

MR Consultores

Jornadas de Capacitación y Actualización Tributaria

IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES 2021

- **Ley 27.667 – BO del 31/12/2021**
- **Valuación de Inmuebles en CABA**

BIENES PERSONALES 2021

PERSONAS HUMANAS – BIENES PERSONALES

BIENES EN EL PAÍS – Alícuotas desde 2021

TABLA PARA BIENES DEL PAIS				
BIENES PAIS		Pagarán	Más el %	Sobre el excedente
Mas de \$	A \$			
	3.000.000		0,50%	
3.000.000	6.500.000	15.000	0,75%	3.000.000
6.500.000	18.000.000	41.250	1,00%	6.500.000
18.000.000	100.000.000	156.250	1,25%	18.000.000
100.000.000	300.000.000	1.181.250	1,50%	100.000.000
300.000.000	En Adelante	4.181.250	1,75%	300.000.000

BIENES PERSONALES 2021

PERSONAS HUMANAS – BIENES PERSONALES

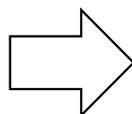
BIENES EN EL EXTERIOR – Alícuotas desde 2019

TABLA PARA BIENES DEL EXTERIOR		
BIENES PAÍS + EXTERIOR		TASA
Mas de \$	A \$	
0,00	3.000.000	0,70%
3.000.000	6.500.000	1,20%
6.500.000	18.000.000	1,80%
18.000.000		2,25%

PERSONAS HUMANAS – BIENES PERSONALES

DELEGACIÓN A PODER EJECUTIVO

DISMINUCION
TASA DEL
EXTERIOR



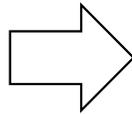
Delégase en el Poder Ejecutivo nacional durante la vigencia del gravamen, la facultad de disminuir las alícuotas aplicables a los bienes situados en el exterior, para el caso de activos financieros situados en el exterior, en caso de verificarse la repatriación del producido de su realización, supuesto en el que podrá fijar la magnitud de la devolución de hasta el monto oportunamente ingresado.

BIENES PERSONALES 2021

PERSONAS HUMANAS – BIENES PERSONALES

MINIMO NO IMPONIBLE

MINIMO NO
IMPONIBLE



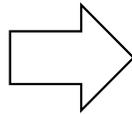
\$ 6.000.000,00

BIENES PERSONALES 2021

PERSONAS HUMANAS – BIENES PERSONALES

MINIMO NO IMPONIBLE

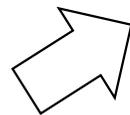
MINIMO NO
IMPONIBLE
(casa habitación)



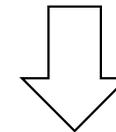
\$ 30.000.000,00

PERSONAS HUMANAS – BIENES PERSONALES

MINIMO NO IMPONIBLE



Actualización anual

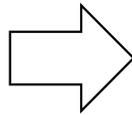


MINIMO NO
IMPONIBLE

Los montos del MNI general y para la casa habitación, se ajustarán anualmente por el coeficiente que surja de la variación anual del (IPC), correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste respecto al mismo mes del año anterior.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

ANTECEDENTES



- Dictamen (DAT) 12/2013 - (11/4/2013)
- Dictamen (DIALIR) 1/2018 - (8/5/2018)
- Dictamen (DIALIR) 1/2022 - (10/3/2022)

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

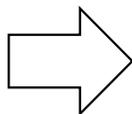
Dictamen (DIALIR) 1/2018 - (8/5/2018)

VALUACION DE INMUEBLES EN BIENES PERSONALES

En virtud del análisis expuesto, este servicio jurídico considera que, atendiendo al texto legal que rige el caso, a la voluntad del legislador plasmada en la respectiva disposición legislativa y a una exégesis armónica de la norma que se analiza con el resto del ordenamiento jurídico aplicable –nacional y local-, *el importe de la Valuación Fiscal Homogénea es el que corresponde considerar como base imponible o valor fiscal de los inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los fines de establecer las valuaciones de tales bienes para la liquidación y determinación del impuesto sobre los bienes personales, en los términos del tercer párrafo del inciso a) del artículo 22 de la ley del tributo.*

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

ANTECEDENTES
LEGISLATIVOS



- Ley 27.480 - (BO 21/12/2018) – Reforma legal
- Ley 27.429 - (BO 2/1/2018) – Consenso Fiscal
- Ley 27.634 - (BO 7/7/2021) – Consenso Fiscal
- Decreto 127/96 – (BO 16/2/1996) – Reglamento del ISBP
- Ley 6.505 (CABA) – Código Fiscal 2022

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

Ley 27.480 - (BO 21/12/2018) – Reforma legal

VALUACION DE INMUEBLES EN BIENES PERSONALES

El valor a computar para cada uno de los inmuebles, **determinado de acuerdo con las disposiciones de este inciso, no podrá ser inferior al de la base imponible** -vigente al 31 de diciembre del año por el que se liquida el presente gravamen- fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares **o al valor fiscal determinado a la fecha citada, adoptados de conformidad con el procedimiento y la metodología que a tal fin establezca el organismo federal constituido a esos efectos.**

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

Ley 27.429 - (BO 2/1/2018) – Consenso Fiscal

OBJETIVOS DEL CONSENSO FISCAL DEL 2017

En cuanto a lo establecido en el Consenso Fiscal aprobado por la Ley N° 27.429, el proyecto refleja el compromiso de crear un organismo federal que cuente con la participación de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que determine los procedimientos y metodologías de aplicación para todas las jurisdicciones, ***con el objeto de lograr que las valuaciones fiscales de los inmuebles tiendan a reflejar la realidad del mercado inmobiliario y la dinámica territorial*** y, en dicho sentido, hasta tanto esto no ocurra se prevé considerar los valores suministrados por las jurisdicciones vigentes al 31 de diciembre de 2017.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

Ley 27.634 - (BO 7/7/2021) – Consenso Fiscal

OBJETIVOS DEL CONSENSO FISCAL DEL 2020

“...Las Provincias y la Nación se comprometen a trabajar en un programa integral que tendrá por **objetivo la simplificación y coordinación tributaria federal**, que establezca criterios comunes sobre: i) *normas generales y de procedimientos acerca de tributos nacionales, provinciales y municipales*

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

Decreto 127/96 – (BO 16/2/1996) – Reglamento del ISBP

REGLAMENTO DEL ISBP (No fue modificado)

“...el contribuyente del gravamen deberá tomar en consideración, para cada uno de los inmuebles de los que sea titular, el valor determinado de acuerdo con las normas contenidas en el primero y segundo párrafos del inciso citado, o el de la *base imponible fijada al 31 de diciembre del año por el que se liquida el gravamen* a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares, el que sea mayor

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

Ley 6.505 (CABA) – Código Fiscal 2022

REGULACIONES

- VFH – Valuación Fiscal Homogénea
- USC – Unidad de Sustentabilidad Contributiva
- VF – Valuación Fiscal

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

Ley 6.505 (CABA) – Código Fiscal 2022

VFH – Valuación Fiscal Homogénea

Capítulo II, en el artículo 373

“Establécese un avalúo para cada inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que reflejará las características del suelo, su uso (...),

A los fines de establecer la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) se considera una proporción del valor económico por metro cuadrado (m²) de los bienes inmuebles en el mercado comercial(...),

La Valuación Fiscal Homogénea fijada no podrá exceder el veinte por ciento (20%) del valor de mercado de las propiedades, siendo la misma base imponible de los tributos del presente Título” -

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

Ley 6.505 (CABA) – Código Fiscal 2022

USC – Unidad de Sustentabilidad Contributiva

Capítulo III, en el artículo 376

La USC “es el coeficiente utilizado para modificar con carácter general la magnitud del **tributo**, conforme las políticas tributarias implementadas por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, *a efectos de contar con una herramienta que posibilite en razón de políticas tributarias afectar el quantum* de los tributos del presente Título”

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

Ley 6.505 (CABA) – Código Fiscal 2022

VF – Valuación Fiscal

Capítulo IV

La valuación fiscal de los inmuebles se utiliza exclusivamente para la aplicación de los topes fijados para la procedencia de las exenciones contempladas en el presente Título y para las tramitaciones de carácter interno en el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

Ley 6.505 (CABA) – Código Fiscal 2022

CALCULO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO

Art. 32

A los fines **de calcular el monto del impuesto inmobiliario**, al producto de **VFH x USC** se le debe aplicar la tabla del artículo siguiente -en el cual fija los montos y alícuotas para los tributos establecidos en el artículo 365 del Código Fiscal.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

Ley 6.505 (CABA) – Código Fiscal 2022

BASE PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO

En la CABA, *sin perjuicio de que el artículo 373 del Código Fiscal indica que la VFH es la base imponible del impuesto inmobiliario*, la alícuota del gravamen no se aplica sobre dicho valor, sino que a fin de fijar el quantum del tributo a ingresar, en primer lugar se debe determinar como base imponible (primera columna del cuadro citado), la VFH multiplicada por la USC y, posteriormente, sobre el valor así obtenido, se aplica un monto fijo y la alícuota que corresponda sobre el excedente de la escala –aspecto sobre el cual ahondaremos en las consideraciones vinculadas al concepto de base imponible-.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

IMPUESTO INMOBILIARIO – En otras provincias

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

La base imponible del inmobiliario básico estará constituida por la valuación fiscal de cada inmueble, o la suma de las valuaciones fiscales en el supuesto previsto en el cuarto y sexto párrafo del artículo 169, **multiplicada por los coeficientes anuales que para cada Partido, con carácter general, establezca la Ley Impositiva**” –art. 170 del Código Fiscal.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

IMPUESTO INMOBILIARIO – En otras provincias

CORDOBA

EL art. 192 del Código Fiscal refiere a que **“La base imponible del Impuesto Básico es la valuación de cada inmueble** determinada por la Ley de Catastro, multiplicada por los coeficientes que fije la Ley Impositiva Anual, la que además puede establecer el impuesto mínimo a pagar por cada inmueble.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

IMPUESTO INMOBILIARIO – En otras provincias

SANTA FE

El art. 168 del Código Fiscal dispone que “La **base imponible** de los impuestos establecidos en este Título está constituida por la valuación de los inmuebles determinados de conformidad con las leyes de **valuación** y catastro y **multiplicado por los coeficientes** de actualización que fije la Ley impositiva Anual”.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

IMPUESTO INMOBILIARIO – En otras provincias

EN IGUAL SENTIDO

- Provincias de Chubut –v. arts. 124 del Código Fiscal y 32 de la Ley Impositiva.
- Provincia de Jujuy –art. 153 del Código Fiscal-.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

CONCLUSIONES

- Aplicando los conceptos señalados al caso bajo análisis, resulta claro que la “base imponible” a la que refiere el artículo 22, inciso a) de la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, en el marco de la legislación de la CABA, está constituida por la VFH multiplicada por la USC.
- Es que, la propia norma que crea la USC, no sólo está ubicada en el mismo título que contempla los gravámenes que recaen sobre los inmuebles, sino que específicamente indica que es un coeficiente destinado a modificar –con carácter general– la magnitud del tributo.
- Pero esta modificación opera a nivel de la base imponible y no de la alícuota, como surge claramente del artículo 32 inciso a) de la Ley Tarifaria y del cuadro incluido en el artículo 33 de la misma norma (v. primera columna).

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

CONCLUSIONES

- De lo anterior se vislumbra que, la referida “base imponible” del impuesto inmobiliario de la CABA, a los fines previstos en el artículo 22 inciso a) de la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales está compuesta por el producto de la VFH y la USC –v. arts. 32 y 33 de la Ley Tarifaria-.
- Si el impuesto inmobiliario se calcula a partir de un monto fijo más el resultado de la aplicación de una alícuota sobre el excedente, calculados sobre la VFH multiplicada por la USC, no podría sostenerse razonablemente que para el tributo nacional se utilizara un criterio diferente.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

INTERPRETACION LITERAL – (vincula con Dictamen 1/2018)

- De allí que, atender únicamente a la literalidad del artículo 373 del Código Fiscal de la CABA, atentaría también contra una interpretación sistémica, armónica e integral del plexo normativo, con los principios constitucionales de igualdad y capacidad contributiva y conduciría al absurdo de adoptar una magnitud –i.e. el valor representativo de la VFH- cuya utilización a nivel local se contrapone explícitamente con la determinación de la base imponible (tanto en el impuesto inmobiliario como para la tasa de prestación de servicios de alumbrado, barrido y limpieza).
- A ello se añade que, sin perjuicio de las diferentes técnicas legislativas empleadas en las jurisdicciones reseñadas en el apartado (b) in fine de este acápite, *una solución diferente llevaría a aplicar criterios disímiles y no uniformes para la determinación del tributo nacional*. La aplicación de un coeficiente que ajusta las valuaciones fiscales (cualquiera sea el nombre que se les asigne) no es privativo de la CABA sino que, como se vio, es un mecanismo que adoptaron otras jurisdicciones también.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

INTERPRETACION LITERAL – (vincula con Dictamen 1/2018)

De lo expuesto, se deriva que la literalidad del artículo 373 del Código Fiscal, no puede ser óbice para una correcta interpretación de la normativa aplicable y, por ende, no puede sostener válidamente la interpretación de que la base imponible del impuesto inmobiliario se corresponde sólo con la VFH.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

JUICIO DE VALOR – Justificación del criterio

Sostener que la referida base imponible se encuentra representada únicamente por la VFH:

(a) implicaría admitir que la misma “no puede superar el 20% del valor de mercado de los inmuebles”, en evidente contradicción con los ya referidos fines que tuvo en miras el legislador al modificar el tercer párrafo del artículo 22 inciso a) ya citado –i.e. que las valuaciones fiscales de los inmuebles tiendan a *reflejar la realidad del mercado inmobiliario*-, y con el compromiso asumido por las jurisdicciones de adoptar un criterio uniforme para la determinación de las valuaciones fiscales de los inmuebles;

(b) generaría *discriminaciones* entre las distintas jurisdicciones y,

(c) conllevaría necesariamente a un *ahuecamiento de la base imponible del tributo* en análisis, esto último, en franca contraposición con lo que sucede con el impuesto inmobiliario local que se calcula sobre una base imponible superior.

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES

- **IGUALDAD**
- **EQUIDAD**
- **RAZONABILIDAD**

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

VIGENCIA - Interpretación

Se estima conveniente que el criterio aquí expresado no se aplique a los períodos fiscales cuyos vencimientos operaron con anterioridad a la fecha de emisión del presente Dictamen, respecto de los contribuyentes que hubieran presentado sus declaraciones juradas y abonado el tributo resultante conforme a la interpretación que surge del Dictamen N° 1/2018 (DI ALIR).

- ¿Y los que no presentaron las DDJJ 2020 y anteriores?
- Deberían regularizar aprovechando la Moratoria vigente.
- Criterio aplicable para el período fiscal 2021

BIENES PERSONALES 2021

VALUACIÓN DE INMUEBLES EN CABA

EJEMPLO SOBRE EL IMPACTO DEL CAMBIO DE CRITERIO

	2020		2021
Valuación fiscal 31/12/2017	2.695.052,39		2.695.052,39
USC (x4)	-		10.780.209,56
Coeficiente desde Dic/2017	3,092		4,66
Valuación para el ISBP	8.333.102,00		50.235.776,55
Tasa del Impuesto	1,25%		1,75%
Impuesto Determinado	104.163,78		879.126,09
Incremento porcentual del impuesto			744%