

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.- Modifíquese el artículo 397 del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de la Ciudad de Buenos Aires, que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 397.- Los jubilados y pensionados del régimen jubilatorio ordinario que al 31 de diciembre del año anterior reunieran los requisitos que se indican a continuación, estarán exentos del pago de los tributos establecidos en el presente Título.

1. Percibir un haber igual o menor al doble del salario mínimo vital o al doble de la jubilación mínima; lo que resulte mayor
2. Ser propietarios, condóminos, usufructuarios o beneficiarios del derecho de uso de un único bien inmueble destinado a vivienda propia.
3. No ser titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales en el ámbito del territorio nacional.
4. Ocupar efectivamente dicho inmueble.

Esta exención se otorgará en la misma proporción que le corresponda a cada beneficiario en la propiedad del inmueble.

La franquicia también es aplicable al beneficiario de la pensión o cónyuge supérstite que acumule ambos beneficios equivalentes al importe establecido en el punto 1), siempre que reúna las restantes condiciones. En este caso el beneficio comprende el importe total de las contribuciones en la misma proporción que el causante, pero limitada a la parte que en el haber sucesorio hubiera correspondido al beneficiario de la pensión o cónyuge supérstite. Si existiera condominio con hijos menores o **con discapacidad**, la exención se hará extensiva a la proporción que a estos les corresponda en el mismo.

Los jubilados y pensionados que obtuvieron la exención con anterioridad al presente período fiscal mientras conserven la misma propiedad y en las condiciones que los hicieron acreedores a ese beneficio, seguirán conservándolo.

El Poder Ejecutivo queda facultado para celebrar convenios con la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSeS) para suprimir la exención a través de la creación de un subsidio explícito para la cancelación de las obligaciones tributarias."

Art. 2º.- Modifíquese el artículo 398 del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de la Ciudad de Buenos Aires, que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 398.- Las personas con discapacidad o que tengan cónyuge, hijo/s, padres a su cargo, o los comprendidos en los términos de la Ley N° 1.004 (texto consolidado por la

Ley N° 6.588) con la condición mencionada, que así lo soliciten y reúnan los requisitos que se indican a continuación, estarán exentas del pago a los tributos establecidos en el presente Título.

1. Acreditar su discapacidad mediante certificado extendido por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o autoridad competente.
2. Ser propietarios, condóminos, usufructuarios o beneficiarios del derecho de uso de un único bien inmueble destinado a vivienda propia.
3. No ser titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales dentro del territorio nacional.
4. Ocupar efectivamente dicho inmueble con el cónyuge o hijo/s con discapacidad.

Igual beneficio se hace extensivo a la propiedad del cónyuge, hijos, padres, tutores o los comprendidos en los términos de la Ley N° 1.004 (texto consolidado por la Ley N° 6.588) con las condiciones mencionadas, estando el inmueble destinado a vivienda única de las personas con discapacidad.

Las personas con discapacidad, debidamente acreditadas, que sean concesionarias de locales o inmuebles para pequeños comercios de conformidad con lo establecido en el Decreto N° 1.553/97 (B.O. N° 326) estarán exentas en un cien por ciento (100%) del pago de los tributos establecidos en el presente Título del inmueble concesionado.

Las personas con discapacidad que obtuvieron la exención con anterioridad al presente período fiscal, en tanto conserven la misma propiedad y se mantengan las condiciones que los hicieron acreedores al beneficio, conservarán el mismo."

Art. 3°.- Modifíquese el artículo 401 del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de la Ciudad de Buenos Aires, que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 401.- "Cuando alguno de los límites establecidos en el inciso 1 del artículo 397 sean superados en un importe que no exceda en más de un cincuenta por ciento (50%) de los mismos, los responsables gozarán de una rebaja del setenta y cinco por ciento (75%) de los tributos establecidos en el presente Título.

Para el caso en que se superen en no más del cincuenta por ciento (50%), los límites citados en el primer párrafo, los responsables gozarán de una rebaja del cincuenta por ciento (50%).

Para el caso en que se superen en no más del setenta y cinco por ciento (75%), los límites citados en el primer párrafo, los responsables gozarán de una reducción del veinticinco por ciento (25%).

En todos los casos siempre que reúnan las restantes condiciones establecidas en el artículo mencionado y mientras se mantenga la misma situación.

Art. 4°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

Los impuestos que recaen sobre los inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires, son de dos características, uno responde a una tasa asociada a los servicios que brinda la Ciudad de Buenos Aires como son el alumbrado, el barrido y la limpieza. Por otro lado se encuentra el impuesto inmobiliario, o comúnmente llamado "rentas", asociado al patrimonio.

Para estos dos tributos, se establecieron derechos de exención para determinados grupos sociales, enumerados en el Título III, Capítulo VI del Código Fiscal. Los jubilados y pensionados son el primer grupo social que cuenta con este beneficio, debiendo cumplir con los siguientes requisitos: a) de percibir un haber igual o menor al doble del SMVyM o al doble de la jubilación mínima lo que resulte mayor; b) ser propietarios, condóminos, usufructuarios o beneficiarios del derecho a uso de un único bien inmueble destinado a vivienda propia; c) no ser titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales en el ámbito del territorio nacional; d) ocupar efectivamente dicho inmueble; y e) la valuación fiscal no debe exceder del importe que establezca la ley tarifaria para el año a partir del cual se solicita la exención. Tanto los jubilados, como las personas con discapacidad o sus familias, encuentran una limitación injusta al beneficio de la exención en el inciso "e", mientras que los restantes requisitos garantizan suficientemente el acceso a dicho beneficio a quienes realmente lo necesitan.

El límite del inciso "e" es un requisito que, a nuestro juicio, atenta contra el espíritu de la exención que, entendemos, es el de atender todas aquellas situaciones de vulnerabilidad. Esto es así porque si una persona tiene ingresos que no superan o igualan al doble del salario mínimo o de una jubilación mínima pero su propiedad, siendo única vivienda para uso familiar, supera el valor fiscal por cuestiones reguladas por el mercado inmobiliario, esa persona queda fuera del beneficio y con altísimas probabilidades de no poder hacer frente a sus obligaciones impositivas.

"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*. El cálculo del mismo se basa en la valuación del terreno según su ubicación geográfica (barrio, subzona



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

barrial) y Distrito de zonificación del Código de Planeamiento Urbano; y del edificio según el valor real de edificación por m² del destino constructivo correspondiente, afectado por la depreciación. En los casos de inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal *se valúa la totalidad del mismo de acuerdo a los destinos constructivos que posea*, aplicando luego el porcentual fiscal para determinar el avalúo fiscal homogéneo de cada unidad." (Capítulo II, Título III; Código Fiscal)

El artículo citado, al tomar el valor económico del metro cuadrado en el mercado comercial como parámetro, quedan excluidas las realidades socioeconómicas de la gente en general, y en particular las de estos dos grupos sociales que tienen dificultades específicas.

"Se tiene en cuenta como variables para la determinación del valor al que se hace referencia en el presente artículo, entre otras, las siguientes: superficie del terreno, superficie cubierta y semicubierta, estado general, antigüedad, destino y categoría estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien, aspectos tales como su ubicación geográfica y entorno, (calidad y características) arquitectónicas de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales, de esparcimiento y de equipamiento urbano, o con espacios verdes, y vías de acceso." (Capítulo II, Título III; Código Fiscal)

Todas estas variables a que se hace mención en el precedente párrafo tienden a soslayar la realidad económica y social de estos dos grupos. Este límite genera, a nuestro entender, situaciones discriminatorias y de injusticia para un sector de los jubilados y pensionados que tienen bajos ingresos. Si se tiene en cuenta que en muchos casos estas personas pueden ser dueñas de la propiedad por herencia, o inclusive haberlas adquirido por el fruto de su esfuerzo como trabajadores a lo largo de la vida en épocas pretéritas en que la zona habitada no estaba valuada como lo está en la actualidad, y que en el momento en el que quieren acceder al beneficio sus ingresos para vivir cotidianamente son menores a los impuestos más la canasta familiar básica actual, queda claro que es de justicia que puedan acceder a la exención.

No se puede excluir a estos sectores vulnerables de nuestra sociedad de un beneficio, solo por tener un patrimonio mayor que el resto. En tal caso, ¿qué le estaríamos exigiendo a ese jubilado, pensionado o persona con discapacidad? ¿Que venda su propiedad única familiar y se desplace a una con menor valuación fiscal para



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

acceder al beneficio y poder sostener las obligaciones cotidianas? Claramente ser propietario de una única propiedad para vivir con valuación fiscal alta no implica bajo ningún indicador del nivel de vida de una persona que pueda dejarlo fuera de la exención de ABL e impuesto inmobiliario.

A nuestro entender, la modificación de los requisitos para acceder a la exención de ABL por parte de los jubilados y personas con discapacidad es necesaria para alcanzar mayor equidad tributaria. Las altas tarifas actuales de los servicios básicos son un elemento más que se suma a la precariedad que conlleva de por sí el ingreso mínimo, por lo que nos parece de justicia social fundamental la exención de estos tributos en estos casos sin que exista el límite de la valuación fiscal de su propiedad.

A su vez, el Artículo 3 del presente proyecto, que modifica las rebajas, asegura claridad y transparencia en las escalas.

Por todo lo expuesto, solicito la aprobación del presente proyecto de ley.