



PROYECTO DE LEY **MODIFICACIÓN A LOS ÍNDICES DE SOBRETASA POR SUBZONA ABL**

ARTÍCULO 1°. Modifícase el artículo 46° de la Ley N° 6.806 - Boletín Oficial N° 7027- Ley Tarifaria vigente 2025- que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 46.- Sin perjuicio de lo establecido en los artículo precedentes, se bonifica el importe de cada cuota a ingresar de manera tal que la misma no sea superior al monto abonado o que hubiese correspondido abonar en la cuota anterior con más el IPCBA de cinco (5) meses atrás al número de cuota a liquidar. A cada una de estas cuotas se les adicionará un porcentaje en función de la zona geográfica de los inmuebles, según el siguiente detalle:

Zona I: 0,00 %

Zona II: 0,50 %

Zona III: 1,00%

El pago anual anticipado se calculará anualizando la cuota 1, y agregándole el adicional por zona geográfica de todo el ejercicio fiscal. Sobre esta cuota se podrán aplicar las bonificaciones que aplique el Poder Ejecutivo y que estén establecidos en el Código Fiscal.

Los complejos conformados por construcciones de gran tamaño que albergan como principal destino locales comerciales y servicios complementarios, gozarán de la bonificación correspondiente a la Zona III, independientemente del Coeficiente Geográfico que le corresponda.

A los inmuebles comprendidos en la zona I cuyo coeficiente geográfico sea cero (0) y mayores a 1300 m2 , de uso comercial, se les aplicará el doble del coeficiente geográfico máximo correspondiente al Barrio.

En el caso que durante el ejercicio fiscal los tributos determinados variasen con origen en cambios en el empadronamiento y/o características de titularidad, las bonificaciones se calcularán sobre la nueva determinación de los tributos en función de los cambios producidos.

Sin perjuicio de la aplicación de la bonificación establecida en el primer párrafo, ninguna partida inmobiliaria podrá tener un tributo determinado menor a pesos doce mil ochocientos (\$12.800,00), con excepción de las cocheras, bauleras y otras unidades complementarias cuyo mínimo no podrá ser inferior a pesos cuatro mil cuatrocientos (\$4.400,00).

Los mínimos establecidos en el párrafo anterior corresponden en partes iguales a cada uno de los tributos establecidos en el artículo 371 del Código Fiscal Texto Ordenado Decreto N° 116/2025.

Para la determinación de las bonificaciones y mínimos de los inmuebles cuyo empadronamiento se realizase en el presente ejercicio fiscal, se calcularán las valuaciones y tributos que les corresponderían según la Ley N° 3.751, leyes tarifarias posteriores, modificatorias y complementarias.

ARTÍCULO 2°.- El Poder Ejecutivo procederá a realizar las adecuaciones correspondientes sobre las facturas pendientes de envío a la fecha de promulgación de la presente ley y a realizar los ajustes en la cuenta corriente de cada partida .

ARTICULO 3°.- Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

La presente iniciativa tiene por objeto la modificación sobre el porcentaje que se le agrega a cada cuota en función de la zona geográfica de los inmuebles para el pago de ABL.

Actualmente, la norma establece que para la Zona I corresponde un 2% adicional, para la Zona II un 3% y para la Zona III un 4%, siempre calculados sobre el IPCBA (Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires).

Sin embargo, el efecto acumulado de estos incrementos a lo largo de un ejercicio anual resulta en una carga excesiva: un 27% para la Zona I, un 43% para la Zona II y un 60% para la Zona III. Estos porcentajes, en la práctica, superan ampliamente la inflación, que debería ser el verdadero parámetro de ajuste, generando un desfase injustificado y una presión tributaria desmedida.

La legislación ya ha querido hacer un distingo entre barrios que se consideran de distinto poder adquisitivo, y este distingo se encuentra en dos parámetros, uno propio de la fórmula del VFH, a tal efecto el artículo 378 del Código Fiscal vigente reza:

".... "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 barrial)....".

En los términos "valor económico en el mercado comercial," y valuación de terreno según su ubicación geográfica; esto significa que el valor del VFH ya se encuentra impactado por la ubicación geográfica del inmueble.

Entonces y para materializar el Valor Fiscal Homogeneo el artículo 379 establece la fórmula

$$\text{VFH} = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno} + \text{Superficie Total Construida} \times \text{VRE} \times \text{Coeficiente de Depreciación}.$$

Siendo: Incidencia: Es el costo de cada m² del terreno según su máxima edificabilidad. El presente valor representará la proporción respecto al valor fijado en el último párrafo del artículo anterior.

FOT del Distrito: Factor de Ocupación Total, es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

VRE: Valor Real de Edificación, el que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino y categoría, de acuerdo a los parámetros contenidos en la Ley Tarifaria. El presente valor representará la proporción respecto al valor fijado en el último párrafo del artículo anterior.

Coeficiente de Depreciación: Es el factor que disminuye el VRE en función de la antigüedad y estado general de conservación del edificio.

El costo de cada m² de terreno no es igual para las distintas zonas de la ciudad independientemente de la capacidad de edificación, a igual capacidad de construcción el valor del terreno no es el mismo en las distintas barrios de la ciudad, abiertamente por ejemplo Puerto Madero o Recoleta es mayor que en otros barrios, esta diferencia ya impacta en el VFH

En este sentido puede verse en el Expediente N° 2047-J-2025 donde se adoptan los valores de VFH para el ejercicio venidero el desarrollo total de la Metodología de Cálculo, y aquí se introduce un término adicional el Valor Unitario de Cuadra -VUC-, donde en el Título Introducción establece:

"Para realizar el cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) de los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se considera la siguiente información:.... VUC-VFH:



Valor Unitario de Cuadra correspondiente a la ubicación del terreno, llevado a VFH. Ver punto III.e (Publicados por Resolución 13/AGIP/2025 (BO 7039) y cuya actualización se propone.

En el apartado II .a segundo párrafo señala: "Con el fin de determinar la incidencia del valor del terreno por metro cuadrado construible según la edificabilidad correspondiente a cada barrio, oportunamente se han efectuado relevamientos de terrenos, departamentos, casas, depósitos, galpones, cocheras, etc., a fin de verificar el valor comercial de los mismos en las diferentes capacidades edificables de cada una de las subzonas barriales."

El otro parámetro es el recientemente adoptado en la planilla del artículo 44 de la Ley N° 6806 donde se plasma el Coeficiente Geográfico. Puede apreciarse que en los barrios que el legislador ha considerado de mayor poder adquisitivo el Coeficiente es mayor , y así ha confeccionado una tabla con zonas y subzonas con distinto coeficiente para esas subzonas de un mismo barrio .

Vemos hasta aquí que la ubicación del terreno, su valor económico, ya se encuentra reflejado en las fórmulas, y ahora estamos agravando en algunos casos de nuevo, el valor a ingresar del tributo en forma adicional, por algo que ya se encuentra contemplado, esto es la ubicación de la propiedad.

Es por eso necesario modificar los coeficientes de sobretasa del art 46 de la Ley N6806 , a los fines de hacerlo compatible con la realidad económica de todos los sectores económicos que habitan en la ciudad.

En función de la información publicada por la AGIP, este esquema ha permitido que entre enero y agosto de 2025, la recaudación del Impuesto por ABL crezca en promedio un 158,7% contra el mismo periodo de 2024 (medido en términos nominales). Esto implica un incremento del 61,2% medido en términos reales y explica el significativo incremento de la presión del impuesto durante los primeros 8 meses del año del sobre los ingresos de los contribuyentes.

Sin embargo, en un contexto de desaceleración de la inflación frente a 2024, se vuelve necesario retomar un esquema con mayor previsibilidad y de menor presión sobre los contribuyentes.

En términos fiscales, el GCABA registró en 2023 un resultado superavitario que se ubicó en torno al 9,4% de los Recursos Totales para el mismo periodo en un contexto de mayor inflación (En 2023 la inflación interanual promedio fue del 133,8%, mientras que en lo que va del 2025 se redujo a 55,1%. Aun así, el GCBA pudo sostener financieramente un esquema distinto que suavizó el flujo de cuotas del Impuesto al ABL.

En este sentido, la revisión de los coeficientes de sobretasa resulta indispensable para evitar un doble cómputo del factor geográfico, ya contemplado en la determinación del Valor Fiscal Homogéneo. Mantener incrementos adicionales sobre parámetros ya considerados en la fórmula conduce a distorsiones que no se corresponden con la capacidad contributiva real de los vecinos.

La propuesta, por lo tanto, no implica desfinanciar al Estado local sino garantizar un esquema tributario más coherente y sostenible. Ajustar el ABL en función de la inflación y sin recargos superpuestos asegura previsibilidad, equidad y una base de recursos estable, compatible con la responsabilidad fiscal y con un sistema impositivo más transparente.