



CICLO DE ACTUALIDAD TRIBUTARIA

Directores: Dres. Horacio Ziccardi y Hugo Kaplan

Coordinadora: Dra. Carolina Calello

Reunión del 18 de junio de 2026

DR. CESAR M. CAVALLI
CONTADOR PUBLICO (UBA)

IMPUESTO A LAS GANANCIAS: EXENCION PARA GANANCIAS RELACIONADAS CON INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. Antecedente: modificación al inc. n) del art. 26 LIG por la Ley N° 27.802
2. La “novedad”: reglamentación mediante Decreto 406/26
3. Nuevo art. 83 del DR:

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 1° 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.

IMPUESTO A LAS GANANCIAS: EXENCION PARA GANANCIAS RELACIONADAS CON INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

4. Vivienda única, familiar y de ocupación permanente
 - i. Situaciones conflictivas
 - a) Única
 - b) Permanente
 - c) Afectación parcial
 - ii. Prueba recaída en el locatario / sublocatario
5. Sublocación
6. Aplicación a:
 - i. Rentas fictas
 - ii. Uso de muebles y otros accesorios (rentas de 1ª. según la LIG)
 - iii. Servicios suministrados por el propietario
7. Irrelevancia de la fecha de suscripción del contrato (devengado)
8. Sujetos que no son PH ni SI
9. Consideraciones económicas y de política fiscal:
 - i. Distorsión del “mercado” según sujetos
 - ii. Fuente

REGLAMENTACIÓN REQUISITOS PARA APLICAR CDI – SUSTITUCIÓN DE LA RG N° 3497 (DGI) POR LA RG N° 5855/26

1. Se sustituye la anterior DJ certificada por Autoridad Fiscal por:
 - a) Certificado de residencia fiscal (estilo Resolución 616/24 ME), más
 - b) Declaración jurada del beneficiario sobre datos de la operación (vigencia hasta que se modifique la información contenida en ella)
2. Contiene algunas precisiones formales, como por ej.:
 - a) Su aplicación a los agentes de retención y sujetos pagadores
 - b) Su aplicabilidad incluso cuando no corresponda practicar retención
 - c) Traducción de documentos extendidos en idioma extranjero, a requerimiento de ARCA
 - d) Obligación de anular o modificar el certificado de retención en caso de reintegros
3. Modifica plazos de vigencia del certificado de residencia fiscal:
 - a) El que establezca el propio documento
 - b) En su defecto, doce meses desde su emisión
 - c) Si se producen cambios en el contenido antes de las referidas ocasiones
4. Certificado apostillado o legalizado por Consultado Argentino, salvo que exista un sistema oficial de verificación por medios electrónicos
5. Regula el ejercicio del derecho de repetición para los supuestos de improcedencia del reintegro
6. Se elimina el umbral mínimo para que resulte exigible el certificado o la DJ

ASPECTOS IMPOSITIVOS DEL FONDO DE ASISTENCIA LABORAL (LEY N° 27.802) A LA LUZ DE LA REGLAMENTACIÓN (DECRETO 408/26)

1. Naturaleza económico financiera del FAL
2. Principal novedad: deducibilidad de las contribuciones al FAL (¿devengado asimilable a las remuneraciones base?)
3. Exención de IG para los rendimientos, intereses y/o a cualquier otra renta derivada de las inversiones el Fondo, obtenidas por el empleador, incluyendo:
 - a) Utilidades asimilables a dividendos (aclaración reglamentaria)
 - b) Las derivadas de procesos de reorganizaciones -incluso no comprendidas en el art. 80 LIG-
4. Implicancias del referido tratamiento:
 - a) Indemnizaciones pagadas en exceso del Fondo: deducible cuando se devenguen (despido)
 - b) Recuperos del Fondo: ganancia gravada
 - c) Activo (Fondo contable) no computable a los fines del AXI Título VI
 - d) Rendimientos netos de inflación negativos no deducibles
 - e) Gastos no deducibles (directos: comisiones de entidades administradoras; indirectos: ¿prorratio?)
 - f) Pasivo por impuesto diferido

5. Vigencia 1° de noviembre de 2026 (art. 27 del Decreto 408/26)

REGIMEN SIMPLIFICADO DE DJ DE IG – ASPECTOS PRINCIPALES DEL PROYECTO DE MODIFICACION

1. Condición de residencia fiscal (ya existente):
 - a) Durante la totalidad del período fiscal
 - b) No aplicable para el PF 2025 (¿solamente?)
2. Condiciones para acceder al Régimen:
 - a) Se eliminan excepto GCN
 - b) Los GCN sólo acceden a la presentación simplificada más no a los beneficios del régimen
3. Definición de “discrepancia significativa”:
 - a) Incremento del impuesto en lugar del SAP (reducción del quebranto) que además
 - b) Supere el 5% del monto definido como evasión simple (\$ 100 millones ajustables UVA)
 - c) Se incorpora la diferencia en quebranto superior al monto antes indicado
 - d) Se incorpora para todos los supuestos la excepción de rectificar e ingresar las diferencias dentro de los 15 días hábiles de notificada la liquidac. del art. 14 o la DO del art. 17 LPT
4. Definiciones sobre períodos no prescriptos en IVA
5. Carga de la prueba a cargo de ARCA: no podría requerir información al contribuyente

REGIMEN SIMPLIFICADO DE DJ DE IG – ASPECTOS PRINCIPALES DEL PROYECTO DE MODIFICACION

6. Restricciones al empleo de presunciones LPT:
 - a) Se incorpora a los IPNJ los DB
 - b) El resto podrán emplearse solo como indicios corroborados conforme carga de la prueba
7. Se introduce como fecha límite para “exteriorizar” fondos el 31.12.2027 (controversial)
8. A los fines de IBP la incorporación de fondos al patrimonio se produce con la “exteriorización”
9. Se introducen regulaciones respecto de las siguientes situaciones:
 - a) Reversión de la determinación de diferencias de impuesto por parte del Fisco (**devolución en 45 días hábiles**)
 - b) Controversias en curso:
 - i. OI, procedimientos de LA y DO notificados antes del ejercicio de la opción
 - ii. Recursos y procesos judiciales pendientes
 - iii. Cancelación del impuesto e intereses antes de la adhesión: eximición de multas no firmes (renuncia a la repetición) → ¿Sujetos ya adheridos ...?
10. Se instruye a la UIF para el dictado de normas específicas (la ley sigue aplicando el principio de “la gata flora”)

Preguntas y
¿respuestas ...?

¡Muchas
gracias!