



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Informe

Número: IF-2015-24986621- -DGR

Buenos Aires, Martes 15 de Septiembre de 2015

Referencia: Ex 12309529/2015- CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO

SEÑOR DIRECTOR GENERAL

DIRECCION GENERAL DE ANALISIS FISCAL

Vienen los presentes actuados a esta Dirección General, en atención a la consulta realizada por el contribuyente de marras en Orden N° 2, y visto la respuesta aportada por vuestra Dirección General, mediante Informe Técnico N° IF-2015-14674085-DGANFA, es dable ampliar con algunas consideraciones sobre el Impuesto Inmobiliario.

En tal sentido, el Artículo 274 del Código Fiscal (t.o. 2015) establece un avalúo para cada inmueble de la Ciudad de Buenos Aires, que refleja las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias, instalaciones del bien, ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con los centros comerciales y de esparcimiento o con los espacios verdes, vías de acceso, siendo esta descripción meramente enumerativa, y al que se denomina Valuación Fiscal Homogénea (VFH). Asimismo, se aclara en el citado Artículo la VFH fijada no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades, **siendo la misma Base Imponible de los tributos presente Título.**-

En concordancia al párrafo precedente, es dable exponer algunos puntos informados por la Dirección General de Estadísticas y Censos (Ministerio de Hacienda), Informe de Resultados 538 "Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de Alumbrado, Barrido y Limpieza de la Ciudad de Buenos Aires. Análisis en términos económicos y de recaudación potencial por comuna. Año 2012" (Publicado en Enero 2013), a saber:

"La Dirección General de Rentas establece tres valuaciones con metodologías diferentes para los inmuebles de la ciudad: la Valuación Fiscal Homogénea (aplicada en la nueva legislación para el tributo de ABL), la Valuación Fiscal (anteriormente utilizada para determinar la base imponible del tributo de ABL) y el Valor Inmobiliario de Referencia (utilizado para el cálculo del impuesto de sellos y los aranceles notariales derivados de las operaciones inmobiliarias)."

"El Impuesto Inmobiliario comprende un impuesto a la propiedad como una serie de tasas de servicios sobre los inmuebles situados en la Ciudad de Buenos Aires.....". "La base imponible se corresponde con la Valuación Fiscal Homogénea (VFH), cuyos valores de referencia (incidencia del Terreno y Valor real de Edificación) son aprobados cada año por la Legislatura de la Ciudad y publicados por la AGIP en su sitio *web* para la consulta de los contribuyentes y/o responsables. Para el cálculo del tributo se utiliza una ponderación de la VFH, denominada Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC)".

En tanto el Artículo 277 del Código Fiscal (t.o. 2015) define a la USC de la siguiente forma: "Establécese la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) a efectos de contar con una herramienta que posibilite, en razón de políticas tributarias, afectar el quantum de los tributos del presente Título."

Ahora bien, resulta oportuno considerar para este concepto el Informe de la Dra. C.P. Teresa Gómez, publicado por el sitio web "Tributum.com.ar", Periódico Tributario, que dice:

"Por cuanto la USC tiene dos características: a) es una herramienta de política tributaria y b) brinda la posibilidad de afectar el monto final del tributo. **Adviértase que la USC no está destinada a ajustar la Base Imponible, sino el monto del tributo a pagar.**"

Y continua: "En un entendimiento armónico de las normas, este mecanismo tiene su lógica desde que fue la Legislatura de la CABA quien le encomendó al organismo recaudador, la tarea técnica de establecer la valuación de cada inmueble, para reservarse como resorte propio, exclusivo y como corresponde según manda la Constitución (Constitución de la Ciudad de Buenos Aires) la fijación de los tributos, tanto a través de la fijación de alícuotas, como de la USC."

Por lo expuesto y conformando el Informe Técnico N° IF-2015-14674085-DGANFA, obrante en Orden N° 11, esta Dirección General confirma la aplicación de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) para la valuación de los Inmuebles situados en la Ciudad de Buenos Aires, consiguientemente, se remiten los presentes actuados para su intervención.

DT/ac/sc/slc

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2015.09.15 16:33:29 -03'00'

DGR DEMIAN TUJSNAIDER
Director General
D.G.DE RENTAS



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

Informe

Número: IF-2015-14674085- -DGANFA

Buenos Aires, Jueves 4 de Junio de 2015

Referencia: EE 12309529/MGEYA/DGR/2015 - CONSULTA CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO

**SR. DIRECTOR GENERAL
DIRECCION GENERAL DE RENTAS**

Atento lo solicitado por la Cámara Argentina de Comercio, y lo específico de la consulta planteada, se estima conveniente confirmar la postura expuesta por la citada Cámara en cuanto a que la valuación fiscal se refiere a la Valuación Fiscal Homogénea (VFH), las retantes alternativas son aplicables a otros casos.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2015.06.04 15:50:51 -03'00'

RICARDO JUAN LUSZYNSKI
Director General
D.G. ANALISIS FISCAL (AGIP)

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2015.06.04 15:50:51 -03'00'