

PROYECTO DE LEY
MODIFICACIÓN DE LA LEY TARIFARIA

Artículo 1°. – Modifíquese el artículo 45° del Anexo I de la Ley N° 6711/ 2023, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 45.- Fíjense los siguientes montos y alícuotas para los tributos establecidos en el artículo 366 del Código Fiscal:

a) Fíjese en el 0,50% la alícuota de la tasa por la prestación de servicios establecida en el inciso b) del artículo 366 del Código Fiscal.

b) Fíjese la siguiente tabla para el impuesto inmobiliario establecido en el inciso a) del artículo 366 del Código Fiscal:

VFH (2022) X USC (\$)		Cuota fija (\$)	Alícuota s/ excedente límite mínimo - %
Mayor a	Menor o igual a		
-	254.877	0	0,3
254.877	817.542	765	0,35
817.542	1.444.605	2.861	0,4
1.444.605	2.079.368	5.778	0,45
2.079.368	2.566.816	9.357	0,5
2.566.816	2.991.222	12.834	0,52
2.991.222	3.383.777	15.554	0,54
3.383.777	3.780.103	18.272	0,56
3.780.103	4.193.406	21.169	0,58
4.193.406	4.645.560	24.322	0,6
4.645.560	5.154.914	27.873	0,62
5.154.914	5.745.670	31.960	0,64
5.745.670	6.488.702	36.772	0,66
6.488.702	7.405.384	42.825	0,67
7.405.384	8.640.945	49.616	0,675
8.640.945	10.364.414	58.326	0,7
10.364.414	13.012.582	72.551	1,4
13.012.582	17.652.004	182.176	2,1
17.652.004	28.518.234	370.692	2,5
28.518.234		712.956	2,8

El monto del impuesto así determinado incluye el incremento del cinco por ciento (5%) conforme a lo dispuesto por el inciso c) del artículo 2° de la Ley Nacional N° 23.514, el que se destina al Fondo Permanente para la ampliación de subterráneos.

La autoridad de aplicación deberá actualizar cada dos años la tabla del artículo 45 teniendo en cuenta que en cada nivel de alícuota se encuentre el 5% de los inmuebles según su vfh respetando la escala de la misma. ”

Artículo 2º. – Modifíquese el artículo 47º del Anexo I de la Ley N° 6711/ 2023, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 47.- Topes de aumento y mínimos: Los tributos inmobiliarios establecidos en el artículo 366 del Código Fiscal no podrán tener un incremento mayor de los detallados en la siguiente tabla, respecto de lo determinado en el período fiscal inmediatamente anterior por esos mismos tributos o los que estos reemplazan.

En el caso que durante el ejercicio fiscal el tributo determinado variase con origen en cambios en el empadronamiento y/o características de titularidad, los topes se calcularan sobre la nueva determinación del tributo en función de los cambios producidos. Para los ejercicios fiscales año 2024 en adelante:

Valuación fiscal homogénea	Aumento tope
Hasta \$10.364.414 inclusive	El menor entre inflación acumulada (IPCBA) y 100%
Superior \$10.364.414 y hasta \$13.012.582 inclusive	El menor entre inflación acumulada (IPCBA) y 140%
Superior a \$13.012.582 y hasta \$17.652.004 inclusive	El menor entre inflación acumulada (IPCBA) y 180%
Superior a \$17.652.004 y hasta \$28.518.234 inclusive	El menor entre inflación acumulada (IPCBA) y 200%
Mayor a \$\$28.518.234	Sin tope

Para la última escala planteada, el cálculo de la inflación acumulada es el que surgiría de aplicarle a la Cuota N° 12/2023 determinada o que hubiera correspondido determinar el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) acumulado desde agosto de 2023 hasta la cantidad de meses igual al número de cuota a liquidar del tributo.

A partir de la vigencia de la presente Ley, los terrenos que permanezcan más de dos (2) años sin edificación incrementarán anualmente según la evolución interanual del IPCBA de su gravamen total hasta alcanzar el uno por ciento (1%) de su valor de mercado.

Esta imposición operará sobre la partida correspondiente hasta tanto se produzca la incorporación parcial o total de edificios de acuerdo con lo establecido en el artículo 388 del Código Fiscal.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Sin perjuicio de la aplicación de los topes establecidos, ninguna partida inmobiliaria correspondiente a inmuebles construidos podrá tener un tributo determinado menor a pesos tres mil quinientos (\$3.500,00), con excepción de las cocheras, bauleras y otras unidades complementarias cuyo mínimo no podrá ser inferior a pesos mil doscientos (\$1.200,00).

Para los inmuebles cuyo empadronamiento se realizase en el presente ejercicio fiscal se calculará el valor fiscal que le correspondería según la Ley 3751 y modificatorias y complementarias y se los actualizará por inflación a diciembre de 2023, aplicándose los tributos conforme a los topes establecidos en el presente artículo.

En aquellos casos en los que un propietario, sea persona física o jurídica, posea tres (3) o más inmuebles, el tope de incremento interanual para cada inmueble será el establecido para la máxima escala planteada en el cuadro antecedente salvo que los mismos estén registrados en el GCBA como alquileres permanentes.”

Artículo 3°. – Comuníquese, etc.

Fundamentos

Señor Presidente:

En la Ciudad de Buenos Aires, el impuesto inmobiliario es un tributo que fue diseñado con un carácter progresivo; es decir, en sus orígenes se ha buscado que aquellos vecinos con propiedades de mayor valor paguen una alícuota superior tanto en términos absolutos como relativos.

Actualmente, producto de un desacople entre la evolución del valor fiscal de los inmuebles por la dinámica inflacionaria y la ausencia de actualización de las escalas que determinan la alícuota a pagar según el valor fiscal homogéneo por la unidad de sustentabilidad contributiva, se generó un efecto no deseable en donde el grueso de los inmuebles de la Ciudad se encuentra en la escala más alta de pago.

Según el informe elevado a la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires por el ex Jefe de Gabinete, Felipe Miguel, el día 10 de agosto de 2022, el cual se adjunta a continuación, actualmente el 87% de los inmuebles de la Ciudad se encuentran en la escala más alta del impuesto:

Categoría	Cantidad Inmuebles	Recaudación 2022 (en millones de \$)	% de cada categoria en el total de cantidad de inmuebles
1	81.910	21,04	4,1%
2	47.535	22,17	2,4%
3	30.625	24,51	1,5%
4	35.709	44,07	1,8%
5	36.507	50,56	1,8%
6	30.623	45,00	1,5%
7	1.721.032	21.540,30	86,7%
TOTAL	1.983.941	21.747,65	

Esto sin lugar a duda, distorsiona completamente el espíritu de la norma, dado que se ha transformado en un tributo que ha perdido prácticamente toda su progresividad. Asimismo, la participación del ABL e inmobiliario en la recaudación propia ha pasado de significar el 12,2% en 2008 a un 4,5% en 2023. Esto se debe principalmente a que el Gobierno de la Ciudad ha centralizado sus ingresos en torno a los tributos a la actividad en desmedro de los vinculados al patrimonio.

En síntesis, numerosos son los elementos para afirmar que la modalidad a partir de la cual se implementa el impuesto inmobiliario dista de ser la ideal. Asimismo, a partir del Expediente N° 854/24 presentado por el Jefe de Gobierno se propone modificar la Ley Tarifaria con vigencia para el corriente año 2024, levantando el tope previamente existente del 100% a las tarifas del impuesto inmobiliario y ajustándolas al ritmo de la inflación.

No se puede desconocer que la pauta inflacionaria para el año 2024 supera ampliamente el tope existente del 100% y que este podría ser nocivo a la hora de mantener constante la contribución del impuesto inmobiliario a la recaudación total del GCBA. Sin embargo, si tomamos la proyección de la variación de precios acumulada desde agosto de 2023 a julio de 2024, tal como propone el Expediente N° 854/24, podrían existir incrementos en promedio superiores a un 251%, lo cual en un contexto de profunda caída de la actividad y de los ingresos producto de las políticas económicas desarrolladas por el actual gobierno nacional, significaría un grave perjuicio económico sobre todo para las y los vecinos con propiedades de menor valor fiscal.

Con estos dos planteos al momento de la discusión, es decir la necesidad de mejorar la recaudación del impuesto inmobiliario sin perjudicar a aquellos vecinos que están pasando por una situación económica delicada, se eleva la propuesta en plasmada en este proyecto de ley.

El mismo esta caracterizado por cuatro elementos centrales: en el primer caso, se amplían las escalas de valor fiscal de los inmuebles (actualizados por inflación hasta 2023) con el objetivo de poder distribuir con mayor homogeneidad a los inmuebles de la Ciudad a lo largo de todos los intervalos. En segundo lugar, al existir mayor cantidad de escalas, se amplía el rango de alícuotas a pagar, para que las propiedades con un valor más elevado contribuyan más en términos relativos y absolutos. Por otro lado, se establecen topes por escalas de forma tal que los incrementos impacten de forma asimétrica en función del valor de la propiedad, de forma de mantener la progresividad en el impuesto no solo para el cálculo aislado del impuesto sino también para su variación con respecto al año previo.

Por último, en los casos en donde una persona jurídica o física tenga en su patrimonio tres o más inmuebles, el tope a aplicarle será el utilizado para los inmuebles de mayor valor. Esto es una forma de gravar de forma transversal a la propiedad. En este aspecto, se busca desincentivar a que aquellas personas físicas o jurídicas que tienen mayor capital, para evitar pagar alícuotas más elevadas por tener en su patrimonio propiedades de mayor valor, se vuelquen a poseer múltiples propiedades de menor valor fiscal aumentando la concentración en el mercado inmobiliario.

Estas medidas planteadas en el proyecto de ley podrían mejorar en forma significativa el diseño del tributo, protegiendo al mismo tiempo a quienes están pasando por una situación angustiante debido a la caída de la actividad.

Por todos estos motivos, solicitamos el tratamiento y aprobación de la ley.