

Dec 406/2026. Ganancias. Alquileres vivienda. Casa- habitación. Venta de inmuebles. Exenciones. Reglamentación

Por
Redacción Central

Se **reglamenta** las exenciones incorporadas por la [Ley 27.802 \(TÍTULO XXIV-CAP II\)](#) en el Impuesto a las Ganancias para los **alquileres destinados a casa-habitación** y para los **resultados derivados de la venta de inmuebles y transferencia de derechos sobre inmuebles**. La norma define: el **concepto** de **casa-habitación**, **aclara** el **alcance de la exención para locaciones y sublocaciones**, **precisa** su **aplicación temporal** y **reglamenta** la **dispensa sobre enajenaciones y cesiones de derechos inmobiliarios** realizadas desde el 1/1/2026. Asimismo, limita la deducción de alquileres cuando el locador o condómino sea una persona humana o sucesión indivisa (*Dec 862/2019 y modif*)



Gravamen: Impuesto a las Ganancias



Objeto: reglamentación de nuevas exenciones inmobiliarias [Ley 27.802 \(Título XXIV Cap II\)](#)



1 ALQUILERES destinados a casa-habitación



Concepto: Vivienda única, familiar y de ocupación permanente.



Vivienda del contribuyente (valor locativo)

👉 Vivienda del locatario o sublocatario (alquileres)

💰 **Exención alquileres y subalquileres**

👤 **Sujetos:** Persona Humana (¿Personas Jurídicas excluidos o no reglamentado?)

✓ Exentos los alquileres y sublocaciones con destino exclusivo a casa-habitación (muebles, accesorios y servicios)

📏 **Alcance:** todas las unidades afectadas a vivienda.

📅 **Aplicación:** Rentas devengadas desde el 01/01/2026 (no importa fecha contrato)

🏠 **Valor locativo presunto**

✓ Exento cuando el inmueble sea cedido gratuitamente o a precio indeterminado (cesionario destino a casa-habitación)

✗ **Deducción de alquileres:** restricción

👉 el locador o condómino sea persona humana en la proporción atribuible a cada uno.

2 **VENTA de inmuebles**

💰 **Exención del resultado:** enajenación de inmuebles

👉 transferencia de derechos sobre inmuebles

👉 inmuebles alcanzados por el art. 99 LIG

📅 **Operaciones realizadas desde:** 01/01/2026

📄 **Transferencia de derechos incluidos:** cesiones boletos de compraventa, otras similares y sin posesión del inmueble.

📅 **Vigencia:** 01/06/2026

Dec 406/2026. Ganancias. Alquileres vivienda. Casa-habitación. Venta de inmuebles. Exenciones. Reglamentación



ALQUILERES Y SUBALQUILERES DE VIVIENDA



Concepto de Casa-Habitación
Vivienda única, familiar y de ocupación permanente, incluyendo muebles y servicios.

Sujetos: Persona Humana (¿Personas Jurídicas excluidos o no reglamentado?)
Se eximen los alquileres y sublocaciones con destino exclusivo a vivienda.

Aplicación desde el 01/01/2026
Aplica a rentas devengadas desde esa fecha, independientemente de la firma del contrato.

VENTA DE INMUEBLES Y DERECHOS



Exención por Enajenación
Aplica a la venta y a la transferencia de derechos (ej. boletos de compraventa).

Vigencia General: 01/06/2026
Las operaciones de venta están exentas si se realizan desde el 01/01/2026.

Valor Locativo Presunto
Exento cuando el inmueble se cede gratis para destino de casa-habitación.

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Decreto 406/2026

DECTO-2026-406-APN-PTE – Decreto N° 862/2019. Modificación.

Ciudad de Buenos Aires, 29/05/2026 (BO. 01/06/2026)

VISTO el Expediente N° EX-2026-38492032-APN-DGDA#MEC, la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, el Título XXIV de la Ley N° 27.802 de Modernización Laboral y la Reglamentación de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, aprobada por el artículo 1° del Decreto N° 862 del 6 de diciembre de 2019 y sus modificaciones, y

CONSIDERANDO:

Que el Capítulo II del Título XXIV de la Ley N° 27.802 de Modernización Laboral ha introducido una serie de modificaciones en la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones.

Que, en efecto, a través del artículo 192 de dicha ley se sustituyó el inciso n) del artículo 26 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones a fin de establecer, con efectos para los períodos fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2026, que las ganancias derivadas del alquiler de inmuebles con destino a casa habitación estén exentas del mencionado gravamen.

Que, asimismo, también ha incorporado una dispensa para el resultado derivado de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, alcanzados por las disposiciones del artículo 99 de la ley del tributo, que se enajenen o transfieran a partir del 1° de enero de 2026.

Que, por tal motivo, corresponde reglamentar aquellos aspectos que permitan brindar certeza y garantizar la efectiva aplicación de las referidas exenciones.

Que el servicio jurídico permanente del MINISTERIO DE ECONOMÍA ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente medida se dicta de conformidad con lo establecido en el artículo 99, inciso 2 de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA

DECRETA:

ARTÍCULO 1º.- Sustitúyese el artículo 83 de la Reglamentación de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, aprobada por el artículo 1º del Decreto N° 862 del 6 de diciembre de 2019 y sus modificaciones, por el siguiente:

“ARTÍCULO 83.- 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.

La dispensa a la que alude el párrafo anterior alcanza a las ganancias derivadas de la locación o sublocación de inmuebles con destino a casa-habitación que se devenguen a partir del 1º de enero de 2026, con independencia de la fecha en que se hubiere celebrado el respectivo contrato.

El valor locativo o arrendamiento presunto de inmuebles cedidos gratuitamente o a precio no determinado a que se refiere el inciso g) del artículo 44 de la ley queda comprendido en la exención a la que alude el primer párrafo in fine del inciso n) del artículo 26 de esa norma legal en la medida en que el cesionario afecte el inmueble a casa- habitación”.

ARTÍCULO 2º.- Incorpórase como artículo sin número a continuación del artículo 83 de la Reglamentación de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, aprobada por el artículo 1º del Decreto N° 862/19 y sus modificaciones, el siguiente:

“ARTÍCULO- Las personas humanas y las sucesiones indivisas, residentes en el país o en el exterior, gozarán de la exención establecida en el segundo párrafo del inciso n) del artículo 26 de la ley, respecto de los resultados por enajenación de inmuebles y por transferencia de derechos sobre inmuebles situados en la REPÚBLICA ARGENTINA, en la medida que dichas operaciones estén comprendidas en las disposiciones del artículo 99 de ese texto legal y que la enajenación o transferencia se produzca a partir del 1º de enero de 2026.

La mencionada dispensa alcanza a la enajenación, que se entenderá configurada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la ley; y a la transferencia de derechos sobre inmuebles, en los términos del artículo 254 de esta Reglamentación, en tanto se verifique con relación a esta última la cesión del boleto de compraventa u otro compromiso similar -sin que se tuviere la posesión- o de otro modo se transfieran derechos sobre inmuebles.”.

ARTÍCULO 3°.- Incorpórase como último párrafo del segundo artículo sin número a continuación del artículo 204 de la Reglamentación de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, aprobada por el artículo 1° del Decreto N° 862/19 y sus modificaciones, el siguiente:

“La citada deducción no resultará de aplicación cuando el locador o condómino, en la proporción que le resulte atribuible en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior, revista la condición de persona humana o sucesión indivisa”.

ARTÍCULO 4°.- El presente decreto entrará en vigencia el día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.

ARTÍCULO 5°.- Comuníquese, publíquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

MILEI – Manuel Adorni – Luis Andres Caputo