



PROYECTO LEY

Artículo 1. Objeto

La presente ley tiene por objeto fomentar el acceso a viviendas en alquiler en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante incentivos fiscales dirigidos a propietarios que destinen inmuebles a alquiler residencial bajo condiciones de accesibilidad económica y cumplimiento normativo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El régimen previsto en esta ley será aplicable a los inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que se encuentren destinados al alquiler exclusivamente para uso habitacional.

Artículo 3. Beneficiarios

Podrán acceder al régimen de desgravación fiscal las personas humanas o jurídicas propietarias de inmuebles que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

Artículo 4. Régimen de desgravación

1. Los ingresos provenientes del alquiler residencial de inmuebles estarán exentos del pago del **Impuesto sobre los Ingresos Brutos** en un **50%**, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. El contrato de alquiler debe estar registrado ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP).
 - b. El monto del alquiler mensual no deberá exceder el **2% del valor fiscal del inmueble**.
 - c. El propietario no podrá registrar deudas tributarias ni infracciones urbanísticas al momento de solicitar el beneficio.
2. En el caso de viviendas que hayan permanecido desocupadas durante un período superior a **seis meses**, los propietarios estarán exentos del **100% del impuesto inmobiliario** correspondiente al primer año tras su incorporación al mercado de alquiler.

Artículo 5. Incentivos para alquileres accesibles

Se otorgará una exención adicional del **25% del Impuesto sobre los Ingresos Brutos** a aquellos propietarios que alquilen sus inmuebles a:

- a. Familias con ingresos inferiores a **tres canastas básicas totales (CBT)** determinadas por el INDEC.
- b. Personas beneficiarias de planes sociales o programas de vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 6. Tope de beneficios

La exención fiscal no podrá superar el equivalente al **15% del valor total de los ingresos anuales declarados** por el propietario.



Artículo 7. Obligaciones de los beneficiarios

Los propietarios deberán:

- a. Registrar el contrato de alquiler ante la AGIP y el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC).
- b. Garantizar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, conforme a las normas del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad.
- c. No desalojar a los inquilinos sin causa justificada, respetando los plazos legales establecidos en la normativa vigente.

Artículo 8. Derechos de los inquilinos

1. Los inquilinos tendrán acceso a información pública sobre los beneficios fiscales otorgados a los propietarios en el marco de esta ley.
2. Los inquilinos podrán denunciar incumplimientos ante la Defensoría del Pueblo de la Ciudad, que evaluará el caso y recomendará sanciones.

Artículo 9. Autoridad de aplicación

La autoridad de aplicación será la **Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP)**, en coordinación con el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC).

Artículo 10. Fiscalización y control

La AGIP será responsable de:

- a. Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para acceder al régimen fiscal.
- b. Realizar auditorías periódicas sobre los beneficiarios del régimen.

Artículo 11. Sanciones

El incumplimiento de las disposiciones de esta ley implicará:

- a. La pérdida inmediata de los beneficios fiscales otorgados.
- b. El reintegro de los impuestos no pagados, junto con intereses y multas correspondientes.

Artículo 12. Reglamentación

El Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberá reglamentar la presente ley en un plazo de **60 días** a partir de su promulgación.

Artículo 13. Vigencia

La presente ley entrará en vigencia el **1 de enero del año siguiente** a su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad.

Artículo 14. Comuníquese al Poder Ejecutivo

Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad y archívese.



FUNDAMENTOS

En el contexto actual, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires enfrenta una crisis habitacional que afecta tanto a la oferta como a la demanda de viviendas en alquiler. Los costos elevados, la falta de incentivos para los propietarios y la vulnerabilidad de los inquilinos han dificultado el acceso a viviendas dignas y asequibles.

Este proyecto de ley propone un régimen de desgravación fiscal dirigido a los propietarios que ofrezcan inmuebles en alquiler residencial bajo condiciones que promuevan el acceso equitativo y asequible a la vivienda, especialmente para sectores de ingresos medios y bajos. Asimismo, busca incentivar la incorporación de viviendas desocupadas al mercado de alquiler, contribuyendo a la estabilización de precios y la diversificación de la oferta.

Firmado digitalmente por Jorge Mario RETA
Fecha:19/11/2024 12:14:10
Diputado de la Ciudad
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires