



*H. Cámara de Diputados*  
ENTRE RÍOS

## LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS SANCIONA CON FUERZA DE

### LEY

**ARTÍCULO 1º.-** Modificase el inciso f) del artículo 152º del Código Fiscal de acuerdo al texto ordenado aprobado por el Decreto 2554/14 y rectificado por el Decreto 5124/14, el que contiene las modificaciones introducidas por la Leyes Nos. 9.761, 9.787, 9.891, 9.917, 9.976, 10.005, 10.055, 10.099, 10.102, 10.183, 10.197, 10.250, 10.265, y 10.270; a través de un agregado, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“f) Las operaciones de préstamo de dinero, con o sin garantía; con excepción de los créditos hipotecarios para la adquisición y/o construcción de inmuebles con destino a vivienda familiar única”.

**ARTÍCULO 2º.-** Incorpórase el inciso g' al artículo 194º del Código Fiscal de acuerdo al texto ordenado mencionado en el artículo 1º; el que quedará redactado de la siguiente manera:

“g': Las operaciones de crédito hipotecario para la adquisición y/o construcción de inmuebles con destino a vivienda familiar única”.

**ARTÍCULO 3º.-** Modificase el artículo 166º del Código Fiscal, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“En los casos de préstamos de dinero u operaciones de financiación, realizados por personas físicas o jurídicas que no sean de las regidas por la Ley N° 21.526 – a excepción de los créditos hipotecarios para la adquisición y/o construcción de inmuebles con destino a vivienda familiar única que se hallan exentos -, la base imponible será el monto de los intereses más los importes en concepto de comisiones y otros ingresos vinculados a la obtención del préstamo y ajustes por desvalorización monetaria. Cuando en los documentos referidos a dichas operaciones no se mencione el tipo de interés o se fije uno inferior al que determine la Administradora conforme al artículo 85º de este Código, se computará este último a los fines de la determinación de la base imponible”.

**ARTÍCULO 4º.-** De forma.-



## FUNDAMENTOS

### **H. Cámara:**

En momentos en que el gobierno nacional se encuentra empeñado en implementar políticas públicas tendientes a concretar el acceso efectivo al derecho a una vivienda digna previsto en nuestro ordenamiento constitucional nacional y provincial, corresponde que los diversos niveles y poderes del Estado actúen de manera concurrente y sinérgica, a los efectos de potenciar el impacto de los programas y proyectos que se están diseñando y ejecutando.

En tal sentido, el presente proyecto de ley pretende acompañar la estrategia general destinada a la reactivación y promoción del crédito hipotecario para la adquisición y construcción de viviendas; estrategia que resulta complementaria a otras en marcha con este mismo objetivo, tales como el PROCREAR, las operatorias del FONAVI a través de los institutos provinciales de vivienda, programas federales, programas de mejoramiento del hábitat, etc..

El gobierno nacional ha señalado que: “Los nuevos créditos UVA del Banco Nación, Banco Provincia y Banco Ciudad van a permitir que familias que nunca pudieron acceder a un crédito ahora puedan tener un camino para llegar a la casa propia con una cuota similar a la de un alquiler y plazos de hasta 30 años. Esto es posible gracias a todo el trabajo que se hizo en estos meses para salir del default y bajar la inflación y gracias al compromiso de los bancos públicos, que van a impulsar este nuevo tipo de crédito hipotecario. Antes, con los requisitos que se pedían, sólo el 10% de la población podía acceder a un crédito hipotecario. En cambio, con esta nuevas líneas de crédito, será accesible para el 40% de los hogares. En Argentina hay un déficit de 1.600.000 casas. Otras 2.200.000 necesitan ser refaccionadas o tener mejor infraestructura. Estas dos situaciones representan, sumadas, al 28% de los hogares del país. Esta medida es revolucionaria, ya que las cuotas son similares a un alquiler y con condiciones que permiten que 12 millones de personas puedan acceder. Los bancos públicos, Banco Nación, Banco Ciudad y Banco Provincia, serán el motor de esta iniciativa que estamos facilitando. Con los créditos del Banco Nación, una familia con ingresos de \$20.000 mensuales podrá acceder a un crédito de \$1.250.000 en cuotas de \$4.600 en un plazo de 30 años. Además, por cada doce cuotas que se paguen en término, el Banco Nación estará bonificando media cuota. Es decir, se pagan sólo once cuotas y media por año”.

Adicionalmente, en el caso de la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires – distritos que, a diferencia de Entre Ríos, conservan sus bancos públicos que se transformarán ahora en herramientas estratégicas de estas políticas – se están analizando proyectos de ley tendientes a reducir el impacto del impuesto a los ingresos brutos en los montos de las cuotas de los créditos hipotecarios. Es así que se ha informado recientemente que “el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a través del Ministerio de Hacienda,



*H. Cámara de Diputados*  
ENTRE RÍOS

elevó a la Legislatura porteña un proyecto de Ley que propone modificar el impuesto sobre los ingresos brutos para los créditos hipotecarios, con el objetivo de promover la financiación de largo plazo en la adquisición, construcción y ampliación de viviendas. El proyecto elevado a la legislatura porteña, que se enmarca en la política impulsada por el Gobierno nacional, tiene el objetivo de disminuir el déficit habitacional estructural, promover el crecimiento económico y el empleo a través de la inversión en viviendas, y fomentar el desarrollo con equidad social a través de la expansión del crédito hipotecario. El Ministerio de Hacienda porteño impulsa el establecimiento de una alícuota diferencial del 1,5% para los créditos hipotecarios otorgados por entidades financieras, en lugar del actual 7%, destacó a través de un comunicado la cartera. El objeto de reducir la alícuota de este impuesto generará una gran incidencia sobre la tasa de interés de estos créditos, ya que actualmente representa cerca del 20% del valor de la cuota. De aprobarse el proyecto un préstamo indexado por la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) para la compra de una vivienda única y familiar por un monto de \$1.000.000 a 20 años, la cuota inicial pasaría del orden de los \$7.700 a \$6.500. “De esa manera, al abaratamiento del costo del crédito hipotecario brindado por la política impulsada por el Gobierno nacional, la Ciudad incorpora un beneficio que redundará en una reducción de ‘aproximadamente- el 15% en la cuota de estos préstamos’”, precisó el Ministerio.” (<http://www.cronista.com/economiapolitica/Buscan-reducir-ingresos-brutos-en-los-prestamos-hipotecarios-portenos-20170408-0004.html>)

Juan Manuel Lavignolle, coordinador de la carrera de Contador Público Nacional de la Universidad de Palermo sostiene que “esta iniciativa que está potencialmente destinada a gran parte de la sociedad que hoy ve inviable el acceso a la vivienda propia se suma al Procrear y, según lo manifestado por los ministros tanto de la Ciudad como de la Provincia de Buenos Aires, trae como importante novedad un apoyo desde el punto de vista fiscal, ya que se están enviando proyectos de ley para reducir la alícuota de ingresos brutos para préstamos hipotecarios en las legislaturas de la Ciudad y de la provincia. En el caso de Buenos Aires, la alícuota de ingresos brutos bajaría de 8% al 1,5%, mientras que en la Ciudad la reducción es del 7% al 1,5%, lo cual permite a la banca reducir el costo de financiamiento considerablemente. Para el resto de las provincias las condiciones se ajustarán en función del impacto que tenga ese impuesto.”

(<http://www.infobae.com/opinion/2017/03/29/creditos-hipotecarios-una-oportunidad-concreta-para-la-clase-media/>)



*H. Cámara de Diputados*  
ENTRE RÍOS

En este caso proponemos concretamente que se exima en nuestra provincia del pago del impuesto a los ingresos brutos a los créditos hipotecarios destinados a la adquisición y/o construcción de inmuebles destinados a vivienda familiar única, considerando que el impacto fiscal que esta medida ocasionaría de manera directa en las arcas públicas se vería relativizado por la recaudación adicional en el mismo impuesto como consecuencia del aumento en la actividad de la construcción y toda la cadena comercial y de servicios involucrada, y aún con un aumento en la recaudación en el impuesto inmobiliario. Pero además, el bajo desarrollo del mercado hipotecario hace que su incidencia no sea significativa actualmente; en tal sentido, el Ministro del Interior, Rogelio Frigerio, consultado sobre si los gobernadores estarían de acuerdo con esa medida -ya que deberían resignar recaudación impositiva- argumentó que "hoy el crédito hipotecario es tan bajo que las provincias no estarían sacrificando ningún ingreso".

(<http://www.ambito.com/878035-el-ejecutivo-insiste-en-que-provincias-bajen-iibb-para-abaratar-cuotas-de-creditos-hipotecarios>)

Actualmente la ley impositiva en nuestra provincia prevé una alícuota del 9,5% para los "préstamos de dinero", superior a la de los distritos mencionados anteriormente.

(<http://www.ater.gov.ar/ater2/archivos/Codigo%20Fiscal%202014.pdf>).

Por todo ello, solicitamos el pronto y favorable tratamiento del presente proyecto de ley.-