Sr. Director

Cr. FABIAN BOLEAS

Dirección General de Rentas de Corrientes

SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirnos a usted, en mi carácter de Presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Corrientes, en relación a la reciente Ley de Alquileres Nº 27551, publicada en el BO el 30/06/2020, la cual modifica el Código Civil y Comercial de la Nación en materia de Locaciones, con vigencia a partir de este lunes 1 de julio del corriente año.-

Que siendo el Colegio de Escribanos el órgano de control y superintendencia del Notariado, debe bregar por el cumplimiento de todas las normas que rigen la función notarial en la provincia, en la que queda comprendida la responsabilidad tributaria de los Escribanos en su carácter de Agentes de Retención del Impuesto de Sellos en los actos protocolares y extraprotocolares.

Que esta situación actual de vigencia de la citada Ley, trae aparejada cambios en la regulación de las locaciones de inmuebles con destino habitacional, entre ellos, el plazo mínimo de 3 años, el ajuste del precio del alquiler y el depósito de garantía, que tienen incidencia para la calificación del importe a tener en cuenta para practicar la retención del impuesto de sellos de manera correcta.

Que a continuación se transcriben los artículos de la Ley 27551 sobre los que posteriormente se realizaran los interrogantes que se solicita la Dirección de Rentas tenga a bien expedirse:

"Art. 3°- Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y

Comercial de la Nación por el siguiente: Artículo 1.198: Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo



expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

Art. 14.- Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, 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).

Art. 2°- Sustitúyase el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente: Artículo 1.196: Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como

garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

- c) El pago de valor llave o equivalentes; y
- d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original."

Que habitualmente para los contratos en general se tiene presente para determinar el importe sobre los que se debe aplicar la alícuota correspondiente del impuesto de sellos, el Artículo 191 del Código Fiscal que dispone: "Cuando el valor de los actos sujetos a impuestos sea indeterminado, las partes deberán estimarlo a continuación del instrumento en que lo formalicen, fundándose en elementos de juicio adecuados. Cuando se fije como precio el corriente en fecha futura el Impuesto se pagará con arreglo al precio corriente en la fecha de otorgamiento del acto. Cuando se careciese de antecedentes y no pudiera practicarse una estimación del valor económico atribuible al acto, se satisfará un Impuesto fijo, que establecerá la ley Tarifaria."

En este sentido, con las normativas el Código de Fondo y la Tributaria, a fin de que los Escribanos de la provincia actúen en forma correcta en las retenciones de los contratos de locación de inmuebles con destino habitacional (vivienda), se solicita dictamine la interpretación del fisco provincial a los siguientes planteos para considerar el criterio para el cálculo, no obstante ello, mencionamos la interpretación que consideramos:

1) Contratos de locación con destino habitacional celebrados a partir del 1/07/2020, 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 (A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales per las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuner ción imponible promedio de

los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).) y que a la fecha no se encuentra publicado ese índice.

Interpretamos la posibilidad de aplicar el Artículo 191 del Código Fiscal, realizando el cálculo del importe mensual que se tendría de referencia por 36 meses.

2) Contratos de locación con destino habitacional celebrados a partir del 1/07/2020, 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 (A los fines dispuestos en el párrafo anterior, 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).) y que a la fecha no se encuentra publicado ese índice.

Interpretamos la posibilidad de aplicar el Artículo 191 del Código Fiscal, realizando el cálculo del importe mensual para el primer año, tomar el índice publicitado por el Banco Central del mes anterior a la firma del contrato para calcular por los 2 años restantes.

3) Contratos de locación con destino habitacional celebrados a partir del 1/07/2020, cuya clausula del plazo es anterior al 1/7 por la continuidad en la tenencia del inmueble.

Interpretamos que por la fecha de celebración y atendiendo a que el impuesto de sellos grava el instrumento, correspondería aplicar según el caso, lo previsto en puntos 1 o 2.

4) Prórrogas de Contratos de locación con destino habitacional celebrados a partir del 1/07/2020.

Interpretamos que por la fecha de celebración y atendiendo a que el impuesto de sellos grava el instrumento, correspondería aplicar según el caso, lo previsto en puntos 1 o 2.

5) Depósitos en garantía conforme Artículo 2° de la Ley, que sustituye el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Interpretamos que los mismos atento a que los importes actúan como Garantía, y los mismos deben ser devueltos, no estarían alcanzados con el pago del impuesto de sellos, por lo que no obstante estar pactados en el texto de los contratos, no forman parte del importe sobre el que deba retenerse el impuesto de sellos.

Por todo ello, y en uso de la facultades conferidas por el Código Fiscal en su Artículo 10, solicitamos se expida sobre el criterio definido por la Dirección en relación a cada uno de los puntos planteados, o se nos informe en caso de expedirse con alguna reglamentación o Resolución para esta situación especial de las retenciones del impuesto de sellos en las locaciones con destino habitacional.

Sin otro particular, quedamos a vuestra disposición, y lo saludamos a usted con distinguida consideración.

ESC. JUSE MARIA BOTELLO

Colegio de Escribanos de la Prov. de Ctes.