

**46° CONVENCIÓN NOTARIAL DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
CIUDAD DE BUENOS AIRES**

AÑO 2026

TEMA II: Herramientas de acceso al crédito y la vivienda

SUBTEMA B: Alternativas de financiamiento – Leasing inmobiliario

COORDINADORES:

Esc. Sonia Lukaszewicz – Esc. R. N. Julián Frigerio

TÍTULO DEL TRABAJO:

**“EL LEASING INMOBILIARIO HABITACIONAL: ESTRUCTURACIÓN
NOTARIAL, ARMONIZACIÓN REGISTRAL Y TRATAMIENTO TRIBUTARIO
EN CABA, CONFORME AL CÓDIGO FISCAL T.O. 2026 (DEC. 172/26)”**

DATOS DEL AUTOR:

Nombre y Apellido: Raúl Norberto Julián FRIGERIO

Teléfono de Contacto: 11 3649-0724

Correo Electrónico: escribanofrigerio@outlook.com

TEMA II: Herramientas de acceso al crédito y la vivienda

SUBTEMA B: Alternativas de financiamiento – Leasing inmobiliario

Nombre y Apellido: Raúl Norberto Julián FRIGERIO

“EL LEASING INMOBILIARIO HABITACIONAL: ESTRUCTURACIÓN NOTARIAL, ARMONIZACIÓN REGISTRAL Y TRATAMIENTO TRIBUTARIO EN CABA, CONFORME AL CÓDIGO FISCAL T.O. 2026 (DEC. 172/26)”

PONENCIA

1. Naturaleza Jurídica y Función Social del Acceso a la Vivienda: El leasing inmobiliario habitacional (arts. 1227 a 1250 del CCyCN) constituye un contrato autónomo, unitario y complejo de financiamiento. Su causa-fin primordial es la satisfacción del derecho de acceso a la vivienda mediante la transferencia de la tenencia con vocación traslativa dominial diferida, desarticulando el obstáculo del ahorro previo (20% al 30% en efectivo) y las rigideces del *scoring* bancario tradicional.

2. Mitigación del Riesgo y Certeza Patrimonial: El esquema contractual brinda resguardo recíproco: al dador le asegura la conservación de la titularidad dominial como garantía frente a la mora y el recupero posesorio por la vía sumarísima del desalojo (art. 1248 del CCyCN); al tomador le garantiza la imputación progresiva de los cánones mensuales a la adquisición definitiva de su vivienda.

3. Armonización Registral, Prioridad Notarial y Doctrina Registral Uniforme:

El plazo de 5 días fijado por el artículo 1234, 2do párrafo, del CCyCN resulta inaplicable a los inmuebles por provenir del régimen de bienes muebles no registrables. Conforme a la doctrina uniforme, las escrituras de leasing inmobiliario y sus respectivas transferencias dominiales se rigen por la Ley Nacional 17.801, amparándose en el plazo retroactivo de 45 días (art. 5º), el bloqueo registral de los certificados preventivos (arts. 23 y 25), la oponibilidad y prioridad excluyente frente a cautelares sobrevinientes (arts. 1234 y 1237 del CCyCN), teniendo una vigencia registral por el plazo de veinte (20) años.

4. Determinación del Canon y Ejercicio Anticipado de la Opción: En ejercicio de la

autonomía contractual (art. 1229 del CCyCN), las escrituras de leasing deben plasmar la discriminación funcional del canon (valor locativo y porción adquisitiva), estipulando con precisión las pautas para computar el saldo de capital pendiente y deducir los cánones no devengados cuando el tomador ejerza anticipadamente la Opción (art. 1240 del CCyCN).

5. Eficacia de Cláusulas Monetarias y Mecanismos de Estabilización: Conforme al artículo 1229 del CCyCN y la reforma de los arts. 765 y 766 (DNU 70/2023), las partes gozan de plena libertad para pactar el canon y el precio de la opción de compra en moneda de curso legal en la República o en moneda extranjera. La jurisprudencia reciente de la CSJN consagra la intangibilidad y el estricto cumplimiento de la literalidad de los mecanismos de liquidación y conversión cambiaria convenidos, otorgando certeza al dador y al tomador frente a contingencias macroeconómicas.

6. Encuadre Tributario Bifásico y Deberes Notariales de Recaudación: La operatoria notarial del leasing habitacional se rige por un esquema tributario en dos etapas: en el ámbito de CABA, tributa el Impuesto de Sellos sobre el total de los cánones al constituirse el contrato (art. 339, 1º párrafo, CF) y sobre la base mayor entre el valor total o el VIR al formalizarse la opción de compra, imputándose el 100% del sellado inicial como pago a cuenta directo (art. 339, párrafos 2º y 3º). En el orden nacional, al escriturarse la transmisión dominial, no corresponden retenciones por tributos directos a dadores personas humanas (derogación del ITI y exención del Impuesto Cédular), debiendo el notario retener únicamente el 3% a cuenta de Ganancias (RG AFIP 2139/2006) cuando el dador sea una persona jurídica o sujeto empresa.

7. De Lege Ferenda – Exención para la Primera Vivienda en Leasing: Propiciar ante la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la reforma del artículo 365, inciso 1), del Código Fiscal T.O. 2026, a fin de:

- ☉ Extender expresamente la **exención del Impuesto de Sellos para vivienda única, familiar y de ocupación permanente** a la escritura de constitución del contrato de leasing inmobiliario, suprimiendo el gravamen sobre los cánones de destino habitacional.
- ☉ Disponer que, al escriturarse la transmisión de dominio por ejercicio de la opción, la base imponible del Impuesto de Sellos esté conformada exclusivamente por el **precio del valor residual efectivamente abonado** (o la proporción de VIR correspondiente al saldo impago), evitando que la sumatoria histórica de cánones frustre el tope legal de la exención social.

SUMARIO

I. Introducción y justificación del tema.

II. El leasing habitacional directo frente al crédito hipotecario tradicional.

1. Inaccesibilidad bancaria: barreras de anticipo y scoring excluyente.
2. La desintermediación contractual: el financiamiento directo de la vivienda.

III. Naturaleza jurídica, tipicidad y autonomía negocial en el Código Civil y Comercial.

1. Autonomía contractual y función económico-social (Arts. 1227 y 1250 del CCyCN).
2. Composición dual del canon y validez de la cuota final como valor residual.
3. Ejercicio de la opción de compra (Art. 1240 del CCyCN) y cánones no devengados.
4. Eficacia de cláusulas monetarias tras el DNU 70/2023 (Fallo "Racca" de la CSJN).

IV. Tutela del crédito del dador y régimen de recupero del inmueble.

1. La titularidad dominial como resguardo frente a la subasta judicial.
2. Régimen especial de mora y procedimiento de desalojo (Art. 1248 del CCyCN).

V. Forma, registración y prioridad notarial.

1. Solemnidad relativa de la escritura pública y conversión del negocio.
2. Armonización registral: inaplicabilidad del plazo de 5 días y vigencia de la Ley 17.801.
3. Prioridad excluyente frente a medidas cautelares sobre el dador.
4. Técnica de calificación notarial previa y estudio de títulos.

VI. Tratamiento tributario integral en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el Orden Nacional.

1. Impuesto de Sellos bajo el Código Fiscal T.O. 2026 y Ley Tarifaria 2026.
 - a) Etapa inicial: imposición de los cánones (Art. 339, 1º párrafo).
 - b) Etapa final: opción de compra, cómputo del VIR y pago a cuenta (Art. 339, párrafos 2º y 3º).
 - c) Problemática del tope de exención por vivienda única (Art. 365, inc. 1).
2. Régimen impositivo nacional y retenciones notariales al momento de escriturar.
3. Certificaciones de deuda local y de servicios sanitarios (AGIP y AySA).

VII. Conclusiones y propuestas de reforma (De lege lata y De lege ferenda).

VIII. Fuentes normativas y doctrina notarial.

DESARROLLO

I. Introducción y Justificación del Tema

El mandato constitucional que consagra el derecho a una vivienda digna (artículo 14 bis de la Constitución Nacional y tratados internacionales incorporados por el artículo 75, inciso 22) enfrenta una severa falta de instrumentos financieros directos en el mercado argentino. El crédito hipotecario bancario tradicional, condicionado por exigencias de anticipos en efectivo y análisis estáticos de ingresos formales, deja al margen a amplias capas de la sociedad con capacidad de ahorro mensual demostrada. En el marco del Tema II de la **46° Convención Notarial de la Ciudad de Buenos Aires**, el notariado debe aportar soluciones negociales concretas.

El **leasing inmobiliario habitacional** (artículos 1227 a 1250 del Código Civil y Comercial de la Nación) se posiciona como el puente contractual más idóneo y seguro. Permite transformar el pago de un canon locativo mensual en amortización de capital para la compra de la primera vivienda, resguardando simultáneamente el crédito del dador mediante la retención del dominio y garantizando al tomador la oponibilidad registral preventiva.

II. El Leasing Habitacional Directo frente al Crédito Hipotecario Tradicional

1. Inaccesibilidad bancaria: barreras de anticipo y exclusión de ingresos independientes

El crédito hipotecario bancario presenta dos trabas operativas determinantes:

- **La exigencia de anticipo de capital:** La banca financia habitualmente entre el 70% y el 80% del valor de tasación del inmueble, exigiendo que el comprador desembolse al contado un ahorro previo del 20% al 30% en efectivo, al que se adicionan los gastos de escrituración. Dicho requisito resulta confiscatorio para familias jóvenes y asalariados en etapa de formación patrimonial.
- **La rigidez del *scoring* bancario:** Los filtros crediticios rechazan aproximadamente al 85% de las solicitudes, excluyendo a monotributistas, cuentapropistas y trabajadores de la economía independiente que no cuentan con recibos de sueldo en relación de dependencia pero poseen ingresos suficientes para afrontar un pago mensual.

2. La desintermediación contractual: el financiamiento directo de la vivienda

El artículo 1227 del CCyCN autoriza que el contrato sea otorgado por cualquier persona humana o jurídica. Esto habilita la **desintermediación financiera directa**: desarrolladores inmobiliarios, constructoras o particulares pueden financiar directamente a los adquirentes.

A los fines de graficar las asimetrías operativas, procesales y fiscales de ambos institutos, se detalla el siguiente esquema comparativo:

CRÉDITO HIPOTECARIO BANCARIO	LEASING INMOBILIARIO HABITACIONAL
• Exige un anticipo líquido del 20% al 30% del valor del inmueble.	• Sin anticipo inicial obligatorio; financiación integral desde el inicio.
• Calificación mediante scoring bancario estático y excluyente.	• Calificación directa y flexible por el propio dador/desarrollador.
• Dominio perfecto transmitido al comprador en forma simultánea al cierre.	• Dominio retenido en cabeza del dador como resguardo del financiamiento.
• Ejecución judicial prolongada ante la mora (exige subasta pública forzosa).	• Desalojo judicial ágil y sumarísimo para el recupero posesorio (Art. 1248 del CCyCN).
• Costo fiscal e instrumental concentrado en el acto inicial (escrituras de compraventa e hipoteca).	• Desembolso fiscal e instrumental escalonado en dos etapas (contrato inicial y opción de compra diferida).

III. Naturaleza Jurídica, Tipicidad y Autonomía Negocial en el Código Civil y Comercial

1. Autonomía contractual y función económico-social (Arts. 1227 y 1250 del CCyCN)

El artículo 1227 del CCyCN define al leasing como el contrato por el cual el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon, confiriéndole una opción de compra por un precio.

La doctrina notarial (Acquarone, Soligo Schuler, Taiana de Brandi, Cosola) destaca que es

un contrato **autónomo, unitario y complejo**. La remisión supletoria del artículo 1250 del CCyCN a la locación y compraventa no desnaturaliza su tipicidad propia: rigen las normas de la locación en la etapa de administración y uso, y las de la compraventa a partir del perfeccionamiento de la opción.

2. El canon locativo con amortización y la determinación del valor residual

*** El Canon (Art. 1229 del CCyCN):** A diferencia de regímenes derogados que imponían fórmulas contables rígidas, el Código vigente consagra la fijación convencional del monto y periodicidad de las cuotas. En el leasing habitacional, el canon cumple una función dual: retribuye el uso del inmueble y amortiza progresivamente su precio de venta.

*** El Precio del Ejercicio de la Opción (Art. 1230 del CCyCN):** Debe estar determinado en el contrato o ser determinable mediante pautas objetivas claras al momento de su ejercicio. La estructuración notarial debe garantizar previsibilidad en el cálculo del saldo final, evitando fórmulas abiertas que dejen la fijación al arbitrio unilateral del dador.

*** Determinación del precio de opción y validez del canon final como valor residual:** Para facilitar el acceso a la vivienda y evitar que el adquirente deba afrontar un desembolso final inaccesible, la práctica notarial suele pactar que la mayor parte del valor del bien se amortice en las cuotas mensuales, fijando el precio de la opción de compra (valor residual, art. 1230 del CCyCN) en una suma equivalente al monto de un canon mensual ordinario.

Frente a quienes sostienen que esta modalidad encubre una compraventa a plazos — *aduciendo que un valor residual bajo torna económicamente forzosa la compra*—, el escribano Soligo Schuler ratifica la plena licitud y eficacia del pacto indicando que:

(i) El artículo 1230 del CCyCN no impone un piso porcentual ni un monto mínimo para el precio de la opción, rigiendo la autonomía de la voluntad de las partes para fijar su cuantía (art. 1229).

(ii) La tipicidad y causa-fin del leasing se mantiene inalterada, en tanto el tomador conserva formal y jurídicamente la potestad de no ejercer la opción al vencimiento del plazo, descartando cualquier vicio de simulación.

3. El ejercicio de la opción de compra (Art. 1240) y la previsión de cánones no

devengados.

El artículo 1240 del CCyCN establece que el tomador puede ejercer la opción de compra una vez canceladas las tres cuartas (3/4) partes del canon total convenido, o antes si así lo hubiesen pactado las partes.

Sin embargo, el ordenamiento de fondo omitió regular qué sucede con las cuotas pendientes cuando el tomador decide anticipar la compra. Si el canon se compone de un *valor locativo* (contraprestación por el uso) y de una porción de amortización del precio de venta, exigir la totalidad nominal de los cánones futuros implicaría convalidar un enriquecimiento sin causa en favor del dador, quien cobraría por el uso futuro de un inmueble cuyo dominio pleno se transfiere al tomador.

Para brindar seguridad jurídica y evitar litigios, la técnica notarial impone incorporar cláusulas que regulen expresamente:

- **La discriminación del canon:** Explicitar en la matriz la proporción mensual atribuible al uso y la porción imputable al precio final de adquisición.
- **La fórmula de liquidación anticipada:** Disponer que, al ejercerse la opción antes del plazo ordinario, el tomador queda liberado de abonar la *porción locativa* de los cánones no devengados, debiendo integrar exclusivamente el saldo de capital no amortizado junto con el valor residual pactado.

4. Cláusulas monetarias tras el DNU 70/2023 y la jurisprudencia de la CSJN (Fallo “*Racca*”)

Con la modificación de los artículos 765 y 766 del CCyCN mediante el DNU 70/2023, se consagró la regla de que el deudor sólo se libera entregando la especie de moneda designada en el contrato.

Esta pauta fue ratificada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en “*Sucesores de Camilo Racca y otro c/ Comercial Carrazana SA y otros s/ consignación*” (11/11/2025): habiéndose convenido un parámetro específico para la liquidación de las obligaciones en moneda extranjera, debe primar la estricta voluntad contractual, quedando vedado a los magistrados alterar la pauta de conversión pactada bajo invocaciones de equidad o alteraciones del mercado cambiario.

IV. Tutela del Crédito del Dador y Régimen de Recupero del Inmueble

1. La titularidad dominial como resguardo del financiamiento

En el leasing inmobiliario, el dador conserva la titularidad dominial (o el dominio pleno del bien, registralmente afectado a los efectos de la opción de compra) como garantía real directa frente al incumplimiento, hasta tanto el tomador cancele la totalidad de los cánones y formalice el ejercicio de la opción de compra (art. 1242 del CCyCN).

Esta estructura otorga una protección superior frente al crédito hipotecario tradicional:

- **Innecesariedad de subasta judicial:** Ante el incumplimiento del tomador, el dador no necesita ejecutar el bien ni someterlo a un remate forzoso en subasta pública (con los costos, demoras y contingencias procesales que ello implica), ya que el dominio nunca salió de su patrimonio.
- **Vía procesal de recupero (Art. 1248 CCyCN):** El dador acciona directamente por la vía del desalojo judicial abreviado para obtener el lanzamiento del ocupante y reintegrar la tenencia material de la finca, quedando en condiciones de volver a disponer o comercializar la unidad en forma inmediata una vez concluido el procedimiento judicial.

2. Procedimiento especial de mora y recupero posesorio (Art. 1248 del CCyCN)

El artículo 1248 del CCyCN establece un trámite sumarísimo y escalonado ante el incumplimiento:

CÁNONES ABONADOS	PLAZOS DE INTIMACIÓN	ACCIÓN PROCESAL Y LANZAMIENTO
Menos de un cuarto (1/4) del total convenido	• Sin plazo de gracia. • Mora automática de pleno derecho.	Demanda de desalojo directo. Se sustancia por el trámite más abreviado local, con traslado por 5 días .
Entre un cuarto (1/4) y tres cuartos (3/4) del total convenido	• Intimación fehaciente previa. • Plazo de 60 días para regularizar.	Desalojo por falta de pago. Vencido el plazo sin cancelación, se habilita la demanda con traslado por 5 días .
Más de tres cuartos (3/4) del total convenido	• Intimación fehaciente previa. • Plazo de 90 días para regularizar o ejercer la opción.	Lanzamiento judicial inmediato. Si el tomador no purga la mora o no abona el valor residual, se ejecuta el lanzamiento sin más trámite.

V. Forma, Registración y Prioridad Notarial

1. Solemnidad relativa de la escritura pública y conversión del negocio (Arts. 1017 inc. a, 1018 y 1234 del CCyCN)

El artículo 1234, primer párrafo, en concordancia con el artículo 1017, inciso a), del CCyCN, establece que el leasing sobre inmuebles debe instrumentarse obligatoriamente por escritura pública, configurando un supuesto de solemnidad relativa (art. 969 del CCyCN).

Consecuentemente, la omisión de la forma notarial no acarrea la nulidad del acuerdo, sino que habilita la conversión del negocio en obligación de escriturar (art. 1018 del CCyCN), reconociéndose la plena eficacia vinculante de los boletos preliminares de leasing entre las partes contratantes.

Sin embargo, la matriz notarial resulta indispensable y excluyente a los efectos de acceder a la registración inmobiliaria (Ley 17.801), presupuesto inexcusable para que el tomador adquiera reserva de prioridad indirecta, oponibilidad *erga omnes* y plena tutela de su derecho adquisitivo frente a embargos, gravámenes o acreedores del dador (arts. 1234 y 1237 del CCyCN).

2. Armonización registral y doctrina registral uniforme (Ley 17.801 y XXXVII Reunión Nacional de Registros)

El plazo de cinco (5) días hábiles fijado en el artículo 1234, segundo párrafo, del CCyCN para solicitar la toma de razón registral no resulta aplicable a los documentos notariales sobre bienes inmuebles. Dicho término reconoce su antecedente directo en el artículo 1162 del Proyecto de 1998, redactado con destino exclusivo de cosas muebles no registrables y software. Al sancionarse la Ley 25.248 (art. 8º) y reproducirse posteriormente en el Código Civil y Comercial, la alteración en el orden de los párrafos generó la errónea apariencia de una regla general unificada.

Conforme a la doctrina registral uniforme fijada por la XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (La Plata, 2000, Tema 1) —*con la intervención y adhesión expresa del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal*—, tanto a las escrituras constitutivas de leasing inmobiliario como a las de transmisión de dominio por ejercicio de la opción les es aplicable de manera íntegra y

prevalente el sistema tutelar de la Ley Nacional 17.801:

- **Plazo de Validez e Inscripción Registral (Art. 5° de la Ley 17.801):** La primera copia de la escritura pública cuenta con el plazo general de cuarenta y cinco (45) días hábiles desde su otorgamiento para ingresar al registro, confiriendo a la toma de razón plenos efectos retroactivos a la fecha de la matriz notarial.
- **Reserva de Prioridad Indirecta y Bloqueo Registral (Arts. 23 y 25 de la Ley 17.801):** La previa expedición de los certificados de dominio e inhibición genera el bloqueo registral preventivo que ampara tanto la eficacia de la relación contractual inicial como la futura transferencia dominial derivada de la opción de compra.
- **Prioridad Excluyente y Oponibilidad de la Adquisición:** La anotación del leasing en el rubro gravámenes del folio real confiere prelación excluyente frente a cualquier derecho real, embargo, inhibición o medida cautelar anotada con posterioridad contra el dador (arts. 1234, 1237 y 1240 del CCyCN), permitiendo que el tomador escrete el dominio definitivo libre de afectaciones sobrevinientes.
- **Mecanismos Registrales Supletorios:** Rigen plenamente las herramientas protectorias de la Ley 17.801, tales como la inscripción provisional y sus prórrogas (art. 9°, inc. b) y el régimen de inscripción condicionada frente a actos o documentos concurrentes (arts. 17 y 18).
- **Vigencia Temporal del Asiento Registral:** La inscripción registral mantiene su eficacia durante el plazo de veinte (20) años (art. 1234, cuarto párrafo, del CCyCN), resultando pasible de reinscripción rogada antes de su caducidad por disposición del dador o mediante orden judicial.

3. Prioridad excluyente frente a medidas cautelares sobre el dador

Uno de los efectos sustanciales del leasing inmobiliario es la **prioridad excluyente** que adquiere el tomador respecto de las cautelares posteriores que afecten al dador.

De conformidad con el punto 3° de las Declaraciones y Recomendaciones de la XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros (La Plata, 2000) y los artículos 1237 y 1240 del CCyCN:

- Inscripto el contrato de leasing en el folio real, la futura opción de compra y la consecuente transferencia de dominio se retrotraen a la fecha de la reserva de prioridad indirecta del leasing originario.
- Si durante el plazo contractual se anotan embargos, inhibiciones u otros gravámenes contra el dador, estos resultan **inoponibles a la opción de compra del tomador**.
- Al ejercerse la opción, el escribano autorizante de la escritura traslativa de dominio no debe retener fondos para solventar dichos embargos ni puede el Registro exigir su cancelación previa, debiendo registrarse la adquisición libre de tales medidas cautelares incompatibles.

4. Técnica de calificación notarial previa

Para el otorgamiento de la escritura constitutiva de leasing inmobiliario, el notario debe:

- **Expedición de Certificados Preventivos (Arts. 23 y 25 Ley 17.801):** Dominio e inhibición para verificar la titularidad del dador y generar el bloqueo registral de prioridad.
- **Estado de Deuda de Impuestos y Tasas Locales:** En el ámbito de CABA, dar estricto cumplimiento al artículo 94 del Código Fiscal T.O. 2026, acreditando la inexistencia de deuda por Impuesto Inmobiliario/ABL mediante las constancias pertinentes del padrón de Rentas.
- **Estudio de Títulos:** Resulta imperativo realizar el estudio de títulos con antelación a la firma del leasing, con un alcance temporal que cubra el plazo de prescripción adquisitiva larga, verificando que los antecedentes dominiales no adolezcan de vicios o causales de resolución que pongan en riesgo la futura adquisición del tomador.

VI. Tratamiento Tributario Integral en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el Orden Nacional

1. Impuesto de Sellos bajo el Código Fiscal T.O. 2026 (Decreto 172/26) y Ley Tarifaria 2026

a) Etapa inicial: imposición de los cánones (Art. 339, 1º párrafo)

El artículo 339, primer párrafo, del Código Fiscal T.O. 2026 dispone expresamente:

"En los contratos de leasing la base imponible está constituida por el valor del canon

establecido en función al tiempo del contrato".

Al otorgarse la escritura pública de leasing, se abona el **0,5%** (el art. 35 de la Ley Tarifaria remite a los arts. 339 y 340 del Código Fiscal) sobre la sumatoria total de los cánones fijados para el plazo contractual. El escribano autorizante actúa como agente de recaudación e ingresa el gravamen mediante declaración jurada en el Sistema Integrado de Escrituras (SIE) (arts. 94 y 362 del Código Fiscal).

b) Etapa final: opción de compra, cómputo del VIR y pago a cuenta (Art. 339, párrafos 2º y 3º)

Al escriturarse la transmisión de dominio por ejercicio de la opción de compra, el artículo 339, segundo párrafo, del Código Fiscal T.O. 2026 prevé la determinación de la base imponible:

"En el caso que la transferencia de dominio de inmuebles o bienes muebles registrables tuviere lugar como consecuencia de un contrato de leasing, la base imponible al momento de formalizarse la instrumentación de la transferencia de dominio estará constituida por el valor total adjudicado al bien –canon de la locación más valor residual-, su valuación fiscal o su Valor Inmobiliario de Referencia, en caso de corresponder, el que fuera mayor".

Sobre dicha base imponible se liquida el gravamen según el encuadre fiscal del acto:

- **Alícuota General (3,5%):** Rige como alícuota supletoria general para las transferencias onerosas de dominio en CABA y para liquidar el gravamen sobre el excedente cuando la operación supere el tope de vivienda única.
- **Alícuota Reducida por destino Vivienda (2,7%):** Aplicable conforme al artículo 34 de la Ley Tarifaria 2026 cuando se trate de adquisiciones destinadas a vivienda que no gocen de la exención de vivienda única (por ej., segundas residencias o inversión) dentro de la escala de valor prevista por la norma.
- **Exención por Vivienda Única (0%):** En caso de calificar como vivienda única, familiar y de ocupación permanente del tomador, la operación goza de exención total hasta el tope monetario legal fijado por la Ley Tarifaria (art. 365, inc. 1, del Código Fiscal).

Para evitar una doble tributación, el artículo 339, tercer párrafo, consagra expresamente el

mecanismo de deducción:

"El impuesto correspondiente al canon abonado durante la vigencia del contrato de leasing, será tomado como pago a cuenta en caso de realizarse la opción de compra del bien".

El 100% de lo efectivamente ingresado por Sellos en la etapa inicial se computa como crédito fiscal y se deduce directamente de la liquidación final de la escritura traslativa de dominio.

c) Problemática del tope de exención por vivienda única (Art. 365, inc. 1)

El artículo 365, inciso 1), del Código Fiscal T.O. 2026 exime del Impuesto de Sellos a las transferencias de dominio y contratos de compraventa destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente hasta el tope monetario fijado anualmente por la Ley Tarifaria. En el leasing habitacional se presentan dos graves distorsiones que obstaculizan el acceso al beneficio:

(i) Falta de exención inicial: El contrato constitutivo de leasing no puede acogerse a la exención del artículo 365 inciso 1 en el acto inicial, debiendo tributar obligatoriamente el 0,5% sobre los cánones aun cuando el inmueble constituya el único hogar familiar del tomador.

(ii) Superación del tope al ejercer la opción: Al momento de la escrituración traslativa, la base imponible se calcula acumulando todos los cánones históricos más el valor residual o VIR (art. 339, párrafo 2º). Al acumularse las cuotas de amortización abonadas a lo largo de varios años, el monto global suele superar el tope exentivo fijado para compraventas directas, neutralizando o restringiendo el beneficio fiscal para las familias adquirentes.

2. Régimen Impositivo Nacional y Retenciones Notariales al Momento de Escriturar

El encuadre impositivo nacional al momento de otorgar la escritura traslativa de dominio por ejercicio de la opción se estructura en función de la condición subjetiva del dador:

A. Dador Persona Humana o Sucesión Indivisa: Inexistencia de Retenciones

Cuando el transmitente es una persona humana o sucesión indivisa, el escribano autorizante **no debe practicar ninguna retención impositiva nacional**, en virtud de:

- **Derogación definitiva del ITI (Ley 27.743):** El Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (Ley 23.905), que gravaba con el 1,5% a las transferencias de inmuebles adquiridos con anterioridad a 2018, fue formalmente derogado el 8 de julio de 2024 por el artículo 67 de la Ley 27.743.
- **Exención del Impuesto a las Ganancias Cedulares (Ley 27.802 y Dec. 406/2026):** Para las operaciones formalizadas a partir del 1° de enero de 2026, la Ley 27.802 y su reglamentación mediante el Decreto 406/2026 eximieron a las personas humanas del gravamen cedular sobre el resultado derivado de la enajenación de inmuebles y transferencia de derechos reales.

B. Dador Persona Jurídica o Empresa: Retención Notarial del 3% en Ganancias (RG AFIP 2139/2006)

Al formalizarse la escritura pública traslativa de dominio por ejercicio de la opción de compra, se perfecciona la transmisión onerosa del inmueble. Cuando el dador sea una persona jurídica o sujeto empresa, el escribano autorizante debe actuar como agente de recaudación y practicar la retención del **3% en concepto de pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias** sobre el valor de la operación, de conformidad con el régimen general de la **Resolución General AFIP 2139/2006** (salvo que la sociedad presente en el acto el correspondiente certificado de no retención emitido por ARCA).

3. Certificaciones de deuda local y de servicios sanitarios (Fase Traslativa)

Al momento de formalizarse la **escritura traslativa de dominio** por ejercicio de la opción de compra, el escribano debe requerir y calificar:

- **Impuesto Inmobiliario/Tasa de ABL (AGIP):** Solicitar el certificado de deuda líquida y exigible para acreditar la inexistencia de obligaciones tributarias pendientes o, en su defecto, retener los fondos necesarios para liberar la finca en los términos del artículo 94 del Código Fiscal. *(En la escritura constitutiva del leasing inicial, el notario se limita a calificar el estado de deuda por deber de información y debida diligencia contractual, sin*

bloqueo ni retención obligatoria real).

- **Servicio Sanitario (AySA):** Conforme al Marco Regulatorio de la Ley 26.221 y el Decreto 805/2025, el notario debe solicitar el Certificado de Deuda de AySA correspondiente a la cuenta del inmueble, procediendo a su liberación o retención al formalizar la escritura de dominio.

VII. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DE REFORMA

El leasing inmobiliario habitacional constituye la respuesta jurídica más sólida para superar la crisis del crédito hipotecario bancario y facilitar el acceso a la primera vivienda.

A fin de brindar seguridad técnica y viabilidad económica en la Ciudad de Buenos Aires, se elevan a consideración de la **46° Convención Notarial** las siguientes conclusiones y propuestas:

→ DE LEGE LATA (Criterios de Aplicación y Calificación Notarial) ←

(1.-) Preeminencia Registral de la Ley 17.801: Ratificar la vigencia de los plazos y principios de la Ley 17.801 (arts. 2° inc. c, 5° y 22 a 25) para las escrituras de leasing inmobiliario, concluyendo que el plazo de 5 días del artículo 1234 del CCyCN es inaplicable a documentos notariales sobre inmuebles.

(2.-) Técnica de Imputación Diferenciada del Canon: Recomendar la inclusión de previsiones contractuales que desglosen el componente de renta del canon respecto del aporte a capital, fijando la quita de los cánones futuros no devengados frente al ejercicio anticipado de la opción de compra.

(3.-) Imputación Directa del Pago a Cuenta: En la escritura de ejercicio de la opción, el notario debe relacionar la primera copia inscripta del leasing y el sellado ingresado en la etapa inicial para acreditar y deducir directamente el 100% del gravamen como crédito fiscal (art. 339, 3° párrafo, CF).

→ **DE LEGE FERENDA (Propuestas ante la Legislatura de la CABA)** ←

(4.-) Exención Inicial de Vivienda Única en Leasing: Propiciar la modificación del artículo 365, inciso 1), del Código Fiscal de CABA, incorporando a las escrituras constitutivas de leasing habitacional dentro del beneficio de exención total del Impuesto de Sellos cuando el tomador destine el bien a su **única vivienda, familiar y de ocupación permanente**.

(5.-) Base Imponible Equitativa en la Opción de Compra: Modificar el artículo 339, párrafo segundo, del Código Fiscal, disponiendo que en los contratos de leasing con destino a primera vivienda que hayan gozado de exención inicial, la base imponible de Sellos, al escriturarse la opción, esté conformada exclusivamente por el **precio del valor residual efectivamente abonado** (o la porción proporcional de VIR correspondiente al saldo remanente), impidiendo que la acumulación de cánones históricos frustre el tope anual de exención legal.

VIII. Fuentes normativas, doctrina y jurisprudencia

- **ACQUARONE, María Teresita y EMBON, Leonardo G.:** *El leasing. Su instrumentación y encuadre en la actual financiación empresarial*, 2ª ed., Ed. Ábaco de Rodolfo Depalma, Buenos Aires, 2004.
- **ALTERINI, Jorge Horacio (dir.):** *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, 3ª ed., Ed. La Ley, Buenos Aires, 2019.
- **REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA REPÚBLICA ARGENTINA:** *Resoluciones, Declaraciones y Recomendaciones de la XXXVII Reunión Nacional (La Plata, 2000) – Tema 1: El leasing en la Ley 25.248. Aspectos Registrales*, Revista Registral, La Plata, 2000, pp. 15-16.
- **COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES – INSTITUTO DE DERECHO TRIBUTARIO:** *Derecho Tributario para Escribanos. Vademécum Tributario Notarial*, Buenos Aires, 2023.
- **COSOLA, Sebastián Justo y COSTANZO, Mariano:** *Identidad de principios contractuales del Cono Sur y de las legislaciones positivas y vigentes. Régimen general aplicable al contrato de leasing con especial referencia al leasing inmobiliario*, XI Jornada del Notariado Novel del Cono Sur, Asunción, Paraguay, 2009.
- **GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES:** *Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Texto Ordenado 2026)*, aprobado por Decreto N° 172/26, Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 7359 del 05/05/2026.
- **GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES:** *Ley Impositiva y Ley Tarifaria para el Ejercicio Fiscal 2026*, con tablas de adecuación aprobadas por Decreto N° 172/26 (Anexos IV y V).
- **LORENZETTI, Ricardo Luis:** *Tratado de los contratos*, Tomo II, 2ª ed., Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2007.
- **SOLIGO SCHULER, Nicolás Agustín:** *La registración del leasing inmobiliario*, Fundación Editora Notarial (FEN), La Plata, 2008.
- **SOLIGO SCHULER, Nicolás Agustín y CAMEJO, Laura:** *Capacitaciones Online: Leasing Inmobiliario*, Consejo Federal del Notariado Argentino (CFNA), 2020.
- **TAIANA DE BRANDI, Nelly A. y BRANDI TAIANA, Maritel M.:** *Contrato de leasing inmobiliario. Nuevas alternativas*, Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, N° 865, Buenos Aires, 2001.

JURISPRUDENCIA CITADA:

Corte Suprema de Justicia de la Nación: *“Sucesores de Camilo Racca y otro c/ Comercial Carrazana SA y otros s/ consignación”, 11/11/2025*