

PROYECTO DE LEY

Artículo 1.- Derógase los artículos 330, 331, 332 y 339 del Código Fiscal (t.o 2025 según Decreto 116/25).

Artículo 2.- Derógase el artículo 35 del Anexo de la Ley Tarifaria N° 6.806.

Artículo 3.- Derógase el artículo 382 del Código Fiscal (t.o 2025 según Decreto 116/25).

Artículo 4.- Modifícase el artículo 43 del Anexo de la Ley Tarifaria N° 6.806, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 43.- El monto del Impuesto Inmobiliario establecido en el inciso a) del artículo 371 del Código Fiscal se calcula aplicando la siguiente fórmula:

$$II = CF + (VFH - Im) \times al$$

Siendo:

II: Impuesto Inmobiliario.

CF: Cuota Fija.

VFH: Valuación Fiscal Homogénea.

Im: Importe límite inferior del segmento.

al: Alícuota fijada para el segmento según la tabla del presente artículo.

SEG.	VFH		CUOTA FIJA	ALÍCUOTA SOBRE EXCEDENTE AL LÍMITE MÍNIMO
	DESDE	HASTA		
	\$	\$	\$	%
A	0	17.950.000	0	0,30
B	17.950.000	26.600.000	53.850	0,32
C	26.600.000	38.000.000	81.963	0,35
D	38.000.000	56.000.000	121.863	0,37
E	56.000.000	85.000.000	189.363	0,40
F	85.000.000	136.000.000	305.363	0,42
G	136.000.000	260.000.000	522.113	0,45
H	260.000.000	800.000.000	1.080.113	0,50
I	800.000.000	5.000.000.000	3.780.113	0,55
J	5.000.000.000		26.880.113	0,60

El monto del impuesto así determinado, incluye lo previsto en el inciso c) del artículo 2° de la Ley Nacional N° 23.514”.

Artículo 5.- Modifícase el artículo 44 del Anexo de la Ley Tarifaria N° 6.806, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“El monto de la Tasa Retributiva por los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros establecida en el inciso b) del artículo 371 del Código Fiscal se calcula aplicando la siguiente fórmula:

$$TRS = VFH \times ab \times [1 + (CG \times pCG)]$$



Siendo:

TRS: Tasa Retributiva por los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.

VFH: Valuación Fiscal Homogénea.

ab: alícuota base.

CG: Coeficiente Geográfico por Barrio o Subzonas según la tabla del presente artículo.

pCG: Ponderación del Coeficiente Geográfico.

Se fija en 0,80% (cero coma ochenta por ciento) la alícuota base de la Tasa Retributiva por los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.

Se fija en 0,5 (cero coma cinco) la ponderación del Coeficiente Geográfico.

ZONA	BARRIO	SUBZONA	COEFICIENTE
I	BARRACAS	Entre límite norte y Lafayette - Av. Suárez - Av. Vélez Sarsfield - Av. Australia - Benito Quinquela Martín - Herrera - Benito Quinquela Martín (norte) - General Hornos - Benito Quinquela Martín	0,25
		Entre Lafayette - Av. Suárez - Av. Vélez Sarsfield - Av. Australia - Benito Quinquela Martín - Herrera - Benito Quinquela Martín (norte) - General Hornos - Benito Quinquela Martín - y límite sur	0,00
	BOCA	Entre límite norte y Benito Quinquela Martín	0,25



ZONA	BARRIO	SUBZONA	COEFICIENTE
	BOEDO	Entre Benito Quinquela Martín y límite sur	0,00
		Entre límite norte y Av. Juan de Garay	0,50
		Entre Av. Juan de Garay y límite sur	0,25
	CONSTITUCIÓN		0,50
	FLORES	Entre Av. Directorio y Av. Asamblea - Av. Varela - Crisóstomo Álvarez - Av. Perito Moreno	0,50
		Entre Av. Asamblea - Av. Varela - Crisóstomo Álvarez - Av. Perito Moreno y límite sur	0,25
	LINIERS		0,50
	MATADEROS	Entre Av. Emilio Castro, Av. Gral. Paz, Severo García Grande de Zequeira y Carhué	0,50
		Límites barriales excluida zona entre Av. Emilio Castro, Av. Gral. Paz, Severo García Grande de Zequeira y Carhué	0,25
	NUEVA POMPEYA	Entre límite norte y Av. Intendente Francisco Rabanal - Beazley - Av. Amancio Alcorta	0,25
		Entre Av. Intendente Francisco Rabanal - Beazley - Av. Amancio Alcorta y límite sur	0,00
	PARQUE AVELLANEDA		0,50
	PARQUE CHACABUCO	Entre límite norte y Av. Asamblea - Av. Vernet	0,50
		Entre Av. Asamblea - Av. Vernet y límite sur	0,25
	PARQUE PATRICIOS		0,25
II	SAN CRISTÓBAL		0,50
	SAN TELMO		0,50
	VILLA LUGANO		0,25
	VILLA RIACHUELO	Entre límite norte y Av. Coronel Roca	0,25
		Entre Av. Coronel Roca y límite sur	0,00
	VILLA SOLDATI	Entre límite norte y Av. Coronel Roca - Av. Intendente Francisco Rabanal (Norte)	0,25
		Entre Av. Coronel Roca - Av. Intendente Francisco Rabanal (Norte) y límite sur	0,00
	AGRONOMÍA		0,75
	ALMAGRO		0,75
	BALVANERA		0,75
	BELGRANO	Entre Av. Cabildo y límite sur	1,25
	CABALLITO	Entre límite norte y Av. Avellaneda - Neuquén - Colpayo - Av. Avellaneda	0,75
		Entre Av. Avellaneda - Neuquén - Colpayo - Av. Avellaneda y Av. Juan Bautista Alberdi	1,00
		Entre Av. Juan Bautista Alberdi y límite sur	0,75
	CHACARITA	Entre límite este y Av. Forest - Av. Corrientes	1,00
		Entre Av. Forest - Av. Corrientes y límite oeste	0,75
	COGHLAN		1,00
	COLEGIALES		1,25
	FLORES	Entre límite norte y Av. Avellaneda	0,75
		Entre Av. Avellaneda y Av. Juan Bautista Alberdi	1,00
		Entre Av. Juan Bautista Alberdi y Av. Directorio	0,75



ZONA	BARRIO	SUBZONA	COEFICIENTE
	FLORESTA	Entre límite norte y Av. Avellaneda	0,75
		Entre Av. Avellaneda y Av. Juan Bautista Alberdi	1,00
		Entre Av. Juan Bautista Alberdi y límite sur	0,75
	MONSERRAT		1,00
	MONTE CASTRO		0,75
	NUÑEZ	Entre Av. Cabildo y límite sur	1,25
	PALERMO	Entre Av. Cabildo - Av. Santa Fe y límite sur	1,25
	PARQUE CHAS		0,75
	PATERNAL		0,75
	RECOLETA	Entre Av. Santa Fe y límite sur	1,25
	SAAVEDRA	Entre Av. Crisólogo Larralde, Aizpurúa, Rogelio Yrurtía y Andonaegui	1,25
		Límites barriales excluida zona entre Av. Crisólogo Larralde, Aizpurúa, Rogelio Yrurtía y Andonaegui	1,00
	SAN NICOLÁS		1,00
	VÉLEZ SÁRSFIELD		0,75
	VERSALLES		0,75
	VILLA CRESPO	Entre límite este y Av. Corrientes	1,00
		Entre Av. Corrientes y límite oeste	0,75
	VILLA DEL PARQUE		0,75
	VILLA DEVOTO	Entre límite norte y Gutenberg (Norte) (FCGU)	0,75
		Entre Gutenberg (Norte) (FCGU) y Ricardo Gutiérrez (Norte) (FCGSM)	1,00
		Entre Ricardo Gutiérrez (Norte) (FCGSM) y límite sur	0,75
	VILLA GRAL. MITRE		0,75
	VILLA LURO		0,75
	VILLA ORTÚZAR		0,75
	VILLA PUEYRREDÓN		0,75
	VILLA REAL		0,75
	VILLA SANTA RITA		0,75
	VILLA URQUIZA		1,00



III	BELGRANO	Entre límite norte y Av. Del Libertador	1,75
		Av. Del Libertador (ambas aceras)	1,75
		Entre Av. Del Libertador y Av. Cabildo	1,50
	NUÑEZ	Entre límite norte y Av. Del Libertador	1,75
		Av. Del Libertador (ambas aceras)	1,75
		Entre Av. Del Libertador y Av. Cabildo	1,50
	PALERMO	Entre límite norte, av. Tagle, Av. Presidente Figueroa Alcorta y Av. Jerónimo Salguero	2,00
		Entre límite norte y Av. Del Libertador	1,75
		Av. Del Libertador (ambas aceras)	1,75
		Entre Av. Del Libertador y Av. Cabildo - Av. Santa Fe	1,50
		Entre Av. Dorrego, Costa Rica, Fitz Roy y J. A. Cabrera	1,50
		Entre Godoy Cruz, Costa Rica, Malabia y Gorriti	1,50
	PUERTO MADERO		2,00
	RECOLETA	Entre límite norte y Av. Santa Fe	1,75
	RETIRO		1,75
Si una partida está comprendida en más de una zona/subzona, deberá considerarse la de mayor coeficiente.			

Artículo 6.- Derógase el artículo 45 del Anexo de la Ley Tarifaria N° 6.806.

Artículo 7.- Comuníquese, etc.-



FUNDAMENTOS

Sra. Presidente:

El presente proyecto de Ley tiene por objeto avanzar en una reducción sustancial de la presión fiscal que recae sobre los porteños hace años, derogando tributos injustificados, mecanismos discrecionales de ajuste impositivo y reduciendo la carga tributaria.

En primer lugar, se propone la derogación de los artículos 330, 331, 332 y 339 del Código Fiscal, los cuales conforman el esquema actual del Impuesto a Sellos a la transmisión de bienes inmuebles y buques. Este impuesto recae sobre diversas transacciones inmobiliarias, sin justificación razonable ni contraprestación por parte del Gobierno de la Ciudad, sirviendo como excusa para seguir cargando al contribuyente con impuestos innecesarios.

En términos concretos, se trata de un tributo que se entromete en las operaciones entre privados, grava la inversión, desincentiva la actividad inmobiliaria y muchas veces duplica la carga fiscal ya impuesta sobre el patrimonio, en este caso los bienes inmuebles.

No existen razones para que el Gobierno de la Ciudad se apropie de una parte de cada contrato de compraventa que celebran los vecinos, por el contrario, su rol debe ser facilitar la actividad económica, no obstaculizarla. Gravar con impuestos cada transacción inmobiliaria solo genera informalidad, desaliento a la inversión y pérdida de competitividad.

En el mismo sentido, se propone la eliminación de la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC), un coeficiente que permite modificar con carácter general el monto de diversos tributos, bajo el argumento de ajustarlos conforme a las políticas fiscales del Poder Ejecutivo. Sin embargo, su aplicación impacta de manera directa y concreta en el bolsillo de todos los porteños, ya que por ejemplo, incide en el cálculo final de cuánto se paga de ABL.

Esta “herramienta” que estableció el Gobierno de la Ciudad, revestida de tecnicismo, pasa totalmente desapercibida frente al debate público y, funciona como una forma encubierta de aumentar la presión fiscal sin discutir alícuotas ni presentar reformas tributarias explícitas y claras.

Asimismo, el proyecto contempla la reducción a la mitad del Impuesto inmobiliario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este tributo impacta directamente sobre el derecho de propiedad, desincentiva el ahorro en bienes durables y representa una carga permanente sobre un activo que ya ha sido gravado en múltiples etapas. Reducir su costo es reconocer el esfuerzo de miles de familias que destinan sus ingresos a adquirir una vivienda o sostener una propiedad. También contribuye a aliviar el costo fiscal de las pymes y emprendimientos que funcionan en inmuebles propios, fomentando así la actividad productiva local.



Esta medida se alinea con la transformación que impulsa el Gobierno Nacional y que desde el Bloque de la Libertad Avanza acompañamos con convicción. La eliminación de estos gravámenes no es meramente simbólica, sino un avance concreto hacia una estructura impositiva más justa y transparente. Derogar impuestos que no cuentan con justificación económica ni social, que no generan contraprestación alguna, y que encarecen innecesariamente la formalidad de las transacciones, es una decisión política necesaria en el camino hacia la Ciudad que queremos, con menor presión fiscal y mayor libertad económica.

En conclusión, este proyecto busca avanzar hacia un régimen tributario más racional y respetuoso de la libertad de los ciudadanos, y eliminar prácticas y figuras que funcionan como meros parches o herramientas discrecionales para aumentar la recaudación.

Es hora de que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires revise su política fiscal sobre los actos entre particulares. Este proyecto es un paso concreto hacia una Ciudad con menos impuestos, más libertad y mayor respeto por el esfuerzo privado.

Por todo lo expuesto, solicito a mis colegas el tratamiento y la aprobación del presente Proyecto de Ley.

Firmado digitalmente por Maria Del Pilar RAMIREZ
Fecha:21/07/2025 11:47:14
Diputada LCABA
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires