



PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Sustitúyese el artículo 374 de la Ley N° 6926 del Código Fiscal (t.o. vigente o el que en el futuro lo reemplace), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 374.- Cuando se verifican transferencias de inmuebles de un sujeto exento a otro gravado o viceversa, la obligación o la exención, respectivamente, comienzan el mes siguiente a la fecha de otorgamiento del acto traslativo de dominio.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o la Corporación Buenos Aires Sur S.A.U., la obligación comienza a regir a partir de los treinta y seis (36) meses posteriores a la fecha de apertura de las partidas del inmueble. Exclúyanse de este beneficio las partidas globales o matrices preexistentes y a los predios afectados por las Leyes Nros. 324, 3.396 y 4.705.

Posterior a cumplirse el plazo de treinta y seis (36) meses, el monto imponible se determinará de manera diferenciada al cálculo general. Se multiplica la valuación fiscal homogénea del inmueble por un coeficiente de vivienda social fijado en cero con veinticinco (0,25), aplicándose asimismo un coeficiente geográfico con valor cero (0).

En los casos en que no se ha producido la transmisión de la titularidad del dominio, pero se ha otorgado la posesión a título de dueño con los recaudos legales respectivos, o cuando uno de los sujetos es el Estado, la obligación o la exención comienzan al mes siguiente de la posesión.”

Artículo 2°.- La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 3°.- Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Señora presidenta:

El presente proyecto de ley tiene por objeto garantizar que los hogares de los barrios populares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puedan cumplir con sus obligaciones tributarias en concepto de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL), mediante la determinación de un monto acorde con su capacidad contributiva y nivel de ingresos.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o la Corporación Buenos Aires Sur S.A.U., la obligación comienza a regir a partir de los treinta y seis (36) meses posteriores a la fecha de partida del inmueble.

Sin embargo, en la práctica se producen situaciones de inequidad, donde hogares de bajos ingresos terminan pagando boletas similares que sectores de mayor poder adquisitivo. Esto sucede por ejemplo en las viviendas construidas por el IVC en el barrio Rodrigo Bueno, donde la cercanía con Puerto Madero determina una valuación fiscal homogénea particularmente elevada.

A ello se suma que el coeficiente geográfico aplicable a dichas viviendas es igual al de Puerto Madero (con un valor de 2), mientras que en comparación zonas de otros barrios de la Ciudad como Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Villa Soldati cuentan con un coeficiente de 0. Esto mismo podría suceder en el resto de las viviendas que construyó o construya el IVC, dificultando el objetivo de su construcción como solución habitacional sustentable para los vecinos y vecinas destinatarios.

En virtud de lo expuesto, se propone establecer un régimen diferencial para la determinación del monto imponible del ABL aplicable a las viviendas sociales. A tal efecto, se crea el "coeficiente de vivienda social", fijado en cero con veinticinco (0,25), el cual se aplicará sobre la valuación fiscal homogénea del inmueble. Complementariamente, se establece un coeficiente geográfico con valor cero (0) para estas viviendas.

Asimismo, corresponde destacar que la presente iniciativa se inscribe en una línea de antecedentes legislativos y proyectos con objetivos coincidentes en materia de justicia tributaria y equidad territorial. Entre otros, se destaca la Ley N.º 6862, que establece la condonación de la deuda de las viviendas nuevas construidas en el proceso de reurbanización del Barrio Rodrigo Bueno, correspondiente al Impuesto Inmobiliario y a la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido, Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros, por los períodos 2021, 2022, 2023 y 2024, así como de las cuotas mensuales del período 2025.

Por todo lo expuesto, solicitamos a este Cuerpo la aprobación del presente proyecto de ley.

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

ANEXO

- a. Impuesto inmobiliario:
- II = CF + (VFH * (CVS = 0,25) - lm) x at x USC**

II: Impuesto Inmobiliario. **CF:** Cuota Fija. **VFH:** Valuación Fiscal Homogénea. **CVS:** Coeficiente de Vivienda Social. **lm:** Importe límite inferior del segmento. **at:** Alícuota fijada para el segmento. **USC:** Unidad de Sustentabilidad Contributiva.

Cuadro de escalas:

SEG.	VFH		CUOTA FIJA	ALÍCUOTA SOBRE EXCEDENTE AL LÍMITE MÍNIMO
	DESDE	HASTA		
	\$	\$	\$	%
A	0	17.950.000	0	0,60
B	17.950.000	26.600.000	107.700	0,65
C	26.600.000	38.000.000	163.925	0,70
D	38.000.000	56.000.000	243.725	0,75
E	56.000.000	85.000.000	378.725	0,80
F	85.000.000	136.000.000	610.725	0,85
G	136.000.000	260.000.000	1.044.225	0,90
H	260.000.000	800.000.000	2.160.225	1,00
I	800.000.000	5.000.000.000	7.560.225	1,10
J	5.000.000.000		53.760.225	1,20