



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

La Constitución de la provincia de Río Negro, en su artículo 40, garantiza a todos los trabajadores el derecho a una vivienda digna, procurando el Estado el acceso a la tierra, al título de propiedad correspondiente y a la documentación técnica tipo para la construcción conforme lo determina la ley.

Por otra parte, la Carta Magna en el artículo 94 establece la política tributaria dejando expresa la posibilidad de que se puedan eximir del pago el patrimonio y la renta mínima individual y familiar de acuerdo a lo establecido por la Constitución y las leyes especiales.

Estos aspectos se basan en principios fundamentales del derecho tales como la igualdad y la equidad y el principio económico del desarrollo tal como expresa Carcova (2012:40), citando a Amartya Sen, cuando manifiesta que no hay desarrollo sin libre albedrío de la gente porque las libertades reclamadas como las relacionadas a inclusión social tales como salario digno, bienestar vital, derecho a la vivienda, a la salud, a la educación, a las medicinas entre otros.

No hay posibilidades de desarrollo si no se garantizan desde la práctica y no sólo desde el derecho las condiciones del desarrollo. En este caso particular vamos a referirnos al acceso a la vivienda, en la actualidad para todos los habitantes de la República Argentina y en particular para los rionegrinos, el acceso a la tierra y la vivienda se ha complejizado por el incremento del valor de las propiedades producto, fundamentalmente, de la inflación. Ésta cierra el primer trimestre de 2018 en un 6,7 % lo que nos permite efectuar una proyección final anual de al menos el 24 %.

Puesto que los valores de la construcción se incrementan a valores superiores a los inflacionarios sumado a que los fondos nacionales para la vivienda destinados a las provincias se encuentran estacionados producto de políticas de corte neoliberal. La única alternativa que está disponible para ciertos sectores de la sociedad que tienen un nivel de ingresos estables es la compra de vivienda única a través de créditos hipotecarios del tipo UVAs, indexados por la inflación.

La promesa de una solución habitacional a partir de la implementación de esos créditos hipotecarios atados a la inflación se convirtió en un dolor de cabeza para quienes accedieron a este tipo de préstamos. En los últimos



Legislatura de la Provincia de Río Negro

doce meses (marzo 2017-marzo 2018) la cuota y el capital adeudado se incrementó en 52%.

A su vez, en el mismo periodo las tasas de interés se duplicaron, mientras que la devaluación complicó el acceso al crédito debido a la diferencia entre el monto otorgado en pesos y el precio de la vivienda en dólares al momento de la operación. Pese a ello, el monto prestado en créditos UVA creció en más de veinte veces encendiendo luces de alerta sobre la sustentabilidad del sistema. Estos datos surgen de un informe del Centro de Economía Política Argentino.

La promesa oficial era que a medida que la inflación bajara, el costo de estos créditos acompañarían el proceso y se llegó a especular con una indexación total de un dígito.

El Banco Nación lideró la participación con el 46,7% en el sistema UVA, aunque comenzó ofreciendo una tasa de interés del 3,5% y en diciembre de 2017 la elevó al 5,5%, sosteniendo el costo inicial solo para los beneficiarios del Programa Progresar. Ahora, la llevará al 6,5% en mayo de 2018 para los clientes y al 8% para los deudores sin cuenta en esa entidad bancaria. Ese aumento rige para los nuevos tomadores de créditos UVA, tornando necesario contemplar otras compensaciones desde el propio Estado porque el escenario de alta inflación y escasa recomposición salarial le dificultan a los trabajadores el acceso al crédito para llegar a poseer la vivienda única familiar.

Si bien el panorama es complejo, el estado provincial debe realizar todos los esfuerzos posibles para acompañar y respaldar el único sistema de créditos hipotecarios vigente, reduciendo al máximo la carga impositiva provincial sobre dichas operaciones. Este proyecto no solo busca contribuir con los ciudadanos que buscan acceder o adquirir su vivienda única familiar de ocupación permanente sino con el sector de la construcción que genera puestos de trabajo. En virtud de que no podemos regular nada de la transacción bancaria por ser materia de derecho privado, si podemos facilitar las condiciones relacionadas con los gastos de escrituración y especialmente, en lo referido a sellados y otros tributos provinciales.

Así las cosas, Río Negro en su conglomerado normativo tributario a través de dos leyes establece exenciones para el caso que referimos. Por una parte, la ley I N° 2407 Ley de Sellos en su artículo 55° establece una exención al impuesto en su inciso 7) para los contratos de compraventa, mutuo, preanotaciones hipotecarias e hipotecas derivados de la adquisición de dominio,



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

construcción, ampliación, refacción o terminación de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, siempre que se cumplan las condiciones siguientes: a) Que el monto de los contratos o en su defecto la Valuación Fiscal no supere el que establezca la Ley Impositiva. b) Que los instrumentos que formalicen sean otorgados por instituciones oficiales o con personería jurídica de derecho público, entidades regidas por las normas de la Ley Nacional de Entidades Financieras, asociaciones civiles o gremiales sin fines de lucro, obras sociales, mutuales, cooperativas reconocidas por autoridad competente. Se incluyen además las entidades intermedias que accedan a las operatorias establecidas por el Banco Hipotecario Nacional u otras instituciones oficiales.

La exención corresponde siempre y cuando se cumplan todas las condiciones establecidas en los apartados a) y b), considerando en forma independiente cada uno de los actos o contratos.

Actualmente, el importe que fija la ley impositiva anual a partir del cual se tributa el impuesto a los sellos para los contratos de compraventa, preanotaciones hipotecarias e hipotecas para la adquisición, construcción, ampliación o refacción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, de acuerdo a la última modificación efectuada a la ley 5265, es de ciento treinta mil pesos (\$130,000). Este valor ha quedado desfasado con la realidad de los actuales costos de construcción y el incontrollable avance de la inflación y se torna irrisorio de acuerdo a las condiciones económicas que referenciamos.

Hay provincias que directamente eximieron de sellos a las operaciones de créditos y compra de propiedades, tanto para vivienda o para terreno, que se hagan en el marco del PROCREAR como Misiones y Tierra del Fuego, entre otras.

Otros distritos que tienen un monto mínimo determinado a partir del cual cobran el impuesto a los sellos para los casos de préstamos destinados a la compra, construcción o ampliación de vivienda única, familiar y de ocupación permanente analizaron y llevaron adelante otras medidas para movilizar la demanda de créditos hipotecarios y aumentar la oferta en el mercado inmobiliario y de esta manera garantizar el acceso a la casa propia de las clases medias y bajas. Entre esas medidas, se sitúa la ampliación de la base imponible sobre la cual se puede cobrar el gravamen o elevar los montos mínimos para que comiencen a quedar exentas las viviendas cuyo valor se ubique en torno a los cien mil dólares. Así, Córdoba fija en 1,6 millón de pesos; CABA en pesos 975.000 o Mendoza en un millón de pesos los montos para la eximición.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Llevará mucho tiempo la resolución del déficit habitacional, máxime con las exigencias impositivas que también condicionan al habitante rionegrino que alquila y busca en simultáneo resolver el acceso a una vivienda propia a través de la herramienta crediticia.

Para Río Negro consideramos necesario adoptar políticas activas de promoción del crédito para vivienda única, no solo como consagración efectiva del derecho constitucional citado sino también como incentivo e impulso a la industria de la construcción y la consecuente generación de empleo.

Por lo expuesto, consideramos conducente eximir del impuesto a los sellos a todos los contratos e instrumentos que se refieran a la posibilidad de alcanzar la vivienda única, familiar y de ocupación permanente por parte de un ciudadano o una ciudadana rionegrina. Para ello es necesario readecuar el valor que fija la ley 5265 llevándolo, al menos, a trescientos noventa mil pesos como valor fiscal aproximado de una vivienda tipo, no así al valor de mercado. Sin embargo, esta modificación contribuye a disminuir el impacto que sufre el tomador de la deuda hipotecaria.

Por ello,

Autores: Humberto Alejandro Marinao, Javier Iud y Ariel Rivero.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

Artículo 1°.- Se modifica el artículo 20 de la ley provincial I n° 5265 el que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 20.- Fijase en la suma de pesos trescientos noventa mil (\$390,000) el monto al que aluden los artículos 55, inciso 7) de la ley I n° 2407 y el artículo 33, inciso c) de la ley I n° 2716.

Artículo 2°.- De forma.