

La ley de Inclusión Financiera, el arrendamiento de inmuebles y comentarios agregados.

En el artículo del mes pasado, relacionamos la Ley de Inclusión Financiera con la enajenación de bienes inmuebles. En la web del Ministerio de Economía y en reportajes en medios de prensa, se comentó la prórroga para el 1º de Diciembre, igual que para los contratos de alquileres, subcontratos y crédito de uso de inmuebles. Seguimos a la espera del decreto correspondiente.

El art. 39 (Arrendamientos, subarrendamientos y crédito de uso de inmuebles) de la Ley 19.210, dice que: "A partir del primer día del mes siguiente a los ciento ochenta días a contar desde la vigencia de la presente ley, el pago del precio en dinero de todo arrendamiento, subarrendamiento o crédito de uso sobre inmuebles, cuyo importe supere las 40 BPC (cuarenta Bases de Prestaciones y Contribuciones) 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. La identificación de la cuenta deberá constar obligatoriamente en todo contrato que se celebre a partir de la vigencia de la presente ley. 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 la vigencia de la presente ley, la cuenta en la cual deberán acreditarse los referidos pagos en cumplimiento de lo aquí previsto.

Queda prohibido a la Contaduría General de la Nación y a toda otra entidad que otorgue garantías de alquileres, conceder la misma cuando en el contrato de arrendamiento no se estipule el pago del precio de acuerdo a lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo. La omisión referida impedirá también que el monto abonado pueda computarse a los efectos de los créditos y deducciones admitidos para la liquidación del impuesto a la Renta de las Personas Físicas y el impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas.

No se dará curso a ninguna acción judicial que se funde en alguno de los contratos referidos en este artículo, si no se acredita en el primer acto procesal el cumplimiento de lo previsto en el inciso primero, o hasta tanto se presente en los autos el comprobante de pago de la multa prevista en el inciso siguiente. Los pagos realizados por el deudor solo podrán probarse a través de la presentación de los recibos de depósito en la cuenta del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso identificada en el contrato, o por medio de información brindada por la institución de intermediación financiera donde aquella esté radicada, la que se quedará exonerada del secreto profesional a que refiere el artículo 25 del Decreto-Ley Nº 15.322, de 17 de Setiembre de 1982, a los solos efectos de lo previsto en este inciso. Estas instituciones deberán permitir a sus clientes la identificación de los referidos pagos y suministrar a la Dirección General Impositiva, en los plazos y condiciones que ésta establezca, la información correspondiente a los mismos. Todos los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley deberán especificar en forma clara y destacada, los medios de prueba de los pagos que se realice el deudor aquí establecidos. En el caso de los contratos en curso de ejecución, la comunicación que la parte arrendadora, subarrendadora u otorgante del crédito de uso debe realizar, prevista en el inciso primero de este artículo, deberá especificar en forma clara y destacada, dichos medios de prueba.

El arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso que aceptare el pago de su crédito por medio diverso al exigido en la presente ley, o que suscribiera un contrato que no estipule expresamente el exigido en el inciso primero del presente artículo 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.

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 a la que refiere el inciso primero del presente artículo pueda realizarse en su cuenta, siendo responsable solidario en caso de incumplimiento de la multa establecida en el inciso anterior.

La reglamentación establecerá los requisitos y condiciones que deberá cumplir dicho administrador a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en este artículo.”

En las disposiciones tributarias, más precisamente en el artículo 94, literal H, dice: “Los importes abonados por concepto de arrendamientos, subarrendamientos y contratos de crédito de uso de inmuebles; no serán deducibles, 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.”

También citamos en este sentido, a los artículos 61, 39 bis y 62 literal C,: “Artículo 61 (Crédito fiscal por arrendamiento de inmuebles).- Sustitúyese el inciso primero del artículo 39 bis del título 7 del Texto Ordenado 1996, por el siguiente: ARTICULO 39 bis. (Crédito fiscal por arrendamiento de inmuebles).- Los contribuyentes que fueran arrendatarios de inmuebles con destino a vivienda permanente, podrán imputar al pago de este impuesto, hasta el monto equivalente al 6% (seis por ciento) del precio del arrendamiento, siempre que se identifique al arrendador y el pago se hubiera pactado y hecho efectivo mediante la acreditación en cuenta en una institución de intermediación financiera local. Dicha imputación se realizará por parte del titular o titulares del contrato de arrendamiento, en las condiciones que establezca la reglamentación”.

“ Artículo 62.- (Rendimientos del capital inmobiliario, Arrendamientos).- Sustitúyese el literal C) del inciso primero del artículo 14 del Título 7 del Texto Ordenado 1996, por el siguiente: “C) Cuando se trate de subarrendamientos, se podrá deducir, además de lo establecido en los literales A) y B) si fuera de cargo del subarrendador, el monto del arrendamiento pagado por éste, 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.”

En otras palabras, va a ser muy importante cumplir con todas las formalidades para evitar situaciones no deseadas.....

En la medida que la vigencia sea 1/12/2015, en todos los contratos que se firmen al día de hoy, es útil identificar la cuenta bancaria en la cual se va a depositar. En contratos firmados anteriormente, antes del 31/07/2015 se debe notificar al inquilino en que cuenta deberá hacer los depósitos.