



RESOLUCION GENERAL (D.G.R.) N° 208/2020

CORRIENTES, 27 de Julio de 2020

VISTO:

El Expediente N° 123-0207-06790-2020, caratulado “RECIENTE LEY DE ALQUILERES N° 27.551”, iniciado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Corrientes, y;

CONSIDERANDO:

Que, a través del presente expediente el requirente según expresa en razón a su responsabilidad de órgano de control y superintendencia del Notariado, en la Jurisdicción de Corrientes, la cual trae aparejado bregar por el cumplimiento de toda norma que regule la función notarial y en razón a ello pide un pronunciamiento con relación a la Ley Nacional N° 27.551, publicada en el Boletín Oficial en fecha 30/06/2.020, la cual modifica el Código Civil y Comercial de la Nación, en materia referida a la locación de inmuebles y en específico al impacto que tendrá esa modificación en la carga publica de Agente de Retención del Impuesto de Sellos.

Que, como consultas puntuales peticona pronunciamiento en referencia a: “1) *Contratos de locación con destino habitacional celebrados a partir del 01/07/2.020, en los que se fija un precio mensual para el primer año en forma cierta y determinada, quedando pactado el ajuste por los siguientes años conforme lo establece el Art. 14 de la Ley... y que a la fecha no se encuentra publicado el índice.*”; “2) *Contratos de locación con destino habitacional celebrados a partir del 01/07/2.020, en los que se fija un precio mensual para el primer año en forma cierta y determinada, y se encuentra publicitado por el Banco Central el índice para el ajuste conforme lo establece el Art. 14 de la Ley... y que a la fecha no se encuentra publicado ese índice.*”; “3) *Contratos de locación con destino habitacional celebrados a partir del 01/07/2020, cuya cláusula del plazo es anterior al 01/07 por la continuidad en la tenencia del inmueble.*”; “4) *Prorrogas de Contratos de locación con destino habitacional celebrados a partir del 01/07/2.020.*”; 5) *Depósitos en garantía conforme Artículo 2º de la Ley, que sustituye el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación.*

Que, ha tomado intervención en el marco de sus respectivas competencias la División Impuesto de Sellos y la Subdirección Jurídica y de Procuración Fiscal, a fs. 04 a 07.

Que, en consecuencia, analizados los antecedentes de la cuestión sometida a decisión de esta Dirección General de Rentas, corresponde considerar la Jurisprudencia que informa a los criterios generales de actualización de valores, debiéndose señalar lo expresado por nuestra Corte

Suprema de Justicia in re “Valdez, José Raquel c. Gobierno Nacional”, sentencia del 23/09/1976 (Fallos: 295:937), marcó que *“El reajuste de tales créditos no hace a la deuda más onerosa que en su origen, sólo mantiene el valor económico real de la moneda frente a su progresivo envilecimiento. No se modifica la obligación sino que se determina el cuántum en que ella se traduce cuando ha variado el valor de la moneda”*, a ella podemos adicionar el relevante fallo del Tribunal Fiscal de la Nación, en pleno, en la causa “Fiat Concord S.A.I.C. s. Recurso de Apelación- Impuesto de Sellos”, expediente N° 664 de fecha 18/10/1979, el cual dispuso *“no se encuentran sujetos al impuesto de sellos las facturas u otros documentos que, emitidos con sujeción a cláusulas pactadas en contratos previamente instrumentados, se refieren a la actualización de los valores previstos en ellos”* hallando su fundamento en *“La regla expuesta no alcanza, empero, a aquellas modificaciones en la cantidad de dinero a que se refiere una prestación, cuando sólo es consecuencia del empleo de índices que contemplan la disminución del poder adquisitivo de la moneda, porque en estos casos no hay, verdaderamente, un incremento cuantitativo real en una de las prestaciones previstas en la contratación, sino uno aparente derivado de la desvalorización de la moneda. Y esto es así aunque se sostenga que el impuesto recae sobre los rendimientos reales del negocio jurídico, porque en este caso las partes no le asignan un “mayor valor” sino el mismo valor, bien que medido en unidades monetarias de poder adquisitivo homogéneo. Sostener la tesis contraria significaría no sólo violentar la regla básica sobre la configuración del monto imponible derivada del principio instrumental...”*.

Que, los Contratos de locación celebrados a partir del 01-07-2020, bajo el régimen instituido por la nueva Ley de Alquileres N° 27.551, en los que se establece un precio para el primer año de locación, disponiendo que los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales, quedando pactado el ajuste del art. 14 de la ley, para los siguientes años, por lo cual habiéndose analizado la normativa aplicable, resulta ajustado para estos contratos locación de inmuebles con destino habitacional, a los cuales le es aplicable el índice determinado por el artículo 14° de Ley Nacional N° 27.551 –en los que por mandato de orden público legal, se plasman cláusulas de redeterminación de precio- nace la obligación de tributar impuesto de sellos y el Fisco Provincial debe recaudar este gravamen en una moneda cuyo valor adquisitivo es el equivalente al de la prestación al momento de celebrarse el contrato.

Que, al respecto, y atendiendo que al inicio de la locación existe una base imponible determinada, constituida por el precio mensual de alquiler, los posteriores incrementos en el valor locativo, que por expresa normativa contenida en el art. 14 de la ley del alquileres deban efectuarse, tal situación de incremento del valor locativo resulta una eventualidad, que puede o no ocurrir,

