

## **IMPUESTO A LAS GANANCIAS: EXENCIÓN PARA LOS ALQUILERES Y LA VENTA DE INMUEBLES**

La Ley N° 27.802 de Modernización Laboral introdujo una serie de modificaciones en la Ley de Impuesto a las Ganancias, entre ellas se estableció la exención para las ganancias derivadas del alquiler de inmuebles con destino a casa habitación (con efectos para los períodos fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2026), así como la exención para los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles alcanzados por las disposiciones del art. 99 de la ley del impuesto (también en el caso que se enajenen o transfieran a partir del 1° de enero de 2026).

El Decreto 406/2026 (pub. B.O. 01/06/2026) precisa las condiciones y alcances de estas modificaciones, estableciendo sustituciones e incorporaciones en la Reglamentación de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

### ➤ **Alquileres con destino a casa-habitación:**

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, tratándose de la exención relativa al valor locativo, la calificación de casa-habitación se refiere a la vivienda propia del contribuyente; tratándose de las rentas derivadas de la locación o sublocación, el inmueble debe revestir el carácter de casa-habitación para el locatario o sublocatario.

### ➤ **Sin límite de unidades en locación:**

La exención alcanza a todas las unidades que la persona humana o sucesión indivisa -en su carácter de locador o sublocador- afecte a dicho destino, en la medida que el inmueble revista exclusivamente el carácter de casa-habitación para el respectivo locatario o sublocatario. Así, el beneficio se aplica aun cuando el contribuyente posea más de una unidad alquilada bajo ese destino habitacional.

Asimismo, se incluyen en la exención los importes abonados por el inquilino por el uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario.

➤ **Vigencia de la exención y contratos preexistentes:**

La dispensa alcanza a las ganancias que se devenguen a partir del 1° de enero de 2026, con independencia de la fecha en que se hubiere celebrado el respectivo contrato de locación.

Así, los alquileres devengados desde el inicio del corriente año quedan exentos del Impuesto a las Ganancias, con independencia de la fecha en que se celebró el contrato y siempre que se verifiquen el destino habitacional.

➤ **Enajenación y transferencia de derechos sobre inmuebles:**

Las personas humanas y las sucesiones indivisas gozarán de exención respecto de los resultados por enajenación de inmuebles y por transferencia de derechos sobre inmuebles situados en país, en la medida que dichas operaciones estén alcanzadas por el artículo 99 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (impuesto cedular sobre inmuebles).

Esta exención comprende a sujetos residentes en el país y en el exterior, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La enajenación o transferencia debe tener lugar a partir del 1° de enero de 2026.

- La enajenación queda configurada con la firma de la escritura traslativa de dominio o la entrega de la posesión, lo que ocurra primero (art. 3°, Ley de Impuesto a las Ganancias).

- La transferencia de derechos sobre inmuebles es alcanzada por la exención en la medida que se verifique la cesión del boleto de compraventa u otro compromiso similar, sin que se hubiere otorgado la posesión.



➤ **Límite en las deducciones:**

El Decreto 406/2026 introduce un límite simétrico relevante al modificar el régimen de deducciones. En ese sentido, se establece que la deducción de los alquileres no será aplicable cuando el locador o condómino sea una persona humana o sucesión indivisa.

➤ **Vigencia de la norma:**

El Decreto 406/2026 entra en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial, es decir, el 1° de junio de 2026.

**Marina Costella Pravata**  
**GRB Legal**