

Tu **aliado** profesional

Inmuebles: alquileres y ventas a partir 01/01/26

Impuesto a las Ganancias | Tratamiento alquileres inmuebles en cabeza personas de humanas

Titular del inmueble	Ubicación del inmueble	Destino para inquilino	Tratamiento de los alquileres a partir 01/01/26
PH o SI Residente en Argentina	Argentina	Casa habitación inquilino (*)	Exento
		Cedido gratuitamente casa habitación	Exento art. 1 dto. 406/26
		Bienes Muebles alquilados conjuntamente en inmueble casa habitación	Exento art. 1 dto. 406/26
		Uso Comercial / Uso Profesional	Gravado
		Recreo / veraneo / fines turísticos	Gravado



LOCATARIO

art. 85 inc. h) El **40% de las sumas pagadas** por el contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, en concepto de **alquileres de inmuebles destinados a su casa habitación, y hasta el límite MNI**, siempre y cuando el contribuyente o el causante no resulte titular de ningún inmueble, cualquiera sea la proporción.

art. 85 inc. k) El **10% del monto total anual de alquileres de inmuebles destinado a casa-habitación**. Ambas partes, locatario y *locador*, podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan.

LOCADOR (PH o SI) no les resultará de aplicación lo previsto en el inciso k) del artículo 85.



Impuesto a las Ganancias | Tratamiento alquileres inmuebles en cabeza personas de humanas



Titular del inmueble	Ubicación del inmueble	Destino	Tratamiento de los alquileres a partir 01/01/26
PH o SI Residente en Argentina	Exterior	Casa habitación inquilino	Exento
		Cedido gratuitamente casa habitación	Exento art. 1 dto. 406/26
		Bienes Muebles alquilados conjuntamente en inmueble Casa habitación	Exento art. 1 dto. 406/26
		Uso Comercial / Uso Profesional	Gravado
		Recreo / veraneo / fines turísticos	Gravado

Impuesto a las Ganancias | Tratamiento alquileres inmuebles en cabeza personas de humanas



Titular del inmueble	Ubicación del inmueble	Destino	Tratamiento de los alquileres a partir 01/01/26
PH o SI Residente en el exterior = Beneficiario del exterior	Argentina	Casa habitación inquilino	Exento
		Cedido gratuitamente casa habitación	Exento art. 1 dto. 406/26
		Bienes Muebles alquilados conjuntamente en inmueble casa habitación	Exento art. 1 dto. 406/26
		Uso Comercial / Uso Profesional	Gravado (*)
		Recreo / veraneo / fines turísticos	Gravado (*)

(*) Tributa bajo mecanismo de retención con carácter de pago único y definitivo

Impuesto a las Ganancias | Tratamiento venta de inmuebles en cabeza de personas humanas

A partir del 01/01/26 resultado por la venta inmuebles ubicados en el país Exento



Impuesto a las Ganancias | Tratamiento venta de inmuebles en cabeza de personas humanas

Inmuebles ubicados en el exterior y adquiridos a partir del 01/01/18 resultado por la venta **Gravado (*)**



(*) tributa bajo imposición global – 2da. Categoría Fuente Extranjera | Alícuota proporcional 15%

Impuesto a las Ganancias | Tratamiento venta de inmuebles en cabeza de personas humanas

CONCLUSIÓN

Titular del inmueble	Ubicación del inmueble	Fecha incorporación del inmueble al patrimonio	Tratamiento del resultado por la venta a partir 01/01/26
PH o SI Residente en Argentina	Argentina	Hasta 31/12/17	No gravado
		Desde 01/01/18	Exento
PH o SI Residente en Argentina	Exterior	Hasta 31/12/17	No gravado
		Desde 01/01/18	Gravado
PH o SI Residente en Exterior	Argentina	Hasta 31/12/17	No gravado
		Desde 01/01/18	Exento

Impuesto a las Ganancias | Transferencia ingresos a fiscos extranjeros – art. 28 LIG

Para tener
en cuenta

-Las exenciones o desgravaciones totales o parciales que afecten al gravamen de esta ley, incluidas o no en ella, **no producirán efectos en la medida en que de ello pudiera resultar una transferencia de ingresos a Fiscos extranjeros**. Lo dispuesto precedentemente no será de aplicación respecto de las exenciones dispuestas en los incisos r) y u) del artículo 26 y de los artículos 95 y 98 ni cuando afecte Acuerdos internacionales suscriptos por la Nación en materia de doble imposición. La medida de la transferencia se determinará de acuerdo con las constancias que al respecto deberán aportar los contribuyentes. En el supuesto de no efectuarse dicho aporte, se presumirá la total transferencia de las exenciones o desgravaciones, debiendo otorgarse a los importes respectivos el tratamiento que esta ley establece según el tipo de ganancias de que se trate.

A tales efectos se considerarán constancias suficientes las certificaciones extendidas en el país extranjero por los correspondientes organismos de aplicación o por los profesionales habilitados para ello en dicho país. En todos los casos será indispensable la pertinente legalización por autoridad consular argentina.

¡Muchas gracias!



Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

www.consejo.org.ar


[@consejocaba](https://www.instagram.com/consejocaba)