

Impuesto a las ganancias. Alquileres destino casa habitación. Exención.



Un contribuyente inscripto titular de varios departamentos se los alquila a una empresa para que los empleados vivan mientras realizan trabajos en la ciudad. El contrato que confecciona el titular de los inmuebles lo hace especificando que es con destino a casa habitación. En los departamentos viven algunos meses varios empleados y la factura se le emite siempre a la empresa empleadora que es una sociedad anónima. ¿Pueden estos alquileres facturados encuadrar dentro de la exención en ganancias de alquileres con destino a casa habitación? y de no se así, ¿cuál sería el fundamento?

El artículo 83 del DR de la Ley de Ganancias establece que a los fines de lo dispuesto por el inciso n) del artículo 26 de la ley, se entiende por ?casa-habitación? al inmueble con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del sujeto que la habita. A estos efectos: i) tratándose de la dispensa relativa al valor locativo, esa calificación se referirá a la vivienda del contribuyente; y ii) tratándose de la franquicia relativa a la locación o sublocación, la calificación se referirá a la vivienda del locatario o sublocatario.

La exención de la ganancia derivada de la locación o sublocación de inmuebles con destino a casa-habitación -incluido el importe abonado por los inquilinos o arrendatarios por el uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario- alcanza a todas las unidades que la persona humana o sucesión indivisa, en su carácter de locador o sublocador, afecte a dicho destino, en tanto el inmueble revista exclusivamente el carácter de casa-habitación para el respectivo locatario o sublocatario en los términos del literal ii) citado en el párrafo precedente.

Por lo tanto, como el locatario (sociedad) no es quien habita el inmueble, no corresponde la exención de ganancias.