



SANTA FE "Cuna de la Constitución Nacional", 18 SEP 2020

VISTO:

El Expediente N° 13301-0308555-0 del registro del Sistema de Información de Expedientes y las disposiciones de la Ley Nacional N° 27551, del artículo 248 del Código Fiscal (t.o. 2014 y modificatorias) y del artículo 19 inciso 1) apartado ñ) e inciso 9 apartado d) de la Ley Impositiva Anual (t.o. 1997 y modificatorias), relacionadas a los contratos de locación de inmuebles; y

CONSIDERANDO:

Que por el artículo 3° la Ley Nacional N° 27551, se sustituye el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación estableciendo que, en los contratos de locación de inmuebles, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años;

Que además, a través del artículo 14 de la mencionada disposición nacional, se establece que los contratos de locación, cualquiera sea su destino, estarán exceptuados de lo previsto en los artículos 7° y 10° de la Ley 23928 y sus modificatorias;

Que en los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por periodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales;

Que asimismo, por el citado artículo de la Ley 27551, se estipula que los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA);

Que el artículo 23 de la citada ley establece que la misma entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial;

Que, en relación a los plazos de los contratos de locación o sublocación de inmuebles el artículo 248 del Código Fiscal (t.o. 2014 y sus modificatorias), textualmente reza:

"Locación de inmuebles.

ARTÍCULO 248 - En los contratos de locación o sublocación de inmuebles que no fijen plazo, se tendrá como monto total de los mismos el importe de dos años de alquiler en los urbanos y cinco años en los rurales.

Cuando se establezca un plazo con cláusulas de opción a una prórroga del mismo, ésta se computará a los efectos del impuesto, pero si la opción dependiera de manifestación expresa de la o de las partes, el impuesto se hará efectivo al expresarse aquélla. Si se establecen cláusulas con plazos de renovación automática o tácita, el monto imponible será igual al importe de diez años de arrendamiento, sin perjuicio, en ambos casos de la devolución pertinente si no se hiciera uso de la opción. Si esos contratos estipularan fianzas, se procederá en igual forma".



Que el artículo 19 inciso 1 apartado ñ) de la Ley Impositiva Anual - LIA- (t.o. 1997 y modificatorias) establece que los contratos de locación de inmuebles, cuyo destino no sea vivienda única y permanente, tributarán el Impuesto de Sellos a la alícuota del 0,75%, en tanto, los contratos de locación de inmuebles destinados a vivienda única y permanente, abonarán la alícuota del 1%o conforme a lo estipulado en el inciso 9 – apartado d) del citado artículo de dicha ley;

Que atento a lo expuesto precedentemente, la Dirección General de Coordinación General y la Dirección General Técnica y Jurídica han establecido el procedimiento a seguir para la determinación de la base imponible para el Impuesto de Sellos, inherente a los contratos de locación de inmuebles a partir de la entrada en vigencia de la Ley Nacional 27551, la cual fue publicada en el Boletín Oficial de la Nación el 30/06/2020;

Que el referido mecanismo de liquidación de la base de imposición se encuentra plasmado en el Anexo N° 1, que forma parte de la presente resolución;

Que la presente se dicta en uso de las facultades conferidas por los artículos 19, 21 y cc. del Código Fiscal (t.o. 2014 y modificatorias);

Que la Dirección General Técnica y Jurídica de la Administración Provincial de Impuestos ha emitido el Dictamen N° 293/2020 de fs. 16, no encontrando observaciones de índole legal que formular;

POR ELLO:

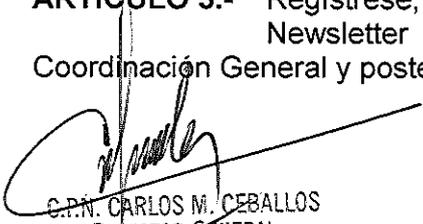
EL ADMINISTRADOR PROVINCIAL DE IMPUESTOS

RESUELVE:

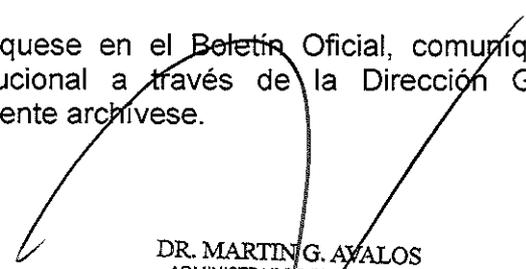
ARTÍCULO 1.- Aprobar el procedimiento establecido, para la determinación de la base imponible del Impuesto de Sellos, en los contratos de locación de inmuebles a partir de la sanción de la Ley Nacional N° 27551, publicada en el Boletín Oficial Nacional el día 30/06/2020, que como Anexo N° 1 se adjunta y forma parte de la presente resolución general.

ARTÍCULO 2.- El procedimiento aprobado por el artículo 1 de esta resolución general, será de aplicación para los contratos realizados a partir del día 01/07/2020, fecha de entrada en vigencia de la Ley 27551, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 23 de dicha norma nacional.

ARTÍCULO 3.- Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial, comuníquese por Newsletter Institucional a través de la Dirección General de Coordinación General y posteriormente archívese.


C.P.N. CARLOS M. CEBALLOS
DIRECTOR GENERAL
Dirección General de Coordinación
Administración Pcial. de Impuestos

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"


DR. MARTÍN G. AVALOS
ADMINISTRADOR PROVINCIAL
Administración Pcial. de Impuestos

Formulario N° 1217 – A4 (210 x 297 mm.) – O. y M. 04/2014

ANEXO N° 1**LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE SELLOS – CONTRATOS DE ALQUILER SEGÚN
LAS DISPOSICIONES DE LA LEY NACIONAL N° 27551****I. OBJETO.**

La determinación de la base imponible para el pago del Impuesto de Sellos correspondientes a los contratos de locación de inmuebles, a partir de la sanción y promulgación de la Ley Nacional N° 27551 que fuera publicada en el Boletín Oficial de la Nación el 30/06/2020, mediante la cual se modificaron las condiciones vinculadas con la regulación de dichos contratos, se realizará de acuerdo a lo establecido en el presente anexo.

II. ALCANCE

La presente instrucción resultará de aplicación para todos los contratos que se efectúen a partir del 01/07/2020 fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 27551.

III. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA BASE IMPONIBLE

De acuerdo a los considerandos expuestos en la presente resolución general respecto a las modificaciones introducidas a la Ley Nacional N° 27551 y a la normativa aplicable, a los fines de la determinación de la base de imposición del Impuesto de Sellos, inherente a los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitación, se deberá observar el siguiente procedimiento:

1. El Impuesto de Sellos correspondiente a un contrato de locación de inmuebles sin clausula de opción de prórroga y sin garantía, se deberá calcular sobre la base imponible conformada por el monto mensual del alquiler pactado para los primeros 12 meses de vigencia del contrato de locación, multiplicado por los 36 (treinta y seis) meses del contrato; es decir computando el plazo mínimo de la locación prevista en el artículo 3° de la Ley 27551;
2. Al cumplirse el primer año de vigencia del contrato de locación, para determinar la base de imposición para el Impuesto de Sellos, correspondiente al ajuste anual por el segundo año de locación que deviene de los índices de ajustes previstos en el párrafo final del artículo 14 de la Ley 27551, estará conformada por el monto del ajuste mensual para el segundo año, multiplicado por 24 (veinticuatro) meses restante del contrato.
3. Al cumplirse el segundo año de vigencia del contrato de locación para determinar la base de imposición para el Impuesto de Sellos, correspondiente al ajuste anual por el tercer año de locación que deviene de los índices de ajustes previstos en el párrafo final del artículo 14 de la Ley 27551, estará conformada por el monto del ajuste mensual para el tercer año, multiplicado por 12 (doce) meses restantes del contrato.

En cuanto a los contratos de locación de inmuebles que **no tengan como destino el uso habitacional** y que por imperio del primer párrafo del artículo 14 de la Ley



27551 " ...cualquiera sea su destino, están exceptuado de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la Ley 23928 y sus modificatorias", por lo que podrán ser ajustados; sin embargo, la norma nacional no establece -como en el caso de los contratos de locación destinados a uso habitacional- la metodología que deberá seguirse para su cálculo.

Consecuentemente y para este tipo de contratos de locación de inmuebles se deberá seguir el procedimiento del punto 1 y posteriormente adicionarse el Impuesto de Sellos sobre el monto del ajuste en la forma y periodicidad que este se liquide.

IV. CÓDIGOS A UTILIZAR PARA LIQUIDAR EL IMPUESTO DE SELLOS EN CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

De acuerdo a las disposiciones de la Ley Impositiva Anual mencionadas en la presente resolución general, se encuentran previstos en el Nomenclador de Impuesto de Sellos y Tasas Retributivas de Servicios los distintos códigos que se deben utilizar al efecto de la liquidación del Impuesto de Sellos, para cada caso, a continuación se detallan los códigos utilizados según los tipos de locaciones y si los mismos son con o sin garantía:

- Contratos de locación SIN Garantía
 - Para vivienda única y permanente: código **13143** – 1 ‰ (Uno por mil)
 - Para otro fines distintos a vivienda única y permanente: código **13064** – 7,5 ‰ (siete con cinco décimas por mil)
- Contratos de locación CON Garantía
 - Para vivienda única y permanente: código **13143** – 1 ‰ (Uno por mil) más **11095** – 7,5 ‰ (Siete con cinco décimas por mil)
 - Para otro fines distintos a vivienda única y permanente: código **13064** – 7,5 ‰ (Siete con cinco décimas por mil) más **11095** – 7,5 ‰ (Siete con cinco décimas por mil)

Importante: para cualquiera de los cuatro casos, se deberá agregar el código **49047** (2 módulos tributarios) por cada una de las fojas siguientes a la primera y por cada una de las fojas de las copias.