Inclusión Financiera - Arrendamiento de inmuebles

LEY DE INCLUSIÓN FINANCIERA

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Nota: Los plazos de vigencia dispuestos por la Ley 19.210 pueden variar en función de la facultad de prórroga por un año que el artículo 45 de la Ley le confiere al Poder Ejecutivo .

Forma de pago a partir del 1º de diciembre de 2014

De acuerdo al artículo 39 de la Ley 19.210 de 29/04/14 de Inclusión Financiera, a partir del 1º de diciembre de 2014 (primer día del mes siguiente a los 180 días a contar desde la vigencia de la ley) el pago del precio en dinero de todo arrendamiento, subarrendamiento o cesión de uso sobre inmuebles cuyo importe supere las 40 BPC ($ 112.760) en el año civil o su equivalente mensual, deberá cumplirse mediante acreditación en cuenta abierta en una institución de intermediación financiera a nombre del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso.

Identificación de la cuenta en los contratos

La identificación de la cuenta debe constar obligatoriamente en todo contrato que se celebre a partir de la vigencia de la Ley (19 de mayo de 2014).
Además, se deberá especificar, en forma clara y destacada, los medios de prueba de los pagos que realice el deudor.

Contratos en ejecución

En el caso de los contratos en curso de ejecución, la parte arrendadora, subarrendadora u otorgante del crédito de uso deberá comunicar en forma fehaciente al deudor, dentro del término de ciento veinte días a contar desde el 19 de mayo de 2014 (15 de setiembre de 2014), la cuenta en la cual deberán acreditarse los referidos pagos en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 19.210. Además, se deberá comunicar, en forma clara y destacada, los medios de prueba de los pagos que realice el deudor.

Controles

La Contaduría General de la Nación y toda otra entidad que otorgue garantías de alquileres, no podrán conceder la misma cuando en el contrato de arrendamiento no se estipule el pago del precio mediante acreditación en cuenta abierta en una institución de intermediación financiera.

Procesos judiciales

No se dará curso a ninguna acción judicial fundada en contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de uso, si no se acredita en el primer acto procesal el cumplimiento de los pagos mediante

acreditación en cuenta, o hasta tanto se presente en los autos el comprobante de pago de la multa equivalente a tres veces el precio mensual pactado en el contrato.
La justificación de los pagos realizados por el deudor solo podrán probarse a través de la presentación de los recibos de depósito en la cuenta identificada en el contrato o por medio de información brindada por la institución de intermediación financiera, la que quedará exonerada del secreto profesional (artículo 25 del Decreto-Ley Nº 15.322), a los solos efectos de lo anteriormente previsto.

Multa

El arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso que aceptare el pago de su crédito por medio distinto al dispuesto por la Ley 19.210, que suscribiera un contrato que no estipule expresamente el medio de pago exigido, o no identifique la cuenta donde deben acreditarse los pagos, deberá abonar a la Administración Tributaria una multa equivalente a tres veces el precio mensual pactado en el contrato.

Administradores de propiedades

Cuando un administrador de bienes inmuebles participe en la contratación y actúe en calidad de administrador realizando cobros por cuenta y orden del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso, se habilitará a que la acreditación en cuenta pueda realizarse en su cuenta, siendo responsable solidario en caso de incumplimiento de la multa establecida en el inciso anterior.
El Poder Ejecutivo deberá reglamentar los requisitos y condiciones que deberá cumplir dicho administrador.

Facultad del Poder Ejecutivo para prorrogar

El artículo 45 de la Ley 19.210 faculta al Poder Ejecutivo a prorrogar por un año la entrada en vigencia de las disposiciones vinculadas al pago de arrendamientos, subarrendamientos y cesiones de uso contenidas en el artículo 39 de dicha ley .

IRAE – Deducción de gastos

A partir de la vigencia del artículo 39 de la Ley 19.210, a los efectos del IRAE, no se admitirá deducir los importes abonados por concepto de arrendamientos, subarrendamientos y contratos de crédito de uso de inmuebles; en tanto no se hubiera previsto en el contrato respectivo que los correspondientes importes pactados en dinero se acrediten en cuenta en una institución de intermediación financiera, o que no se hayan hecho efectivos mediante esa modalidad. (Artículo 58 de la Ley 19.210)

IRPF - Crédito fiscal por arrendamiento de inmuebles

A partir de la vigencia del artículo 39 de la Ley 19.210, el crédito fiscal del 6% del precio del arrendamiento que otorga el artículo 39 bis del Título 7 del TO-1996 está condicionado a la identificación del arrendador y que el pago se hubiera pactado y hecho efectivo mediante la acreditación en cuenta en una institución de intermediación financiera local.

IRPF - Subarrendamientos

Cuando se trate de subarrendamientos, se podrá deducir el monto del arrendamiento pagado por el subarrendador, siempre y cuando el precio a ser integrado en moneda nacional o extranjera se hubiera pactado y hecho efectivo mediante la acreditación en cuenta en una institución de intermediación financiera local.