

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 26.158 · 2006

LEY DE INCENTIVOS PARA LA ADQUISICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ÚNICA, ...

Boletín Oficial, 16 de noviembre de 2006 · 21 artículos

Texto original, como se publicó

ÍNDICE

Ley de Incentivos para la Adquisición y Construcción de Vivienda Única, Familiar y Permane…

TÍTULO I **De los créditos** 4

Capítulo I · Ámbito de aplicación 5

Capítulo II · Sujetos de crédito-requisitos 5

Capítulo III · Alcance y modalidades del crédito 5

Capítulo IV · Créditos para contratos 5

Capítulo V · Créditos para construir vivienda 6

Capítulo VI · Instrumentos crediticios 6

TÍTULO II **De la construcción de vivienda única,** 7

Capítulo I · Ámbito de aplicación 8

Capítulo II · Devolución del impuesto al Valor 8

Ley 26.158

El Senado y Cámara de Diputados

de la Nación Argentina reunidos en Congreso,

etc. sancionan con fuerza de

Ley:

ARTÍCULO 1°. Se regirá por la presente ley un régimen general de incentivos para la adquisición y construcción de vivienda única, familiar y permanente, el cual contempla la implementación de créditos destinados a locatarios. También podrán beneficiarse los inquilinos que suscriban contratos de leasing y quienes posean terreno propio destinado a la construcción de vivienda. Asimismo, se prevé la devolución y compensación del Impuesto al Valor Agregado a otorgarse a quienes construyan inmuebles.



TÍTULO I

DE LOS CRÉDITOS

Artículos 2º a 8º

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

ARTÍCULO 2°. El régimen de incentivos para la adquisición de vivienda única, familiar y permanente, se regirá por el presente Título, las reglamentaciones que a sus efectos dicte el PODER EJECUTIVO NACIONAL y las normas complementarias y concordantes que le sean aplicables y correspondan a la materia.

CAPÍTULO II

Sujetos de crédito-requisitos

ARTÍCULO 3°. Podrán resultar beneficiarios del régimen establecido en la presente, aquellas personas físicas que acrediten cumplir con los siguientes requisitos:

a) Revestir el carácter de locatario de vivienda, por un plazo no menor de OCHO (8) meses y

b) Haber pagado en tiempo y forma, los respectivos alquileres mensuales a su vencimiento.

CAPÍTULO III

Alcance y modalidades del crédito

ARTÍCULO 4°. Los montos de las cuotas mensuales para amortizar el crédito otorgado en el marco de la presente ley, deberán asimilarse a los que el inquilino abonaba mensualmente de acuerdo al contrato de locación preexistente.

ARTÍCULO 5°. El monto del crédito que otorgue la entidad financiera, será aquél que permita a quien acredite el carácter de sujeto de crédito según el presente régimen, adquirir una vivienda de características asimilables a la que alquilaba a la fecha de solicitud de dicho crédito, en el marco de la normativa que a tales efectos dicte el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA.

CAPÍTULO IV

Créditos para contratos

ARTÍCULO 6°. La línea de crédito podrá también ser otorgada a aquellas personas físicas, que aunque no cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el artículo 3º, suscriban con el titular de dominio, un contrato de leasing sobre la unidad de vivienda que

constituirá oportunamente el objeto del crédito.

CAPÍTULO V
Créditos para construir vivienda

ARTÍCULO 7°. También estará comprendida en esta operatoria, la construcción de vivienda única, familiar y permanente en terreno propio con financiamiento. En este caso al propietario que resultara también inquilino en los términos del artículo 3º de la presente, le corresponderá la aplicación de un plazo de gracia para el beneficio crediticio propuesto, el que no podrá exceder del término de DIECIOCHO (18) meses.

CAPÍTULO VI
Instrumentos crediticios

ARTÍCULO 8°. A fin de implementar las líneas de crédito para inquilinos de que trata la presente ley, el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA adecuará las disposiciones sobre financiación, gestión crediticia y evaluación y clasificación de deudores que resulten pertinentes, de conformidad con las previsiones del artículo 30 de la Ley de Entidades Financieras Nº 21.256 y de la Carta Orgánica del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA. En uso de las atribuciones conferidas por el artículo citado y por la Carta Orgánica del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA se procurará incentivar el otorgamiento de créditos para inquilinos, destinados a la adquisición o construcción de la vivienda única, familiar y permanente.



TÍTULO II

DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ÚNICA,

Artículos 9º a 21

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

ARTÍCULO 9°. El régimen de incentivo fiscal para la construcción de vivienda única, familiar y permanente, se regirá por el presente Título, las reglamentaciones que a sus efectos dicte el Poder Ejecutivo nacional y las normas complementarias y concordantes que le sean aplicables y correspondan a la materia.

CAPÍTULO II

Devolución del impuesto al Valor

ARTÍCULO 10. Las empresas constructoras que realicen las obras, cualquiera sea la forma jurídica que hayan adoptado para organizarse, incluidas las empresas unipersonales, conforme lo establecen los artículos 3º inciso b) y 4º inciso d) de la Ley de Impuesto al Valor Agregado (texto ordenado 1997 y sus modificaciones), quedan alcanzadas por el beneficio que con relación a dicho impuesto se establece en esta ley, por la construcción de inmuebles por sí o por terceros, destinados exclusivamente a vivienda única, familiar y permanente, mediante contratos de venta, alquiler o leasing, debiendo en todos los casos las operaciones ajustarse a la normativa de la presente ley.

ARTÍCULO 11. Quedan sólo comprendidas por lo dispuesto en el artículo anterior:

a) La construcción de nuevas unidades de vivienda y de su infraestructura y

b) La terminación de unidades de vivienda y su infraestructura, que se encuentren en construcción a la fecha de entrada en vigencia de esta ley.

ARTÍCULO 12. Se entiende a los fines previstos en este capítulo:

a) Unidad de vivienda: aquella que constituya la residencia permanente de una persona o de un grupo familiar y cuya superficie no debe superar los CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS (120 m 2) propios y

b) Infraestructura: todas aquellas obras, que sin formar parte de las unidades de vivienda, estén destinadas al suministro de los servicios públicos de provisión de agua, desagües cloacales y pluviales, energía eléctrica, gas y teléfono, como asimismo al acceso a las referidas unidades.

No se considerarán como infraestructura, los edificios y espacios físicos destinados a la industrialización, comercialización de bienes y prestación de servicios, así como a la construcción de caminos que no sean calles urbanas.

ARTÍCULO 13. A los fines previstos en el artículo 11, los sujetos podrán solicitar la acreditación contra otros impuestos a cargo de la ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS, entidad autárquica en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, o en su defecto la devolución del Impuesto al Valor Agregado que por la compra, fabricación, elaboración o importación definitiva de bienes o prestaciones o locaciones de servicios, les hubiera sido facturado por la construcción del inmueble afectado al presente régimen.

Dicha acreditación o devolución procederá en la medida en que el importe de las mismas no haya debido ser absorbido por los respectivos débitos fiscales originados por el desarrollo de la actividad.

No podrá realizarse la referida acreditación, contra obligaciones derivadas de la responsabilidad sustitutiva o solidaria de los contribuyentes por deudas de terceros, o de su actuación como agentes de retención o de percepción.

ARTÍCULO 14. Son condiciones para gozar del beneficio impositivo establecido en el artículo anterior que:

a) Las unidades de vivienda ocupadas a título de locación o leasing, lo sean por un periodo no inferior a SETENTA Y DOS (72) meses, ya sea que transcurran ininterrumpidamente o que se alternen con períodos de desocupación, debiendo contarse este plazo a partir del momento en que los inmuebles estén en condiciones de habitabilidad.

b) Las unidades de vivienda a construir, estén en condiciones de habitabilidad dentro del plazo de TRES (3) años inmediato al acogimiento de los beneficios del presente régimen.

c) Las unidades de vivienda destinadas a la venta, sean adquiridas por sujetos que cancelen total o parcialmente el precio, a través de un crédito otorgado por una entidad financiera, en los términos de la presente ley.

ARTÍCULO 15. En el caso de transferencias de inmuebles comprendidos en este Capítulo de la presente ley, antes de cumplidos los plazos de afectación previstos en el artículo 14 inciso a), ya sea que la misma fuera voluntaria o por ejecución de crédito contra el contribuyente o por causa de muerte del titular, el sucesor podrá continuar a aquél en el beneficio y obligaciones con relación a las prescripciones de esta ley. En este caso, la comunicación de la transferencia deberá efectuarse en la forma y condiciones que establezca la reglamentación. Sólo cumplido este requisito el transmitente quedará desligado de las obligaciones relacionadas con esta ley. En el caso que el sucesor no desee continuar acogido al presente régimen, deberá manifestar, en forma expresa, tal circunstancia al transmitente o hacerla constar en el respectivo juicio sucesorio, acompañándose las constancias pertinentes en la comunicación a que se hizo referencia precedentemente.

ARTÍCULO 16. En el caso de incumplimiento de los requisitos y condiciones previstos en este Capítulo, como así también si se operara la desafectación del inmueble al régimen, los beneficiarios estarán obligados a reintegrar, en el ejercicio fiscal en que el hecho ocurriera, el

Impuesto al Valor Agregado oportunamente acreditado o devuelto, con más los respectivos intereses resarcitorios.

Igual obligación tendrá el sucesor que no desee continuar acogido a los beneficios del régimen, según lo previsto en el artículo anterior.

ARTÍCULO 17. No podrán acogerse al tratamiento dispuesto por el presente régimen, quienes se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

a) Declarados en estado de quiebra, respectode los cuales no se haya dispuesto la continuidad de la explotación, conforme a lo establecido en la Ley Nº 24.522 y sus modificaciones, según corresponda;

b) Querellados o denunciados penalmente por la entonces DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA, o por la ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS dependiente del MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION, con fundamento en las Leyes Nº 23.771 y sus modificaciones o Nº 24.769, según corresponda, a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio, antes de emitirse la disposición aprobatoria del proyecto;

c) Denunciados formalmente o querellados penalmente por delitos comunes, que tengan conexión con el incumplimiento de sus obligaciones tributarias o la de terceros, a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio antes de emitirse la disposición aprobatoria del proyecto;

d) Las personas jurídicas —incluidas las cooperativas — en las que, según corresponda, sus socios, administradores, directores, síndicos, miembros de consejo de vigilancia, consejeros o quienes ocupen cargos equivalentes en las mismas, hayan sido denunciados formalmente o querellados penalmente por delitos comunes que tengan conexión con el incumplimiento de sus obligaciones tributarias o la de terceros, a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio, antes de emitirse la disposición aprobatoria del proyecto.

El acaecimiento de cualquiera de las circunstancias mencionadas en los incisos anteriores, producido con posterioridad a la aprobación del proyecto, será causa de caducidad total de tratamiento impositivo acordado.

Los sujetos que resulten beneficiarios del presente régimen, deberán previamente renunciar a la promoción de cualquier procedimiento judicial o administrativo con relación a las disposiciones del Decreto Nº 1043 de fecha 30 de abril de 2003 o tendiente a reclamar con fines impositivos la aplicación de procedimientos de actualización cuya utilización se encuentra vedada conforme a lo dispuesto por la Ley Nº 23.928 y sus modificaciones y el artículo 39 de la Ley Nº 24.073 y sus modificaciones. Aquellos beneficiarios que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley ya hubieran promovido tales procesos, deberán desistir de las acciones y derechos invocados en los mismos. En ese caso, el pago de las costas y gastos causídicos se impondrán en el orden causado, renunciando el fisco, al cobro de multas.

ARTÍCULO 18. Los contribuyentes que deseen acogerse al presente régimen deberán solicitarlo antes del 31 de diciembre de 2007 inclusive. Facúltase al PODER EJECUTIVO NACIONAL a prorrogar el plazo fijado precedentemente. Los beneficiarios interesados en acogerse al presente régimen deberán inscribirse en el Registro que se habilitará a tal efecto en el MINISTERIO DE ECONOMIA Y PRODUCCION.

ARTÍCULO 19. En todo lo no previsto en esta ley, serán de aplicación las disposiciones de la Ley Nº 11.683 (t.o. 1998) y sus modificaciones, o las de la Ley de Impuesto al Valor Agregado (t.o. 1997) y sus modificaciones y en forma supletoria, las de la Ley Nº 25.248.

ARTÍCULO 20. La presente ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 21. Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.



VEREDICTA LEYES

Ley de Incentivos para la Adquisición y Construcción de Vivienda Única, Familiar y Permanente. Te...

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).