EL GOBIERNO NACIONAL MODIFICO POR DECRETO EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS, RIGE A PARTIR DE LA FECHA DE PUBLICACION EN EL BORA

La modificación al Decreto 406/2026 abarca inmuebles propios, alquilados en toda la Republica Argentina, personas humanas y personas jurídicas y se relaciona con la Ley de Modernizacion laboral tambien reglamentados varios articulos en en día de la fecha

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

Ciudad de Buenos Aires, 29/05/2026

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 Nº 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 1°.- 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 1° 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 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”.

ARTÍCULO 2°.- 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 1° 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 1° 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

e. 01/06/2026 N° 36991/26 v. 01/06/2026