se verán reflejados en el futuro.)

*Para la comparativa se utilizó valor icl al 30-09-2023 vs 01-10-2022 dividido 2..

Mes	Coeficiente	Indice	Formula
may-22	1,0328	CVS	Casa Propia
jun-22	1,0320	CVS	Casa Propia
jul-22	1,0346	CVS	Casa Propia
ago-22	1,0360	CVS	Casa Propia
sep-22	1,0387	CVS	Casa Propia
oct-22	1,0404	CVS	Casa Propia
nov-22	1,0412	CVS	Casa Propia
dic-22	1,0439	CVS	Casa Propia
ene-23	1,0462	CVS	Casa Propia
feb-23	1,0468	CVS	Casa Propia
mar-23	1,0490	CVS	Casa Propia
abr-23	1,0504	CVS	Casa Propia
may-23	1,0505	CVS	Casa Propia
jun-23	1,0522	CVS	Casa Propia
jul-23	1,0557	CVS	Casa Propia
ago-23	1,0558	CVS	Casa Propia
sep-23	1,0571	CVS	Casa Propia
oct-23	1,0576	CVS	Casa Propia
nov-23	1,0628	CVS	Casa Propia



EXENCIONES Y DEDUCCIONES IMPOSITIVAS

01

Para los propietarios se mantiene la exención en Bienes Personales y exentos del impuesto al cheque para aquellas cajas de ahorro o cuentas corrientes con contratos registrados.

02

Impuesto Ganancias: "las partes podrán deducir del impuesto a las Ganancias la suma equivalente al 10% del monto anual del contrato de locación".

03

Incentivo fiscal al monotributo: "los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos inmuebles estarán exentos del pago del monotributo".

Las modificaciones a la ley tendrán efecto una vez publicado en el boletín oficial.



MUCHAS GRACIAS

www.micontadordigital.com.ar

Insta Face
@micontadordigitalargentina