ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL DE IMPUESTOS
Provincia de Santa Fe

RESOLUCIÓN Nº 0333/24 GRAL

SANTA FE "Cuna de la Constitución Nacional", 05 NOV 2024

VISTO:

El expediente Nº 13301-0337699-1 del registro del Sistema de Información de Expedientes y las disposiciones de la Resolución General Nº 41/2020 – API y del DNU Nº 70/2023 -Nacional-; y

CONSIDERANDO:

Que por la Resolución General Nº 41/2020 se aprobó el procedimiento para la determinación de la base imponible del Impuesto de Sellos en los contratos de locación de inmuebles a partir de la sanción de la Ley Nacional Nº 27551, que como Anexo Nº 1 se acompaña a la mencionada resolución;

Que asimismo, por el anexo de dicha norma se establece como se tendrá que liquidar el Impuesto de Sellos de acuerdo a las disposiciones de la Ley 27551;

Que por el artículo 249 del DNU Nº 70/2023 -Nacional- se derogó la Ley 27551;

Que atento a ello, corresponde dejar sin efecto la Resolución General Nº 41/2020 – API la cual se dictó en el marco de las disposiciones de las Ley Nacional 27551;

Que por otra parte, de acuerdo a lo expresado en el considerando precedente, resulta aconsejable establecer el nuevo procedimiento para la determinación de la base imponible para el pago del Impuesto de Sellos de los contratos de locación de inmuebles;

Que, en relación a los plazos de los contratos de locación o sublocación de inmuebles el artículo 248 del Código Fiscal (t.o. 2014 y modificatorias), establece:

"Locación de inmuebles.
ARTÍCULO 248 - En los contratos de locación o sublocación de inmuebles que no fijen plazo, se tendrá como monto total de los mismos el importe de dos años de alquiler en los urbanos y cinco años en los rurales.
Cuando se establezca un plazo con cláusulas de opción a una prórroga del mismo, ésta se computará a los efectos del impuesto, pero si la opción dependiera de manifestación expresa de la o de las partes, el impuesto se hará efectivo al expresarse aquélla. Si se establecen cláusulas con plazos de renovación automática o tácita, el monto imponible será igual al importe de diez años de arrendamiento, sin perjuicio, en ambos casos de la devolución pertinente si no se hiciera uso de la opción. Si esos contratos estipularan fianzas, se procederá en igual forma."

Que a esos efectos, deberá tomarse como base imponible el importe correspondiente al primer mes de contrato y multiplicarlo por la cantidad de meses que se establece en el citado artículo 248 del Código Fiscal cuando no se

establecieren plazos en los contratos, o por la cantidad de meses de duración del mismo cuando se fije el plazo en los contratos, siempre que no existan importes distintos para cada año, en cuyo caso deberá tomarse el importe de cada año y multiplicarlo por los meses correspondientes;

Que el artículo 19 inciso 1 apartado ñ) de la Ley Impositiva Anual -LIA- (t.o. 1997 y modificatorias) establece que para los contratos de locación de inmuebles cuyo destino no sea vivienda única y permanente, tributarán el Impuesto de Sellos a la alícuota del 0,50% y el inciso 9 apartado d) del citado artículo de dicha Ley establece que por los contratos de locación de inmuebles destinados a vivienda única y permanente, tributarán el Impuesto de Sellos a la alícuota del 1‰;

Que la presente se dicta en uso de las facultades conferidas por los artículos 19, 21 y cc del Código Fiscal (t.o. 2014 y modificatorias);

Que la Dirección General Técnica y Jurídica de la Administración Provincial de Impuestos ha emitido el Dictamen Nº 416/2024 de fs. 4, no advirtiendo observaciones que formular;

POR ELLO:

LA ADMINISTRADORA PROVINCIAL

DE LA ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL DE IMPUESTOS

R E S U E L V E :

ARTÍCULO 1 - Déjese sin efecto la Resolución General Nº 41/2020 – API.

ARTÍCULO 2 - Para la determinación de la base imponible, a efectos del pago del Impuesto de Sellos en los contratos de locación de inmuebles, deberá tomarse como base el importe correspondiente al primer mes de contrato y multiplicarlo por la cantidad de meses que se establece en el primer párrafo del artículo 248 del Código Fiscal (t.o. 2014 y modificatorias) cuando no se establecieren plazos en los contratos, o por la cantidad de meses de duración del mismo cuando se fije el plazo en los contratos, siempre que no existan importes distintos para cada año, en cuyo caso deberá tomarse el importe de cada año y multiplicarlo por los meses correspondientes.

También se utilizará este mismo procedimiento en los casos de prórrogas de los contratos, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones del 2do. párrafo del artículo 248 del Código Fiscal (t.o. 2014 y modificatorias).

ARTÍCULO 3 - Para la liquidación del Impuesto de Sellos correspondientes a los contratos de locación de inmuebles, de acuerdo a las disposiciones de la Ley Impositiva Anual mencionadas en la presente resolución general, se encuentran previstos en el Nomenclador de Impuesto de Sellos y Tasas Retributivas de Servicios los distintos códigos que se deben utilizar, para cada caso, a

continuación se detallan los códigos utilizados según los tipos de locaciones y si los mismos son con o sin garantía:

- Contratos de locación SIN Garantía

  -Para vivienda única y permanente: código **13143** – 1 %o (Uno por mil)

  -Para otro fines distintos a vivienda única y permanente: código **13064** – 7,5 %o (siete con cinco décimas por mil)

- Contratos de locación CON Garantía

  -Para vivienda única y permanente: código **13143** – 1 %o (Uno por mil) más **11095** – 7,5 %o (Siete con cinco décimas por mil)

  -Para otro fines distintos a vivienda única y permanente: código **13064** – 7,5 %o (Siete con cinco décimas por mil) más **11095** – 7,5 %o (Siete con cinco décimas por mil)

Para cualquiera de los cuatro casos, se deberá agregar el código **49047** (2 módulos tributarios) por cada una de las fojas siguientes a la primera y por cada una de las fojas de las copias.

ARTÍCULO 4 - Regístrese, comuníquese por Newsletter Institucional a través de la Dirección General de Coordinación, publíquese y archívese.

Andrés Cristóbal
Director General a/c R.I. 018/22
Dirección General de Coordinación
Administración Pcial. de Impuestos

CP DANIELA MA. DE LUJÁN BOSCO
Administradora Provincial
Administración Pcial. de Impuestos