

Provincia de Córdoba



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**“ESTUDIO Y PROPUESTAS SOBRE
LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO INMOBILIARIO
URBANO EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA:
EVALUACIÓN DE RENDIMIENTO FISCAL
E IMPACTO SOCIOECONÓMICO”**

INFORME FINAL

Exp. Nº 15 793 00 01

TOMO I

ABRIL DE 2017



**INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
ASOCIACIÓN CIVIL BOLSA DE COMERCIO DE CÓRDOBA**

RESUMEN EJECUTIVO

El Impuesto Inmobiliario Urbano de la provincia de Córdoba se aplica sobre todos los inmuebles urbanos de la provincia, y surge de aplicar a la base imponible correspondiente a cada inmueble los montos fijos y las alícuotas que son definidos por la Ley Impositiva Anual. La base imponible del tributo surge de sumar las bases imponibles del terreno y de las mejoras existentes sobre el mismo (edificaciones); estas dependen de la valuación fiscal determinada por la Dirección General de Catastro y son actualizadas mediante coeficientes que fija anualmente la Ley Impositiva.

El presente estudio hace un análisis del Impuesto Inmobiliario Urbano desde una perspectiva económica y jurídica, que será complementada con un análisis catastral en una Etapa 2 de trabajo. Para ello, se realiza una revisión del marco teórico relativo al gravamen, donde se destacan, entre otros resultados, las ventajas de gravar la tierra por sobre las mejoras debido a su menor distorsión sobre las decisiones de los agentes.

Se realiza, además, una revisión de experiencias internacionales en el uso de este tipo de gravamen, considerando las particularidades del Reino Unido, Chile, Uruguay, México, Brasil, Estados Unidos y Finlandia, y una comparación legal y económica del impuesto en Córdoba con respecto a otras jurisdicciones subnacionales de Argentina: provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Mendoza y Ciudad de Buenos Aires. Se destaca como diferencia la aplicación de un impuesto inmobiliario complementario en la provincia de Buenos Aires para cada conjunto de inmuebles del mismo tipo (baldío, edificado urbano o rural) del mismo contribuyente, el Impuesto adicional a Grandes Propietarios de Suelo Urbano Vacante (GPSUV) para contribuyentes con más de 3.000 m² de baldíos en Santa Fe, y el uso de impuestos adicionales para terrenos baldíos en Santa Fe y Mendoza en lugar de aplicar alícuotas diferenciadas como lo hacen Córdoba y Buenos Aires.

Desde un punto de vista económico se hace un análisis de equidad del tributo, entre otros aspectos estudiados. Para ello se trabaja con más de cincuenta precios de oferta de inmuebles residenciales de una muestra de cuatrocientas propiedades, para los cuales se pudo encontrar el impuesto determinado para el periodo 2016, en base a información provista por el catastro de la provincia. Se concluye que, a pesar de contar con una escala de alícuotas progresiva, el comportamiento de la base imponible respecto al valor de mercado resulta regresivo; esto lleva a que en los inmuebles de mayor valuación el impacto del impuesto inmobiliario sea menor.

Por último, se propone una mejora metodológica en la determinación del impuesto inmobiliario, basada en la determinación de aglomerados urbanos y zonas de renta urbana en ellos, para los cuales se establecerían valores unitarios de tierra y mejoras en base a valores de mercado de las propiedades de la zona. Se presentan resultados preliminares de sus implicancias, para lo cual se relevaron precios de más de 400 propiedades ubicadas en 10 aglomerados urbanos del territorio provincial. Se llevó a cabo una simulación para más de un millón de inmuebles urbanos de la provincia, concluyendo que la Base Imponible total aumentaría en un 227%, incluso valuando los inmuebles a un 60% de su valor de mercado, y el impuesto inmobiliario determinado aumentaría en un 246%. Al ser estos aumentos significativos, se debería aplicar algún tipo de mecanismo para mitigar el impacto sobre el contribuyente.

Índice general

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN.....	1
1. Introducción	2
CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO.....	5
2. Marco teórico del impuesto inmobiliario.....	6
2.1. Literatura antigua	6
2.2. Literatura clásica	7
2.3. Literatura moderna.....	11
2.3.1. Ventajas y desventajas en el uso de los impuestos inmobiliarios	12
2.3.2. Alternativas en la aplicación del impuesto inmobiliario	14
2.3.2.1. La imposición sobre la tierra y la imposición sobre las mejoras	14
2.3.2.2. La imposición sobre los inmuebles residenciales y la imposición sobre los inmuebles no residenciales	17
CAPÍTULO 3: EL IMPUESTO INMOBILIARIO EN EL MUNDO	19
3. El impuesto inmobiliario en el mundo	20
3.1. Impuesto inmobiliario en el Reino Unido	30
3.2. Impuesto inmobiliario en Chile	33
3.3. Impuesto inmobiliario en Uruguay	35
3.4. Impuesto inmobiliario en México	36
3.5. Impuesto inmobiliario en Brasil	37
3.6. Impuesto inmobiliario en Estados Unidos	39
3.7. Impuesto inmobiliario en Finlandia	42
CAPÍTULO 4: EL IMPUESTO INMOBILIARIO EN CÓRDOBA.....	44
4. Determinación del impuesto inmobiliario Urbano en la provincia de Córdoba.....	45
4.1. Base imponible.....	47
4.1.1. Unidades fundamentales de registro y valuación catastral	47
4.1.2. Valuación de las parcelas	48
4.1.3. Coeficientes de actualización de la base imponible.....	52
4.2. Alícuotas y montos fijos del impuesto	53

4.3. Situaciones particulares	54
5. El impuesto inmobiliario en la recaudación de la Provincia de Córdoba ...	56
CAPÍTULO 5: ANÁLISIS JURÍDICO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO EN CÓRDOBA Y OTRAS JURISDICCIONES ARGENTINAS	61
6. Normativa comparada del impuesto inmobiliario entre jurisdicciones argentinas	62
6.1. Normativas relacionadas al Impuesto Inmobiliario Urbano	62
6.2. Entidades que intervienen en la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades	63
6.3. Objeto imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano	66
6.4. Hecho imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano	67
6.5. Sujeto pasivo y responsables del pago del Impuesto Inmobiliario Urbano	68
6.6. Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano	70
6.7. Características del Impuesto Inmobiliario Urbano	73
6.8. Base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano	75
6.9. Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano	86
6.10. Sobretasas del Impuesto Inmobiliario Urbano	89
6.11. Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano	90
6.12. Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano	93
6.13. Pago del Impuesto Inmobiliario Urbano	99
6.14. Cuadros comparativos de legislación del Impuesto Inmobiliario Urbano en jurisdicciones argentinas	101
7. Valuación de inmuebles en la provincia de Córdoba	298
7.1. Marco legal de mecanismo de valuación de acuerdo a la Ley de Catastro de la provincia de Córdoba	298
7.2. Métodos de revalúo de inmuebles de acuerdo a la Ley de Catastro	301
7.3. Aplicación de las normativas de Catastro respecto a los revalúos en la provincia de Córdoba	302
CAPÍTULO 6: ANÁLISIS ECONÓMICO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN CÓRDOBA	¡Error! Marcador no definido.

8. Análisis económico de los componentes del impuesto inmobiliario y sus cambios **¡Error! Marcador no definido.**
9. Coeficientes de actualización de la base imponible del Impuesto Inmobiliario urbano en Córdoba..... **¡Error! Marcador no definido.**
 - 9.1. Agrupamiento de los coeficientes de actualización de la base imponible **¡Error! Marcador no definido.**
 - 9.2. Evolución de los coeficientes de actualización**¡Error! Marcador no definido.**
10. Alícuotas del impuesto inmobiliario en Córdoba y otras jurisdicciones **¡Error! Marcador no definido.**
11. Fondos complementarios del Impuesto Inmobiliario en Córdoba**¡Error! Marcador no definido.**
 - 11.1. Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo.....**¡Error! Marcador no definido.**
 - 11.2. Antecedente del FOFISE: Fondo para el Desarrollo Integral del Sistema Educativo **¡Error! Marcador no definido.**
 - 11.3. Recaudación de fondos complementarios del Impuesto Inmobiliario **¡Error! Marcador no definido.**
12. Equidad del Impuesto Inmobiliario Urbano de la provincia de Córdoba **¡Error! Marcador no definido.**
 - 12.1. Marco teórico de la equidad fiscal **¡Error! Marcador no definido.**
 - 12.1.1. El concepto de equidad horizontal**¡Error! Marcador no definido.**
 - 12.1.2. El concepto de equidad vertical**¡Error! Marcador no definido.**
 - 12.2. Metodología para analizar la equidad del Impuesto Inmobiliario Urbano en la provincia de Córdoba..... **¡Error! Marcador no definido.**
 - 12.2.1. Muestreo de valores de mercados de los inmuebles.....**¡Error! Marcador no definido.**
 - 12.2.2. Información fiscal y catastral de los inmuebles edificados otorgada por Dirección General de Catastro y Ministerio de Finanzas de la provincia de Córdoba..... **¡Error! Marcador no definido.**
 - 12.2.3. Cruzamiento de datos de mercado con información de Catastro y Ministerio de Finanzas de la provincia**¡Error! Marcador no definido.**

12.3. Resultados del análisis de equidad ..	¡Error! Marcador no definido.
13. Comparación de la recaudación del impuesto inmobiliario entre jurisdicciones	¡Error! Marcador no definido.
CAPÍTULO 7: PROPUESTA DE MEJORA METODOLÓGICA PARA EL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN CÓRDOBA Y ESTIMACIONES PRELIMINARES DE RESULTADOS	
14. Propuesta de mejora metodológica para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano.....	¡Error! Marcador no definido.
15. Estimación preliminar del Rendimiento Fiscal de la propuesta de mejora metodológica	¡Error! Marcador no definido.
15.1. Aglomerados urbanos propuestos....	¡Error! Marcador no definido.
15.2. Relevamiento de precios	¡Error! Marcador no definido.
15.3. Precios unitarios	¡Error! Marcador no definido.
15.4. Otras consideraciones.....	¡Error! Marcador no definido.
15.5. Rendimiento Fiscal	¡Error! Marcador no definido.
16. Consideraciones finales sobre la estimación de resultados de la propuesta de mejora metodológica.....	¡Error! Marcador no definido.
BIBLIOGRAFÍA	¡Error! Marcador no definido.
17. Bibliografía	¡Error! Marcador no definido.
ANEXOS	
18. Código Fiscal Provincia de Buenos Aires – Ley 10397	¡Error! Marcador no definido.
19. Ley Impositiva Provincia de Buenos Aires – Ley N° 14.880.....	¡Error! Marcador no definido.
20. Ley de Catastro Provincia de Buenos Aires – Ley 10.707	¡Error! Marcador no definido.
21. Código Fiscal Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Decreto N.° 289/16 (con las modificaciones introducidas por la Ley N° 5.722)	¡Error! Marcador no definido.
22. Ley Tarifaria Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Ley 5.723.....	¡Error! Marcador no definido.
23. Ley de Catastro Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Ley 3.999	¡Error! Marcador no definido.

24. Resolución Nº 58 AGIP Ciudad Autónoma de Buenos Aires**¡Error! Marcador no definido.**
25. Código Tributario Provincia de Córdoba – Ley 6006**¡Error! Marcador no definido.**
26. Ley Impositiva Provincia de Córdoba – Ley 10412**¡Error! Marcador no definido.**
27. Decreto Nº 2.080 Provincia de Córdoba **¡Error! Marcador no definido.**
28. Ley de Catastro Provincia de Córdoba – Ley 5057**¡Error! Marcador no definido.**
29. Normativa Técnica Catastral provincia de Córdoba - Resolución normativa 01/2015..... **¡Error! Marcador no definido.**
30. Código Fiscal Provincia de Mendoza **¡Error! Marcador no definido.**
31. Ley Impositiva Provincia de Mendoza – Ley 8923**¡Error! Marcador no definido.**
32. Ley de Avalúos Provincia de Mendoza – Ley 8922**¡Error! Marcador no definido.**
33. Código Fiscal Provincia de Santa Fe – Ley 3456**¡Error! Marcador no definido.**
34. Ley Impositiva de la Provincia de Santa Fe– Ley 3.650**¡Error! Marcador no definido.**
35. Ley de Catastro Santa Fe– Ley Nº 2.996 (t. o.)**¡Error! Marcador no definido.**
36. Normas para el avalúo de propiedades Santa Fe – Decreto No 5286 **¡Error! Marcador no definido.**
37. Grupos de coeficientes de actualización de la base imponible de la tierra y las mejoras **¡Error! Marcador no definido.**
38. Guía metodológica para el relevamiento de precios de inmuebles en el interior provincial..... **¡Error! Marcador no definido.**
 - 38.1. Relevamiento presencial **¡Error! Marcador no definido.**
 - 38.1.1. Objetivo..... **¡Error! Marcador no definido.**
 - 38.1.2. Metodología de muestreo **¡Error! Marcador no definido.**
 - 38.1.3. Población objetivo..... **¡Error! Marcador no definido.**
 - 38.1.4. Casos necesarios **¡Error! Marcador no definido.**
 - 38.1.5. Periodo de relevamiento **¡Error! Marcador no definido.**

- 38.1.6. Aspectos a relevar ¡Error! Marcador no definido.
- 38.2. Relevamiento indirecto ¡Error! Marcador no definido.
- 38.2.1. Objetivo..... ¡Error! Marcador no definido.
- 38.2.2. Metodología de muestreo ¡Error! Marcador no definido.
- 38.2.3. Población objetivo..... ¡Error! Marcador no definido.
- 38.2.4. Casos necesarios ¡Error! Marcador no definido.
- 38.2.5. Periodo de relevamiento ¡Error! Marcador no definido.
- 38.2.6. Aspectos a relevar ¡Error! Marcador no definido.
- 39. Inmobiliarias relevadas por aglomerado ¡Error! Marcador no definido.
- 40. Inmuebles relevados por aglomerado ¡Error! Marcador no definido.
- 41. Imágenes representativas del trabajo ¡Error! Marcador no definido.

Índice de cuadros

Cuadro 1: Recaudación del Impuesto Inmobiliario como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE	21
Cuadro 2: Recaudación del Impuesto Inmobiliario como porcentaje de la recaudación. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE	22
Cuadro 3: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel consolidado como porcentaje del PBI por país	28
Cuadro 4: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel consolidado como porcentaje de la recaudación por país	29
Cuadro 5: Rangos de valuación y ratios en Inglaterra.....	32
Cuadro 6: Rangos de valuación y ratios en Gales	32
Cuadro 7: Rangos de valuación y ratios en Escocia	32
Cuadro 8: Alícuotas y montos fijos del Impuesto de Contribución Inmobiliaria aplicados en Montevideo. En pesos uruguayos	35
Cuadro 9: Alícuotas y montos fijos del Impuesto Predial aplicados en la Ciudad de México. En pesos mexicanos	37
Cuadro 10: Coeficientes de actualización mínimos y máximos para tierra y mejoras	52
Cuadro 11: Alícuotas y montos fijos del Impuesto Inmobiliario Urbano de la provincia de Córdoba para las parcelas edificadas. En pesos	53
Cuadro 12: Alícuotas y montos fijos del Impuesto Inmobiliario Urbano de la provincia de Córdoba para los baldíos. En pesos	53
Cuadro 13: Montos mínimos del Impuesto Inmobiliario Urbano	54
Cuadro 14: Descuentos aplicable sobre el monto del impuesto para jubilados y pensionados	54
Cuadro 15: Ingresos anuales de la provincia de Córdoba. En pesos.....	56
Cuadro 16: Recaudación impositiva anual de Córdoba por cada tributo. En pesos..	59
Cuadro 17: Normativas relacionadas al Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017).	101
Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)	103
Cuadro 19: Objeto imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)	132
Cuadro 20: Hecho imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)	134
Cuadro 21: Sujeto pasivo y responsables del pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)	139
Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)	144
Cuadro 23: Características del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)	159
Cuadro 24: Base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)	163
Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)	233
Cuadro 26: Sobretasas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017).....	250

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)	252
Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)	266
Cuadro 29: Pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)	291
Cuadro 30: Evolución de los coeficientes de actualización del valor fiscal de la tierra. Grupos de localidades del interior provincial	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 31: Evolución de los coeficientes de actualización del valor fiscal de las mejoras. Grupos de localidades del interior provincial	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 32: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos edificados de la Provincia de Córdoba. Año 2016	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 33: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos baldíos de la Provincia de Córdoba. Año 2016	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 34: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos edificados de la Provincia de Córdoba. Año 2017	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 35: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos baldíos de la Provincia de Córdoba. Año 2017	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 36: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos edificados de la Provincia de Buenos Aires. Año 2016	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 37: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos baldíos de la Provincia de Buenos Aires. Año 2016	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 38: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos edificados de la Provincia de Buenos Aires. Año 2017	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 39: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos baldíos de la Provincia de Buenos Aires. Año 2017	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 40: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos de la Provincia de Santa Fe. Año 2012	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 41: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos edificados de la Provincia de Mendoza. Año 2016	¡Error! Marcador no definido.

Cuadro 42: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2016 y 2017. **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 43: Porcentaje de aporte a FOFISE según importe determinado de Impuesto Inmobiliario para el año 2012 **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 44: Porcentaje de aporte a FOFISE según importe determinado de Impuesto Inmobiliario para el año 2013 **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 45: Porcentaje de aporte a FOFISE según importe determinado de Impuesto Inmobiliario para el año 2014 **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 46: Porcentaje de aporte a FOFISE según importe determinado de Impuesto Inmobiliario para el año 2015 **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 47: Porcentaje de aporte a FOFISE según importe determinado de Impuesto Inmobiliario para el año 2016 **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 48: Recaudación del Impuesto Inmobiliario. Año 2016. En pesos **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 49: Superficie promedio (m^2) de propiedades horizontales por cantidad de ambientes. CABA. Enero 2017..... **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 50: Indicadores de equidad horizontal del valor de la Base Imponible. Año 2016 **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 51: Indicadores de equidad horizontal del valor del Impuesto Final. Año 2016 **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 52: Ratios de equidad promedio por localidad. Inmuebles edificadas relevados..... **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 53: Ratios de equidad promedio por aglomerado. Inmuebles edificadas relevados..... **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 54: Aglomerados urbanos propuestos y localidades que los componen **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 55: Precio promedio estimado por metro cuadrado por aglomerado. En pesos..... **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 56: Valor unitario estimado por metro cuadrado por aglomerado. En pesos **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 57: Escala de alícuotas para inmuebles edificadas propuesta para la estimación **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 58: Escala de alícuotas para inmuebles baldíos propuesta para la estimación **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 59: Base Imponible efectiva y estimada por aglomerado. En pesos **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 60: Impuesto Básico efectivo y estimado por aglomerado. En pesos..... **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 61: Base Imponible efectiva y estimada para los 10 aglomerados considerados. En pesos **¡Error! Marcador no definido.**

Cuadro 62: Impuesto Básico efectivo y estimado para los 10 aglomerados considerados. En pesos	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 63: Coeficientes de actualización de la base imponible de la tierra. Ciudad de Córdoba	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 64: Coeficientes de actualización de la base imponible de las mejoras realizadas hasta el año 2013. Ciudad de Córdoba.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 65: Coeficientes de actualización de la base imponible de las mejoras realizadas a partir del año 2014. Ciudad de Córdoba .	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 66: Coeficientes de actualización de la base imponible de la tierra. Localidades del interior provincial	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 67: Coeficientes de actualización de la base imponible de las mejoras realizadas hasta el año 2013. Localidades del interior provincial	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 68: Coeficientes de actualización de la base imponible de las mejoras realizadas a partir del año 2014. Localidades del interior provincial	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 69: Inmobiliarias relevadas presencialmente por aglomerado.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 70: Inmuebles relevados por aglomerado.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 71: Inmuebles relevados por aglomerado (continuación)	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 72: Muestra de inmuebles edificados relevados del análisis de equidad	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 73: Muestra de inmuebles relevados del análisis de equidad (continuación)	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro 74: Muestra de inmuebles relevados del análisis de equidad (continuación)	¡Error! Marcador no definido.

Índice de gráficos

Gráfico 1: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel consolidado como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE	20
Gráfico 2: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel consolidado como porcentaje de la recaudación. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE...	21
Gráfico 3: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel federal/central como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE	24
Gráfico 4: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel federal/central como porcentaje de la recaudación. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE...	24
Gráfico 5: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel subnacional como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE	25
Gráfico 6: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel subnacional como porcentaje de la recaudación. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE...	25
Gráfico 7: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel provincial/estatal como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE	26
Gráfico 8: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel provincial/estatal como porcentaje de la recaudación. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE...	26
Gráfico 9: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel municipal/local como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE	27
Gráfico 10: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel municipal/local como porcentaje de la recaudación. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE...	27
Gráfico 11: Recaudación mensual del impuesto inmobiliario de Córdoba. Mínimos, máximos y promedios por mes. 2004 a 2015.....	57
Gráfico 12: Recaudación del impuesto inmobiliario de Córdoba con respecto a los ingresos provinciales.....	58
Gráfico 13: Estructura de los ingresos tributarios provinciales	58
Gráfico 14: Variación porcentual promedio interanual de los coeficientes de actualización del valor fiscal de la tierra. Localidades del interior provincial	¡Error! Marcador no definido.
Gráfico 15: Variación porcentual promedio interanual de los coeficientes de actualización del valor fiscal de las mejoras. Localidades del interior provincial	¡Error! Marcador no definido.
Gráfico 16: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2016.....	¡Error! Marcador no definido.
Gráfico 17: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2017.....	¡Error! Marcador no definido.
Gráfico 18: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2016 ...	¡Error! Marcador no definido.

Gráfico 19: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2017 ...**¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 20: Impuesto Inmobiliario sobre terrenos baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2016..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 21: Impuesto Inmobiliario sobre terrenos baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2017..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 22: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2016.....**¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 23: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2017**¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 24: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2016 **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 25: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2017 **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 26: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2016 **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 27: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2017 **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 28: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2016 **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 29: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2017 **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 30: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2016 **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 31: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2017 **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 32: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados y baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Santa Fe, año 2016 .. **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 33: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados y baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Santa Fe, año 2017 .. **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 34: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados y baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Santa Fe, año 2016 **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 35: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados y baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Santa Fe, año 2017 **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 36: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2016..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 37: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2017..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 38: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2016 ..**¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 39: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2017 ..**¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 40: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2016..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 41: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2017..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 42: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2016**¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 43: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2017**¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 44: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados y baldíos en relación a la base imponible. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, años 2016 y 2017**¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 45: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados y baldíos de acuerdo a la base imponible. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, años 2016 y 2017..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 46: Base Imponible con respecto al valor de mercado. Inmuebles edificados relevados..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 47: Ratio de Base Imponible con respecto al valor de mercado. Inmuebles edificados relevados..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 48: Impuesto Final con respecto al valor de mercado. Inmuebles edificados relevados..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 49: Ratio de Impuesto Final con respecto al valor de mercado. Inmuebles edificados relevados..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 50: Ratio de Impuesto Final con respecto al valor de mercado. Inmuebles edificados relevados..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 51: Participación del impuesto inmobiliario en la provincia de Córdoba con respecto al total de los recursos tributarios de origen provincial. **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 52: Participación del impuesto inmobiliario en la provincia de Buenos Aires con respecto al total de los recursos tributarios de origen provincial. **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 53: Recaudación del impuesto inmobiliario de Mendoza con respecto al total de los recursos tributarios de origen provincial **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 54: Recaudación del impuesto inmobiliario de Santa Fe con respecto al total de los recursos tributarios de origen provincial **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 55: Recaudación del impuesto inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con respecto al total de recursos tributarios de origen propio **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 56: Cantidad de parcelas por rango de Base Imponible. **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 57: Porcentaje del impuesto total determinado por rango de Base Imponible. Inmuebles edificados, estimación de propuesta de mejora metodológica **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 58: Impuesto básico promedio determinado por rango de Base Imponible. **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 59: Cantidad de parcelas por rango de variación en pesos del impuesto determinado. Inmuebles edificados, estimación de propuesta de mejora metodológica **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 60: Cantidad de parcelas por rango de variación porcentual del impuesto determinado. Inmuebles edificados, estimación de propuesta de mejora metodológica **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 61: Cantidad de parcelas por rango de Base Imponible. **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 62: Porcentaje del impuesto total determinado por rango de Base Imponible. Inmuebles baldíos, estimación de propuesta de mejora metodológica **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 63: Impuesto básico promedio determinado por rango de Base Imponible. **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 64: Cantidad de parcelas por rango de variación en pesos del impuesto determinado. Inmuebles baldíos, estimación de propuesta de mejora metodológica **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 65: Cantidad de parcelas por rango de variación porcentual del impuesto determinado. Inmuebles baldíos, estimación de propuesta de mejora metodológica **¡Error! Marcador no definido.**

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

“ESTUDIO Y PROPUESTAS SOBRE LA DETERMINACIÓN
DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA: EVALUACIÓN DE RENDIMIENTO FISCAL
E IMPACTO SOCIOECONÓMICO”

CAPÍTULO 1:

INTRODUCCIÓN

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
BOLSA DE COMERCIO DE CÓRDOBA

1. INTRODUCCIÓN

Los ingresos impositivos de la Provincia de Córdoba provienen de cuatro grandes impuestos: Ingresos Brutos, Inmobiliario, de Sellos y a la Propiedad del Automotor. A su vez, el Impuesto Inmobiliario se divide en impuesto básico urbano, impuesto básico rural e impuesto adicional, aplicado a los inmuebles rurales. Este estudio se enfoca en el análisis del Impuesto Inmobiliario Urbano.

En Córdoba el Impuesto Inmobiliario Urbano surge de aplicar una alícuota sobre la Base Imponible y sumar a ella un monto fijo; ambos crecientes conforme aumenta la Base Imponible. Ambos elementos son fijados por la Ley Impositiva Provincial de cada año.

La Base Imponible del impuesto, por su parte, está comprendida por la suma de la Base Imponible de la tierra y la Base Imponible de las mejoras realizadas sobre el terreno. Cada una de las Bases Imponibles surge del producto del Valor Fiscal, que es determinado por la Dirección General de Catastros, y los coeficientes de actualización de la valuación fiscal, que se modifican anualmente en la Ley Impositiva Provincial.

Los impuestos a la propiedad son más progresivos, menos procíclicos y generan menos distorsiones en comparación con otros tributos, y en particular respecto a los impuestos indirectos. A pesar de ello, la falta de actualización de los catastros, de las valuaciones fiscales y de las alícuotas atentan contra estas ventajas del impuesto y generan una disminución en la importancia del mismo en la recaudación total.

Al observar esto, distintas provincias - como Buenos Aires, Córdoba, Entre Ríos y Santa Fe, por nombrar algunas de ellas - llevaron a cabo distintas reformas en los tributos inmobiliarios en la última década con el objetivo de aumentar la recaudación y a su vez la progresividad del impuesto, con distinto nivel de éxito en estos objetivos.

A pesar de las reformas en los impuestos inmobiliarios, en la última década estos han perdido peso en las finanzas provinciales de Córdoba. Para el año 2016, el Impuesto Inmobiliario representó tan solo un 6,8% de los ingresos impositivos provinciales y un 2,1% de los recursos totales de la provincia. Este no es un fenómeno exclusivo de esta provincia, ya que lo mismo se observa en la estructura tributaria de las demás jurisdicciones provinciales a partir del año 2003.

Si bien entre 2003 y 2016 se presentó un aumento importante en la recaudación de impuestos, este aumento no exhibió la misma tasa de crecimiento para todos los tributos ya que los impuestos indirectos crecieron mucho más que los directos, lo que explica el cambio en la estructura tributaria. El Impuesto a los Ingresos Brutos creció fuertemente en importancia en la provincia de Córdoba, mientras que el Impuesto Inmobiliario quedó relegado: en 2004, Ingresos Brutos representó el 64,97% de la recaudación impositiva provincial, mientras el Impuesto Inmobiliario significó el 24,66%. En 2016, Ingresos Brutos pasó a representar casi el 77,3% de la recaudación tributaria provincial, mientras el Impuesto Inmobiliario fue el 6,8%.

Ante la situación descrita, el presente informe está orientado a brindar una herramienta de información clave para el sector público de la Provincia de Córdoba, al permitir evaluar el actual impuesto inmobiliario urbano provincial, compararlo con los impuestos en otras jurisdicciones y proponer alternativas para corregir su funcionamiento. Para esto se analiza el Impuesto Inmobiliario Urbano de la provincia de Córdoba desde una perspectiva multidisciplinaria, incluyendo en esta etapa análisis jurídicos y económicos que se prevé complementar en una segunda etapa de trabajo con una revisión del catastro. De esta forma se realiza una revisión metodológica de la determinación del impuesto, se identifican problemáticas que se presentan en la actualidad, se compara la legislación con otras jurisdicciones subnacionales argentinas y hace una primera propuesta de alternativas de mejora de acuerdo a los principios de eficiencia económica, sencillez administrativa, flexibilidad, responsabilidad política y justicia. En una segunda etapa de este trabajo se espera completar la propuesta de mejora en la determinación del impuesto, a fin de dar al Estado provincial una herramienta útil para la toma de decisiones.

El informe se estructura de la siguiente manera: en el Capítulo 2 se presenta una revisión teórica de los impuestos a las propiedades inmuebles, su justificación y métodos de cálculo; en el Capítulo 3 se repasan algunas experiencias en diferentes países del mundo respecto a las metodologías utilizadas, normativas, aspectos positivos y negativos de cada uno; el Capítulo 4 se adentra en la situación del Impuesto Inmobiliario en la provincia de Córdoba, presenta detalladamente el método de cálculo del Impuesto Inmobiliario Urbano con todas las normativas y entidades involucradas, y a continuación se presenta una revisión de los ingresos de la provincia, focalizando en el rol del Impuesto Inmobiliario; en el Capítulo 5 se presenta un análisis jurídico del impuesto inmobiliario urbano en la provincia de Córdoba, haciendo hincapié en la legislación del catastro provincial y en la comparación de toda la normativa referente al impuesto inmobiliario urbano en la provincia en comparación con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la provincia de Buenos Aires, la provincia de Mendoza y la provincia de Santa Fe; en el Capítulo 6 se completa el estudio con un análisis económico del impuesto, donde se repasan los componentes que influyen sobre su determinación: coeficientes de actualización de la base imponible, alícuotas

impositivas, fondos complementarios, y se hace un análisis de la equidad del impuesto actual y se culmina con la comparación de la recaudación del impuesto en Córdoba con otras jurisdicciones; en el Capítulo 7 se hace una primera propuesta de mejora del tributo y se extraen resultados preliminares que podrían surgir de implementar el cambio metodológico propuesto. Para finalizar se presenta en el Anexo la legislación analizada y la metodología para la recopilación de valores de mercado utilizada en los análisis económicos y la estimación de resultados preliminares de la propuesta con sus valores obtenidos.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

“ESTUDIO Y PROPUESTAS SOBRE LA DETERMINACIÓN
DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA: EVALUACIÓN DE RENDIMIENTO FISCAL
E IMPACTO SOCIOECONÓMICO”

CAPÍTULO 2:

MARCO TEÓRICO

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
BOLSA DE COMERCIO DE CÓRDOBA

2. MARCO TEÓRICO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO

2.1. Literatura antigua

El debate sobre los impuestos sobre los inmuebles, y particularmente sobre la tierra, data desde los albores de la disciplina económica y la filosofía.

Entre los pensadores de la antigua Grecia se destacan en la materia Platón y Aristóteles. Aristóteles tomaba una posición favorable con respecto a la propiedad privada, aunque abogaba por la utilización común de la misma; esto se debe a cuestiones de eficiencia, debido a que ya en su época identificaba los problemas de *free rider* (polizante) en donde todos buscan aprovechar los beneficios de los bienes comunes pero nadie está dispuesto a asumir los costos asociados. Durante su juventud Platón tenía una visión opuesta a la de Aristóteles, ya que era partidario de la propiedad comunitaria, como se percibe en su obra “La república”, aunque con los años su posición cambió y se acercó a la de la existencia de la propiedad privada en su obra “Las leyes”.

Luego de los griegos, en el ámbito del pensamiento cristiano surgieron los primeros grupos de autores que trataron con interés a la cuestión de la propiedad, en particular de la tierra.

La Patrística (nombre que se deriva de los Padres de la Iglesia), que abarca los siglos II a IV, se preocupó principalmente por la propiedad privada y sus efectos. Entre sus autores más relevantes se encuentran San Basilio, San Ambrosio y San Agustín de Hipona. Para ellos, la propiedad privada era una mera administración de una propiedad comunitaria que había sido cedida por la voluntad de Dios, especialmente con respecto a la tierra.

Siglos después, durante la Edad Media, surge en el ámbito eclesiástico la Escolástica. Durante el Medioevo, el conocimiento pertenecía en gran parte a la clerecía, debido a que la clase gobernante y trabajadora era indiferente hacia estos temas, lo que explica por qué los autores de la escolástica son principalmente cristianos que “reunieron (...) ideas de Aristóteles, de la Biblia, del derecho romano y del derecho canónico” (Ekelund Jr. & Hébert, 2013) a la hora de desarrollar sus propias ideas. Entre los autores más destacados se encuentran Alberto Magno y Tomás de Aquino.

Si bien los escolásticos estaban más enfocados en la moralidad, trataron diversos temas económicos como el valor, costo y precio de los bienes o el interés. Al

igual que la mayoría de los autores de la época y anteriores, sus análisis sobre los inmuebles (por lo general, la tierra) se centraban en los derechos de propiedad, más que en la imposición propiamente dicha. Como en la Patrística, consideraban que la tierra era un bien común de toda la humanidad, por lo que se oponían a la propiedad privada.

2.2. Literatura clásica

Con la caída del feudalismo en el siglo XV y el comienzo de la consolidación de los estados nacionales y (de algún modo) de la propiedad privada por sobre la comunitaria, el debate dejó de enfocarse en la propiedad para pasar a enfocarse en el valor, la renta y si esta debía o no ser gravada para financiar a los crecientes gastos gubernamentales.

Si bien a partir de la desintegración del sistema feudal la discusión de estos temas carecía de rigor lógico y científico debido a que los estados estaban más concentrados en acumular riquezas y poder sin contemplar los medios mediante los cuales lo lograban, este mismo despilfarro de los recursos y exceso de poder llevó a que comiencen a debatirse de manera más profunda los temas de índole política y económica.

Hacia fines del siglo XVI y durante el siglo XVII comienza a avizorarse una época de transición entre el nacionalismo y mercantilismo imperante y la época liberal que seguiría, periodo en el cual dos autores irlandeses se destacarían, William Petty y Robert Cantillon (Ekelund Jr. & Hébert, 2013).

En su análisis, Cantillon se basó en la actividad agrícola a la hora de identificar tres tipos distintos de renta. En primer lugar, el agricultor paga una renta al propietario del terreno, luego realiza gastos en trabajo y bienes (segunda renta) y por último recibe una renta neta con el dinero sobrante (Ekelund Jr. & Hébert, 2013). De tal manera, el autor identificó la existencia de rentas por la propiedad de los terrenos y por el uso/explotación de los mismos de manera separada.

En Francia escribió otro de los autores destacados en este período de transición, Pierre Boisguillebert. Sus obras surgen en oposición a las políticas mercantilistas, en particular, de Jean Baptiste Colbert. Colbert era un ministro de la corte del Rey de Francia, Luis XIV, que operaba como administrador y tuvo en control a la economía francesa en gran parte de la segunda mitad del siglo XVII. Colbert abogaba por la utilización de altos aranceles para protección contra las importaciones y la regulación del comercio mediante impuestos, subsidios, exenciones y controles de

precios y calidad de los productos, todo bajo el contexto de las costosas guerras y extravagancias de la corona francesa.

Los principales argumentos de Boisguillebert en contra del mercantilismo francés se relacionaban a la agricultura y al sistema impositivo. Con respecto a lo primero, las políticas mercantilistas en Francia (como la prohibición de exportación de cereales) habían apoyado a la asignación de recursos a favor de las manufacturas y en contra de la agricultura, mientras que el sistema fiscal generaba efectos negativos sobre el consumo y el comercio.

En este ambiente comenzó a desarrollarse en Francia durante el siglo XVIII la que posteriormente sería considerada como la primera escuela de pensamiento económico, la Fisiocracia, que sentó las bases de la disciplina económica y del posterior surgimiento de la escuela clásica.

Las ideas de Boisguillebert y Cantillon influenciaron profundamente al líder de la Fisiocracia, François Quesnay, a sus principales autores, como el Conde de Mirabeau, Mercier de la Riviere o Du Pont de Nemours, y a otros autores cercanos a los fisiócratas, como Robert Turgot o el Conde de Gournay, entre otros.

Una de las ideas clave de los fisiócratas es que la agricultura constituye el sector productivo de la economía, que generaba producto neto, mientras que el comercio y la industria son sectores estériles, no productivos al no generar producto neto, a pesar de que juegan un rol en la economía. Esto se debe a que para ellos una industria generaba producto neto cuando producía más de lo que consumía; para ellos, la manufactura solo cambiaba la forma de las cosas (incluso cuando estos fueran más útiles después de su transformación), por lo que la agricultura (y actividad primaria en general) era el único sector capaz de generar este producto adicional. Estas ideas se plasman en el *Tableau Economique* (“cuadro económico”) de Quesnay, en donde la clase productiva (los agricultores) traslada el producto neto a los propietarios de la tierra en concepto de renta y al estado en concepto de impuestos.

Uno de los conceptos asociados a la escuela es el de *laissez faire, laissez-passer* (dejar hacer, dejar pasar); este se relaciona a la idea de que existe un orden natural que sin la intervención por parte de las leyes creadas por los hombres llevaría a una mejora en las condiciones de vida. Por ende, proponían reemplazar el complejo y elevado sistema tributario heredado de Colbert y Luis XIV por un impuesto único a la tierra, con el objetivo de gravar a los que obtenían las rentas del sector productivo de la economía (los terratenientes) y tratar de desviar lo menos posible al sistema económico de su orden natural.

Luego de la Fisiocracia comienza a desarrollarse a mediados del siglo XVIII la Escuela Clásica de la economía. Si bien su origen se asocia con la publicación de “Una investigación sobre la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones” (conocida como “La riqueza de las naciones”) de Adam Smith en el año 1776, distintas ideas de la Fisiocracia, el Mercantilismo, la Ilustración, el liberalismo y la revolución industrial ya sentaban las bases de lo que sería el origen de esta escuela (Reynolds, 2014).

Se desliga de lo mencionado anteriormente que Adam Smith es considerado como el fundador y líder de la economía clásica. Otros autores destacados de la escuela son David Ricardo, Thomas Malthus, Jean-Baptiste Say, Nassau William Senior, Karl Marx, Henry George y John Stuart Mill.

Diversos autores clásicos trataron el tema impositivo. Por ejemplo, entre los variados aportes de Adam Smith se encuentran las cuatro reglas impositivas de las finanzas estatales. Estas son la regla de equidad tributaria (los contribuyentes deben pagar en base al ingreso que dispongan), la regla de seguridad impositiva (el impuesto fijado no debe ser arbitrario), la regla de oportunidad (los tributos deben ser recaudados en la época y forma más conveniente para el contribuyente) y la regla de eficiencia (el costo de recaudar el gravamen debe ser menor a los ingresos que este genera) (Figueras, 2015).

Otro autor que trató el tema de los tributos fue Say, y de una manera bastante peculiar debido a que se oponía totalmente a los mismos, ya que consideraba a los gravámenes como un verdadero “robo estatal” (Figueras, 2015). Por lo tanto, el mejor gobierno para Say es aquel que menos impuestos aplica. Ricardo también tenía sus reservas con respecto a los impuestos, debido a que estos podían erosionar a los beneficios, que son la base del crecimiento en su teoría.

Muchos de los autores clásicos también trataron el tema de la renta; quizás el más destacado de ellos sea Ricardo con su análisis sobre la renta de la tierra. Para él, como indican Piffano y Sturzenegger (2011), la renta era la parte del producto de la tierra que se paga al terrateniente por el uso del potencial original e indestructible del suelo; el término “original” excluye a las mejoras realizadas sobre el terreno, mientras que el término “indestructible” se vincula con los sistemas productivos no agotadores de la tierra. Para Ricardo, la renta no era causa del precio, sino la consecuencia del mismo; a pesar de ello, Ricardo menciona que la renta de cada parcela en particular dependería de su productividad, por lo que su teoría es conocida como la de la “renta diferencial” (Figueras, 2015).

Como menciona Figueras (2015), Ricardo indica en su teoría de renta diferencial que con el crecimiento de la población, la tierra (fértil) se convierte en insufi-

ciente, llevando la producción a tierra de menor calidad, en donde el costo de producción es superior (debido a que se debe invertir más trabajo para obtener la misma productividad que en tierras de mejor calidad). El mayor costo de producción se traduciría en un mayor precio, que llevaría a la generación de un excedente (renta) para las tierras más fértiles que cuentan con una mayor productividad. Por esta causa se opuso a las *Corn Laws* (Leyes de Cereales), que aplicaban aranceles protectionistas hacia el sector agrícola en el Reino Unido, debido a que estas incrementarían aun más la renta de la tierra, lo que disminuiría los beneficios y, bajo sus teorías, el crecimiento.

Algunos autores de la Escuela Clásica también trataron de manera directa la imposición sobre los inmuebles (en particular, la tierra). John Stuart Mill, en su análisis sobre la distribución, propone la “socialización” de la renta de la tierra mediante la utilización de impuestos inmobiliarios en lugar de expropiar los terrenos (Figueras, 2015). Al igual que Ricardo y otros autores clásicos, John Stuart Mill identificaba que los propietarios de la tierra recibían una renta “inmerecida”, mientras los beneficios se reducían y el costo de subsistencia de los trabajadores aumentaba.

Quizás el autor que desarrolló de manera más profunda y extrema su postura con respecto a la imposición sobre la tierra es Henry George. Su idea más afamada se refiere a la implementación de un impuesto único a la tierra en Estados Unidos, propuesta que lo llevó a ser candidato para obtener la alcaldía de Nueva York. La principal preocupación de George se refería a que en las regiones más desarrolladas de Estados Unidos, paradójicamente, la pobreza era mayor, lo que lo llevó a elaborar su obra más reconocida, *Progress and Poverty* (“Progreso y pobreza”). Él asociaba este evento a que los medios de producción se veían concentrados, por lo que la mayor parte del producto y de los beneficios del crecimiento quedaban en pocas manos, acentuando cada vez más el problema de la distribución.

Siguiendo a la teoría de David Ricardo, George concluyó que la renta (que representaba los pagos a los propietarios de las parcelas) era la causa que generaba la pobreza debido a que la desigual distribución existente de la propiedad privada de la tierra llevaba por ende a una desigual distribución de la renta. Además, George desarrolló una teoría mediante la cual los ciclos económicos podían ser explicados por la especulación inmobiliaria, la cual arrastraba consigo al alza o a la baja los precios.

Con este análisis como base, George desarrolló un sistema impositivo con fines redistributivos que a su vez no distorsionara a la economía, proponiendo la creación de un impuesto único a la tierra que busque captar la renta obtenida por sus propietarios de manera que sea capaz de financiar al gobierno. El carácter redistributivo de esta medida no solo se relacionaría con la imposición de tributos sobre

esta renta “monopólica”, sino debido a que se eliminarían otros tributos perjudiciales para la economía y los sectores menos pudientes (como los impuestos a la producción y el consumo).

Si bien esta idea ya estaba presente en la Fisiocracia y de alguna manera en otros autores, como John Stuart Mill, George fue uno de los pioneros a la hora de hablar de la aplicación de un impuesto único sobre la propiedad. Si bien la teoría de George fue muy famosa, particularmente en Estados Unidos, pocos ejemplos de una aplicación pura de su teoría se encuentran en la historia; de manera parcial fue aplicado en países como Dinamarca, Australia, Canadá o Estados Unidos, aunque en este último país existen dos ciudades que estuvieron muy cerca del idealismo del impuesto único de George (gobiernos locales que buscaron financiarse únicamente con aportes que tienen su origen en la propiedad de los inmuebles): Arden (en el estado de Delaware) y Fairhope (en el estado de Alabama) (Piffano, Sturzenegger, Pinto, Viollaz, & Zoloa, 2011).

En la ciudad de Arden, Delaware (EEUU), el gobierno es el propietario de las tierras y las arrienda a los habitantes, en donde el pago de este arrendamiento representa al impuesto único sobre la tierra; la principal crítica a esta experiencia se centra en que los precios de los arrendamientos (si bien los terrenos no están a la venta, los arrendamientos que tienen los derechos sobre la tierra sí pueden ser transferidos y cuentan con precio de mercado) son muy similares e incluso mayores a los de localidades cercanas y del estado de Delaware, lo que indicaría que no se estaría gravando al valor total de la renta de la tierra mediante el impuesto, y que esta renta restante se estaría plasmando en los (relativamente) altos precios de venta de los arrendamientos.

En el caso de Fairhope, Alabama (EEUU), la situación es similar a Arden, ya que el estado también es dueño de tierra que alquila a los habitantes y cobra mediante el alquiler el monto del impuesto único; la crítica a esta experiencia reside en que el gobierno no es el dueño de la totalidad de las parcelas, por lo que la propuesta de George de financiar al gobierno local únicamente con tributos surgidos de la tierra solo es llevada a cabo en una parte de la ciudad. Bajo el aspecto teórico existe un espacio de crítica a ambos sistemas, debido a que George no recomienda la eliminación de la propiedad privada, por lo que a pesar de estar cumpliendo con la idea del impuesto único existente en su teoría, ambas ciudades no estarían cumpliendo con la premisa de la permanencia de la propiedad privada de los terrenos.

2.3. Literatura moderna

Con el paso del tiempo el centro de la discusión dejó de enfocarse en la renta de la tierra y si se debían cobrar impuestos o no a la propiedad inmobiliaria para comenzar a discutir cómo debían ser gravadas este tipo de propiedades. A pesar de ello, en la literatura moderna también se presentan debates sobre la aplicación de gravámenes sobre la posesión de inmuebles, y si bien encuentran en mayor medida argumentos favorables con respecto a este tipo de tributos, existen distintos autores que han indicado las posibles desventajas relacionadas al uso de estos impuestos.

Los argumentos modernos a favor y en contra de los impuestos a la propiedad se presentan en la siguiente sección, mientras que más adelante se presentan distintas alternativas a la hora de aplicar estos gravámenes con sus correspondientes ventajas y desventajas.

2.3.1. Ventajas y desventajas en el uso de los impuestos inmobiliarios

A la hora de la utilización de los impuestos inmobiliarios uno de los principales argumentos que se encuentran a favor de los mismos se relaciona a las ventajas comparativas que presenta frente a otros tipos de tributación a nivel subnacional. Como indica Molinatti (2008), esto se debe a que el impuesto a la propiedad inmobiliaria cumple con distintas propiedades deseables bajo el enfoque del federalismo fiscal para los gobiernos subnacionales, debido a que se aplican a los residentes locales y no generan problemas de competencia entre jurisdicciones, entre otros aspectos.

Otra de las características de este tipo de tributos se relaciona a la visibilidad del mismo. Por lo general, los inmuebles y sus correspondientes propietarios suelen ser fáciles de identificar, y esto sumado a que los costos que genera el impuesto para los contribuyentes y los beneficios que se obtienen mediante su uso para financiar el gasto público también son fácilmente observables, resultan adecuados bajo una óptica de transparencia y rendición de cuentas por parte de los contribuyentes y el Estado por igual.

A pesar de esto, la utilización de los impuestos inmobiliarios cuenta con ciertas desventajas, que principalmente se relacionan con el costo político y a los inconvenientes prácticos asociados a la aplicación de este tipo de impuestos.

Entre las desventajas políticas se encuentra que a pesar de las ventajas teóricas que implica la visibilidad de los costos y beneficios relacionados a este tipo de impuestos, esta misma cualidad representa un inconveniente políticamente, debido a

la impopularidad con la que cuenta este impuesto por su alta visibilidad (Slack, 2010).

Otro inconveniente político y en la aplicación del tributo radica en los procesos de valuación y revaluación de las propiedades, que también disminuyen el atractivo de este tipo de tributos. No solo son costosos de llevar a cabo desde el punto de vista administrativo, sino que además generan un gran número de ganadores y perdedores, elevando el costo político de llevar a cabo estas reformas (Institute for Fiscal Studies, 2011). Estos eventos se profundizan cuando las valuaciones no son actualizadas periódicamente o cuando los efectos de la inflación atrasan a las valuaciones fiscales con respecto a las valuaciones de mercado.

La valuación de los inmuebles no solo resulta poco popular entre los contribuyentes, sino que también presenta inconvenientes prácticos, relacionados principalmente a la complejidad de cuantificar por separado al valor del terreno y al valor de las mejoras, un desafío que presenta aun más dificultades en mercados pequeños con pocas transacciones, donde se cuenta con poca información para determinar el precio de los inmuebles y, en particular, de los terrenos baldíos (Institute for Fiscal Studies, 2011).

Otro de los problemas con los que cuenta este impuesto en la práctica se refiere a la erosión de la base imponible. En este tipo de tributos suelen ser utilizados exenciones, límites a los aumentos del impuesto e incentivos fiscales para la localización de empresas, políticas que llevan a la reducción de la base imponible y del número de contribuyentes del impuesto inmobiliario, llevando a que se deba aumentar el impuesto o se deban reducir los gastos – y provisión de bienes y servicios públicos - para el resto de la población, haciendo aún menos popular al gravamen (Slack, 2010).

No solo las exenciones son ineficientes e inequitativas debido a que el costo del impuesto se traslada hacia otros contribuyentes, sino también porque los residentes de propiedades exentas utilizan los servicios públicos provistos por el estado de igual forma que el resto de la población. Si bien los límites al aumento de los impuestos son atractivos para reducir el impacto del incremento de los gravámenes, estos generan un aumento de otros tributos (por lo general, más distorsivos e ineficientes que el impuesto inmobiliario) o la disminución en el gasto del Estado, con su correspondiente disminución en la provisión de servicios públicos (Slack, 2010).

Los impuestos a la propiedad también son criticados debido a que resultan en una carga mayor para los “*asset-rich, cash-poor*” (“ricos en activos, pobres en efectivo”), personas que cuentan con propiedades pero que su ingreso no es elevado – por ejemplo, jubilados -; a pesar de ello, otros autores indican que estas personas

tendrían la posibilidad de trasladarse a una propiedad más pequeña o menos costosa para evitar el pago de un impuesto inmobiliario elevado (Piffano, Sturzenegger, Pinto, Viollaz, & Zoloa, 2011).

Por último, cabe destacar que existe cierta aceptación en la literatura sobre algunas propiedades deseables que deben tener los tributos a la hora de su aplicación, como Stiglitz menciona en “La economía del sector público” (1999). Por lo tanto, sería recomendable que a la hora de diseñar este tipo de gravámenes se consideren los siguientes principios de la tributación y cómo afectan al sistema impositivo la introducción, modificación o eliminación de algún impuesto:

- Eficiencia: el sistema tributario no debe ser distorsionador; si es posible, debe utilizarse para aumentar la eficiencia económica.
- Sencillez administrativa: los costes de administración y de cumplimiento del sistema tributario deben ser bajos.
- Flexibilidad: el sistema tributario debe poder adaptarse fácilmente a los cambios de las circunstancias.
- Responsabilidad política: el sistema tributario debe ser transparente.
- Justicia: el sistema tributario debe ser o debe considerarse que es justo, que trata de forma similar a los que se encuentran en circunstancias similares y que obliga a pagar más impuestos a los que pueden soportar mejor la carga tributaria.

2.3.2. Alternativas en la aplicación del impuesto inmobiliario

2.3.2.1. La imposición sobre la tierra y la imposición sobre las mejoras

El impuesto sobre los bienes inmuebles en general puede ser entendido como un impuesto sobre el suelo (terreno o tierra libre de mejoras) y otro sobre el capital (cualquier mejora hecha sobre el suelo, como por ejemplo edificaciones, maquinarias inmóviles, canchas deportivas, etc.) – denominado como “mejoras” -. La incidencia de ambas partes es diferente, particularmente en referencia a la eficiencia económica y las distorsiones que generan, por lo que son analizadas por separado.

La imposición sobre la tierra

En la literatura existe una tendencia hacia el reconocimiento de las ventajas de la imposición sobre la tierra libre de mejoras con respecto a la imposición sobre las mejoras.

Una de las principales razones a favor de este tipo de impuesto recae en que al ser la oferta del suelo inelástica (la cantidad ofrecida varía proporcionalmente menos que el cambio en el precio), impuestos sobre la tierra no afectan – o afectan muy poco – a la toma de decisiones de los agentes, debido a que no generan distorsiones en el comportamiento (Institute for Fiscal Studies, 2011).

La teoría indica que la incorporación de un impuesto a la tierra libre de mejoras llevaría a la baja de los precios del suelo, debido a los efectos de capitalización (Institute for Fiscal Studies, 2011; Daley & Coates, 2015). Como el precio de las propiedades representa el valor presente del flujo futuro de fondos que provee el inmueble (fondos que, por ejemplo, podrían provenir de un alquiler), este valor debería tener descontado el costo de los impuestos; por ende, al aumentar los impuestos a la tierra disminuye el flujo futuro de fondos que se obtendría de la propiedad y, por lo tanto, su precio actual. Esto sumado a la alta inelasticidad de oferta de terrenos lleva a que la caída en el precio no afecta – o reduzca en una proporción pequeña – a la cantidad de parcelas ofrecidas, lo que explica por qué este tipo de impuestos suele ser considerado como no distorsivo.

Otro argumento que favorece a los impuestos sobre la tierra – en particular cuando son aplicados por gobiernos subnacionales – es que existe una relación directa entre los gastos realizados por el gobierno y los beneficios obtenidos por los contribuyentes (Daley & Coates, 2015); por lo tanto, el financiamiento de estos gastos debería estar asociado a los beneficios generados por los mismos. Esto se debe a que todo gasto en un bien público que aumente el interés de vivir en un lugar, aumenta la demanda de propiedades en la zona debido a su mayor atractivo. Este incremento en la demanda de viviendas no solo llevará a un aumento en el valor de los inmuebles ubicados en la zona, sino que también llevará a que aumenten sus alquileres. Debido a que se incrementan los beneficios a la hora de alquilar propiedades, aumentará la construcción en la zona y por ende la oferta de viviendas en la zona; este proceso se detiene cuando los alquileres vuelven a su valor normal debido al aumento de la oferta. Por lo tanto, el valor de los bienes públicos se debería reflejar en el suelo – no en las mejoras –, por lo que cobrar impuestos sobre la tierra tiene sentido, al existir una relación directa entre los beneficios recibidos por los gastos en bienes públicos y la forma de financiamiento de los mismos (Stiglitz, 1999).

Los impuestos sobre el valor de la tierra libre de mejoras además generan desincentivos para la subutilización de la tierra, particularmente para el sector agrícola, para el cual una exención sobre las mejoras tiene efectos positivos para su desarrollo (Piffano, Sturzenegger, Pinto, Viollaz, & Zoloa, 2011).

Este tipo de impuesto también cuenta con desventajas. La principal de ellas es que bajo un análisis económico resulta difícil argumentar que la oferta del suelo –

o de cualquier bien - es perfectamente inelástica, por lo que el gravamen generaría algún grado de distorsión en el comportamiento de los agentes al existir algún grado de elasticidad en la oferta del bien (Institute for Fiscal Studies, 2011). A pesar de esto, la oferta de los terrenos resulta más inelástica que la de otros bienes, por lo que en términos comparativos este impuesto seguiría siendo menos distorsivo del comportamiento de los agentes que otras alternativas tributarias.

La imposición sobre las mejoras

La imposición sobre las mejoras no cuenta con mucha aceptación en la teoría, principalmente debido a las distorsiones que esta genera en la toma de decisiones de los agentes.

Una de las desventajas en su utilización se debe a que, a diferencia de la tierra, la oferta de edificaciones es elástica a largo plazo (la cantidad ofrecida variará más que proporcionalmente que ante cambios en los precios), por lo que imposiciones sobre las mejoras afectan negativamente a las decisiones de inversión. Incluso en el caso de aplicarse gravámenes uniformes a todas las formas de capital se estaría generando un sesgo para la utilización de una relación capital/trabajo más intensiva en el factor humano, al elevarse el costo del capital (Stiglitz, 1999). Entonces, si las edificaciones o las instalaciones productivas son gravadas se perjudica a las empresas y a la eficiencia económica (Piffano, Sturzenegger, Pinto, Viollaz, & Zoloa, 2011), generando incentivos para su relocalización.

De acuerdo a Stiglitz (1999), el capital no es el único factor móvil, ya que el trabajo calificado también es relativamente móvil. Esto puede generar incentivos para que también las personas se desplacen y vivan en una región donde los impuestos a los inmuebles (tanto de la tierra y de las mejoras) sean menores. Esto lleva a que los factores inmóviles (la tierra) soporten gran parte de los impuestos; por lo tanto, al menos a largo plazo, aumentar los impuestos a las mejoras solo llevará a que se reduzca la inversión en edificaciones o a que se desplace parte de la población a una región con menor presión tributaria, llevando de esta forma a que los factores inmóviles sean los que soporten la carga de este tipo de gravámenes y la pérdida de eficiencia que estos generan (Stiglitz, 1999).

A pesar de estas desventajas, existen algunos argumentos a favor de gravar las edificaciones, en particular cuando estas son de uso residencial. Esto se asocia a que al vivir en una vivienda, de alguna manera se está “consumiendo” los servicios que esta presta; si existen otros impuestos que gravan al consumo – como el IVA -, resultaría lógico que también se aplique un impuesto al “consumo” de los servicios que presta un hogar. El otro argumento a favor de gravar las mejoras se centra en que, además de ser un bien de consumo, una vivienda es un activo valioso, por lo

que se aplica el mismo proceso lógico: si existen impuestos que gravan a las propiedades – como el Impuesto a los Bienes Personales –, debería existir un gravamen que alcance a las viviendas como bienes de capital (Institute for Fiscal Studies, 2011).

Si bien existen inconvenientes prácticos en la aplicación de lo descrito en el párrafo anterior, en particular para inmuebles alquilados donde debería gravarse al propietario por el bien de capital y al inquilino por el “consumo” del bien por separado, el argumento lleva a pensar que gravar a las mejoras no es totalmente desaconsejable (Institute for Fiscal Studies, 2011). A pesar de ser menos eficientes que los impuestos sobre la tierra libre de mejoras, los gravámenes sobre las edificaciones pueden ser atractivos, en particular cuando sus tasas no son elevadas (Daley & Coates, 2015).

2.3.2.2. La imposición sobre los inmuebles residenciales y la imposición sobre los inmuebles no residenciales

Las ventajas y desventajas de este tipo de impuesto también varían dependiendo si el inmueble es de uso residencial o no. En particular, en la literatura se encuentra un mayor énfasis en las desventajas de aplicar este tipo de impuestos a las propiedades no residenciales, ya sean estas agrícolas, industriales o comerciales. Esto se debe principalmente al efecto negativo sobre las inversiones que generan los impuestos sobre las mejoras: estos efectos son más profundos para el caso de los inmuebles no residenciales debido a que tienen una mayor movilidad que el factor humano, por lo que estos pueden desplazarse de manera más sencilla hacia zonas que tengan una menor presión impositiva, lo que disminuye la eficiencia del impuesto aplicado sobre este tipo de propiedades y la inversión y actividad económica en la jurisdicción que aplica este gravamen (Slack, 2010).

No solo la imposición sobre inmuebles no residenciales presenta mayores desventajas que aquella sobre los inmuebles residenciales, sino que también las ventajas derivadas de ellos son menores. Distintas teorías y estudios argumentan que los beneficios derivados de los gastos realizados por gobiernos locales son menores para las propiedades no residenciales en comparación con los residenciales, por lo que la capitalización de los impuestos y gastos públicos y la relación existente entre los costos y los beneficios del gravamen no es directa. Como indica Slack en “The Property Tax... in Theory and Practice” (2010), Kitchen y Slack (1993) analizaron los impuestos a la propiedad y los gastos municipales en Canadá, encontrando que la proporción de la recaudación proveniente de los impuestos a la propiedad aplicados sobre los inmuebles no residenciales era superior a la proporción de gastos municipales recibidos por este sector. Oakland y Testa (1995) también analiza-

ron esta relación en Estados Unidos, encontrando que el porcentaje de los gastos dirigidos hacia el sector no residencial realizados por los estados y gobiernos locales era menor que el porcentaje de recaudación de impuestos que provenía de este mismo sector.

Esto lleva a pensar que debido a la mayor movilidad del sector no residencial, los efectos negativos que genera sobre la actividad económica su desplazamiento y el menor beneficio que reciben con respecto al gasto de los gobiernos subnacionales, los gravámenes aplicados hacia este sector, particularmente en lo que se refiere a mejoras, deben ser más livianos que los aplicados hacia las propiedades residenciales (Slack, 2010).

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

“ESTUDIO Y PROPUESTAS SOBRE LA DETERMINACIÓN
DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA: EVALUACIÓN DE RENDIMIENTO FISCAL
E IMPACTO SOCIOECONÓMICO”

CAPÍTULO 3:

EL IMPUESTO INMOBILIARIO EN EL MUNDO

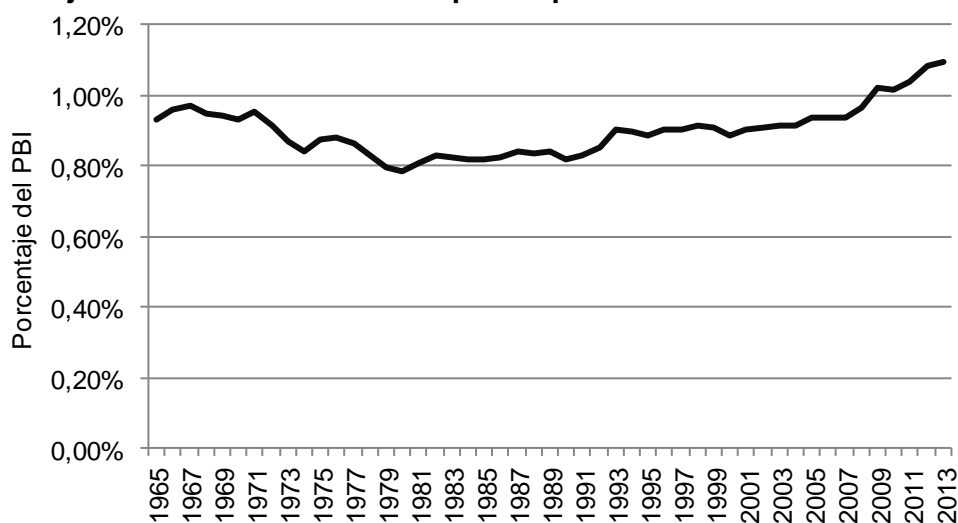
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
BOLSA DE COMERCIO DE CÓRDOBA

3. EL IMPUESTO INMOBILIARIO EN EL MUNDO

Las cualidades positivas de la utilización de gravámenes sobre las propiedades inmuebles lleva a que el uso del impuesto inmobiliario esté largamente extendido en el mundo. Sus características difieren en cada país y en cada jurisdicción subnacional de acuerdo a las características propias de cada región, sus sistemas políticos y sus intereses.

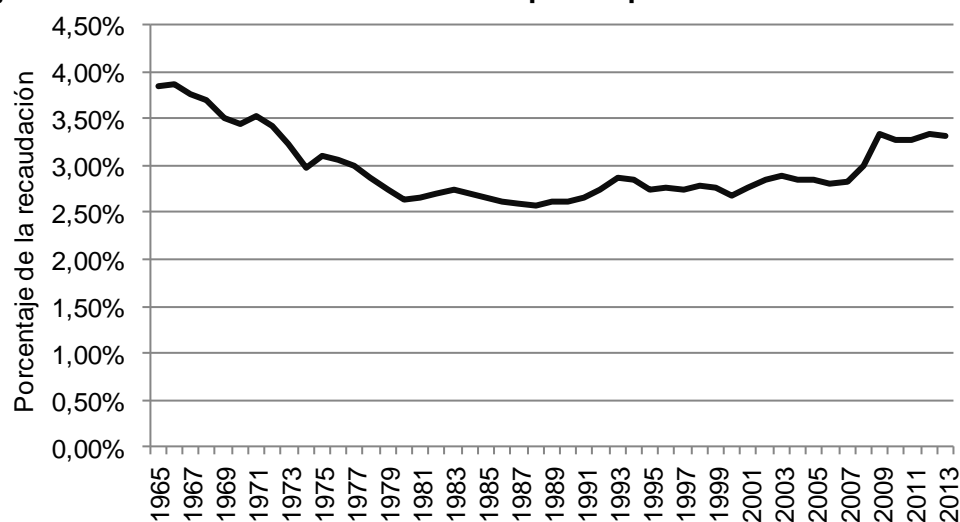
La relevancia del impuesto para las finanzas del sector público en el mundo ha variado a lo largo del tiempo. Cuando se analiza la importancia del gravamen en los últimos 50 años se observa a nivel consolidado que para el promedio de los países de la OCDE la recaudación de los impuestos inmobiliarios cayó a un mínimo de 0,80% del PBI durante el inicio de la década de 1980, y desde entonces fue creciendo hasta situarse en un valor de 1,09% del PBI al año 2013, como indica el Gráfico 1.

Gráfico 1: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel consolidado como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE



Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

La situación resulta similar al analizar el porcentaje de recaudación del impuesto sobre la recaudación total a nivel consolidado; el peso de la recaudación de este tipo de gravámenes cayó hasta valores cercanos al 2,50% de la recaudación total durante la década de 1980, para mantenerse estable hasta mediados de la década de los 2000, a partir de la cual volvió a crecer su relevancia hasta un valor de 3,33% sobre la recaudación total, como se observa en el Gráfico 2.

Gráfico 2: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel consolidado como porcentaje de la recaudación. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE

Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

Al comparar el peso de los impuestos inmobiliarios en los países de la OCDE se puede apreciar que estos son una fuente de financiamiento mucho más importante para los gobiernos subnacionales, donde a 2013 la recaudación de los mismos supera el 1% del PBI y el 12% de sus recursos totales, mientras que para los gobiernos nacionales el peso de los mismos solo alcanza el 0,10% del PBI y el 0,42% de sus ingresos, como lo indican el Cuadro 1 y el Cuadro 2.

Cuadro 1: Recaudación del Impuesto Inmobiliario como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE

Año	Nivel consolidado	Nivel nacional	Nivel subnacional (regional + local)	Nivel regional	Nivel local
1965	0,93%	-	-	-	-
1966	0,96%	-	-	-	-
1967	0,97%	-	-	-	-
1968	0,95%	-	-	-	-
1969	0,94%	-	-	-	-
1970	0,93%	0,01%	0,26%	-	0,26%
1971	0,96%	0,01%	0,72%	-	0,72%
1972	0,92%	0,01%	0,66%	-	0,66%
1973	0,87%	0,01%	1,10%	0,07%	1,03%
1974	0,84%	0,01%	1,41%	0,58%	0,84%
1975	0,88%	0,01%	1,03%	0,08%	0,95%
1976	0,88%	0,01%	1,41%	0,57%	0,85%
1977	0,87%	0,01%	1,01%	0,08%	0,93%
1978	0,83%	0,01%	1,29%	0,53%	0,76%
1979	0,79%	0,01%	0,93%	0,07%	0,85%
1980	0,78%	0,02%	0,86%	0,08%	0,79%
1981	0,81%	0,02%	0,87%	0,06%	0,81%
1982	0,83%	0,02%	0,90%	0,06%	0,83%
1983	0,83%	0,03%	0,94%	0,09%	0,85%
1984	0,82%	0,03%	0,93%	0,08%	0,84%
1985	0,82%	0,04%	0,92%	0,08%	0,84%

1986	0,83%	0,04%	0,92%	0,08%	0,85%
1987	0,84%	0,05%	0,93%	0,08%	0,86%
1988	0,84%	0,05%	0,93%	0,08%	0,85%
1989	0,84%	0,05%	0,94%	0,08%	0,86%
1990	0,82%	0,10%	0,85%	0,10%	0,75%
1991	0,83%	0,12%	0,84%	0,11%	0,73%
1992	0,85%	0,13%	0,86%	0,11%	0,75%
1993	0,90%	0,13%	0,89%	0,11%	0,78%
1994	0,90%	0,10%	0,92%	0,12%	0,80%
1995	0,89%	0,10%	0,90%	0,12%	0,79%
1996	0,90%	0,11%	0,92%	0,12%	0,80%
1997	0,91%	0,11%	0,91%	0,11%	0,80%
1998	0,91%	0,10%	0,93%	0,11%	0,82%
1999	0,91%	0,10%	0,93%	0,11%	0,82%
2000	0,89%	0,10%	0,91%	0,11%	0,80%
2001	0,90%	0,09%	0,92%	0,10%	0,82%
2002	0,91%	0,09%	0,93%	0,10%	0,83%
2003	0,92%	0,09%	0,94%	0,11%	0,84%
2004	0,91%	0,09%	0,94%	0,11%	0,84%
2005	0,94%	0,09%	0,97%	0,11%	0,86%
2006	0,94%	0,09%	0,96%	0,11%	0,86%
2007	0,94%	0,09%	0,96%	0,10%	0,86%
2008	0,97%	0,08%	0,98%	0,11%	0,87%
2009	1,02%	0,08%	1,04%	0,12%	0,93%
2010	1,02%	0,07%	1,04%	0,11%	0,93%
2011	1,04%	0,07%	1,06%	0,11%	0,95%
2012	1,08%	0,09%	1,08%	0,11%	0,98%
2013	1,09%	0,10%	1,09%	0,11%	0,98%

Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

**Cuadro 2: Recaudación del Impuesto Inmobiliario como porcentaje de la recaudación.
Promedio de los países pertenecientes a la OCDE**

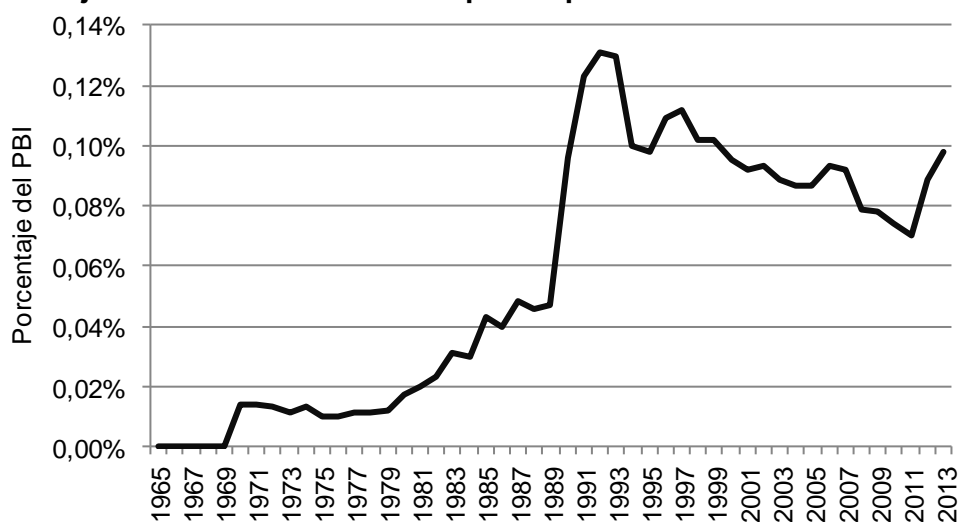
Año	Nivel consoli- dado	Nivel nacio- nal	Nivel subna- cional	Nivel regio- nal	Nivel local
1965	3,84%	-	-	-	-
1966	3,87%	-	-	-	-
1967	3,76%	-	-	-	-
1968	3,70%	-	-	-	-
1969	3,51%	-	-	-	-
1970	3,45%	0,06%	15,14%	-	15,19%
1971	3,53%	0,06%	16,20%	-	15,75%
1972	3,43%	0,06%	15,00%	-	14,89%
1973	3,23%	0,06%	11,56%	1,77%	40,98%
1974	2,97%	0,06%	13,80%	7,55%	36,66%
1975	3,10%	0,05%	10,55%	1,69%	36,51%
1976	3,06%	0,05%	13,62%	7,38%	35,88%
1977	3,00%	0,05%	9,81%	1,71%	36,00%
1978	2,88%	0,05%	12,11%	7,06%	34,14%
1979	2,74%	0,06%	9,12%	1,68%	36,08%
1980	2,65%	0,08%	9,56%	6,52%	33,45%
1981	2,66%	0,11%	10,32%	5,62%	34,18%
1982	2,70%	0,12%	10,47%	6,19%	33,65%
1983	2,75%	0,17%	10,91%	6,63%	35,46%
1984	2,69%	0,16%	10,66%	1,46%	36,40%
1985	2,67%	0,20%	10,31%	1,42%	36,44%
1986	2,62%	0,16%	10,40%	1,41%	35,98%
1987	2,59%	0,18%	10,30%	1,37%	35,36%

1988	2,58%	0,17%	10,27%	2,69%	35,11%
1989	2,61%	0,17%	10,90%	1,66%	35,37%
1990	2,62%	0,39%	9,93%	4,26%	32,29%
1991	2,66%	0,54%	9,98%	4,74%	31,36%
1992	2,74%	0,61%	10,10%	4,85%	30,95%
1993	2,88%	0,62%	10,23%	5,12%	33,12%
1994	2,85%	0,47%	10,51%	5,13%	34,55%
1995	2,75%	0,43%	11,29%	5,89%	39,60%
1996	2,77%	0,46%	11,31%	6,23%	39,86%
1997	2,75%	0,46%	11,17%	5,15%	39,71%
1998	2,79%	0,38%	11,09%	5,24%	39,01%
1999	2,77%	0,37%	10,91%	5,01%	39,15%
2000	2,68%	0,35%	10,94%	5,12%	39,40%
2001	2,77%	0,34%	11,19%	5,05%	39,68%
2002	2,85%	0,37%	11,03%	4,54%	38,36%
2003	2,89%	0,36%	11,18%	4,61%	38,66%
2004	2,85%	0,35%	11,08%	4,41%	38,10%
2005	2,85%	0,34%	11,28%	4,23%	37,98%
2006	2,81%	0,37%	11,01%	4,06%	37,23%
2007	2,83%	0,38%	11,06%	3,75%	36,73%
2008	3,00%	0,33%	11,39%	4,00%	36,27%
2009	3,33%	0,34%	12,04%	4,07%	37,30%
2010	3,28%	0,32%	12,38%	4,05%	38,13%
2011	3,28%	0,29%	12,32%	3,86%	38,97%
2012	3,34%	0,38%	12,21%	3,58%	39,56%
2013	3,33%	0,42%	12,35%	3,47%	39,48%

Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

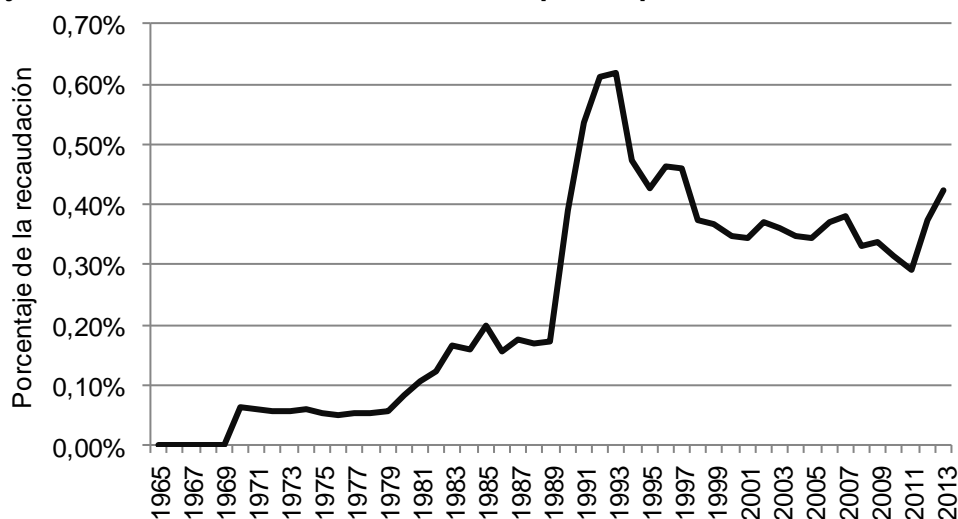
A su vez, el comportamiento de la recaudación del impuesto inmobiliario resulta opuesto entre ambos niveles de gobiernos a lo largo de los años. Mientras que para los gobiernos nacionales la importancia de los impuestos inmobiliarios creció y alcanzó su máximo peso durante finales de la década de 1990 – con respecto al PBI y a la recaudación total –, para los gobiernos subnacionales su importancia disminuyó durante el mismo período, alcanzando sus valores mínimos en los inicios de la década de 1990 con respecto al PBI y en comienzos de la década de 1980 en términos de la recaudación total; esto se revierte a partir de la década de 1990, donde la relevancia de estos impuestos comienza a decaer a nivel nacional, mientras que comienza a crecer para los gobiernos subnacionales, como muestran el Gráfico 3, Gráfico 4, Gráfico 5 y Gráfico 6.

Gráfico 3: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel federal/central como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE

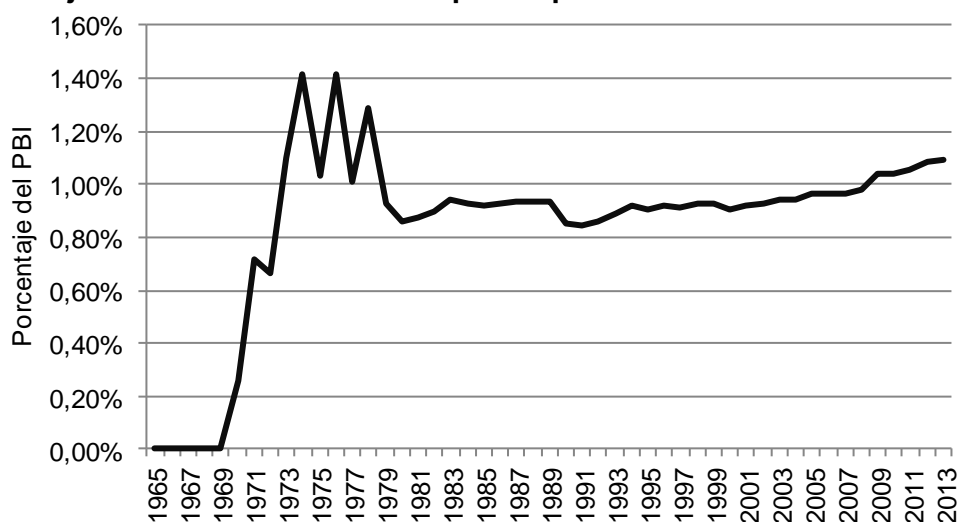


Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

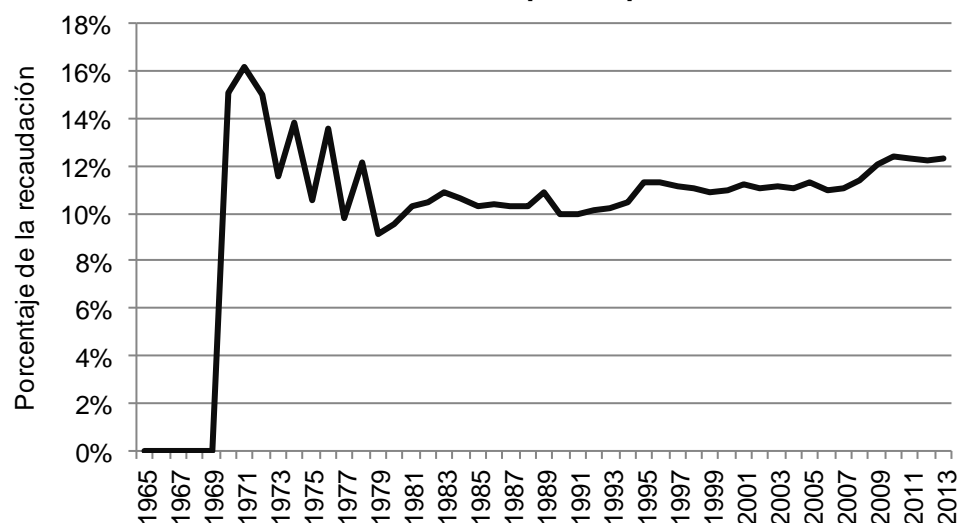
Gráfico 4: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel federal/central como porcentaje de la recaudación. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE



Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

Gráfico 5: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel subnacional como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE

Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

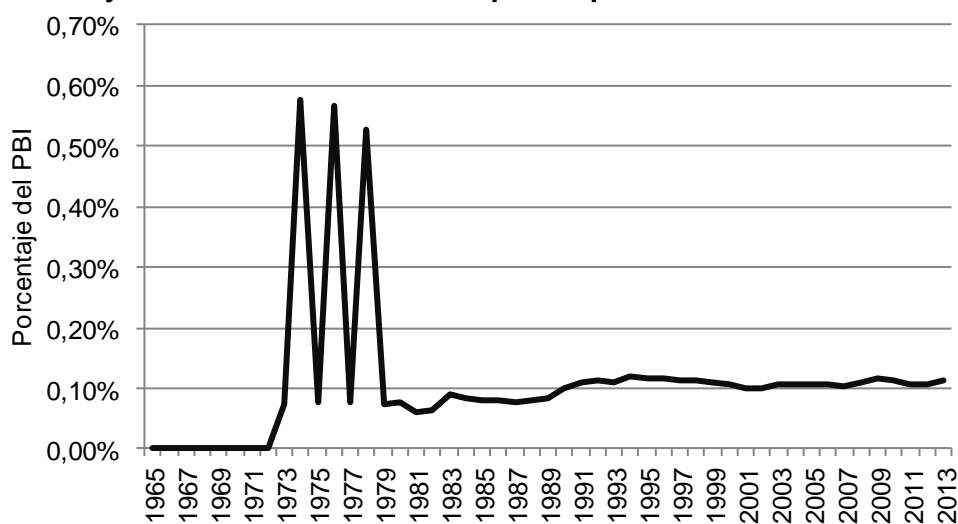
Gráfico 6: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel subnacional como porcentaje de la recaudación. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE

Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

A su vez, la relevancia de estos impuestos es aún mayor para gobiernos locales (municipios) que para los regionales (provincias/estados). En promedio, para los países pertenecientes a la OCDE en el año 2013 la recaudación de los impuestos inmobiliarios representó un 0,11% en término del PBI y 3,47% de la recaudación total de los gobiernos regionales, mientras que para los gobiernos locales significó un 0,98% del PBI y un 39,48% de sus recursos fiscales, como se observa en el Cuadro 1 y el Cuadro 2. Para los gobiernos regionales, la importancia del impuesto con respecto al PBI presentó una tendencia levemente creciente a partir de 1980, mientras que en términos de la recaudación total creció desde 1980 hasta mediados de la dé-

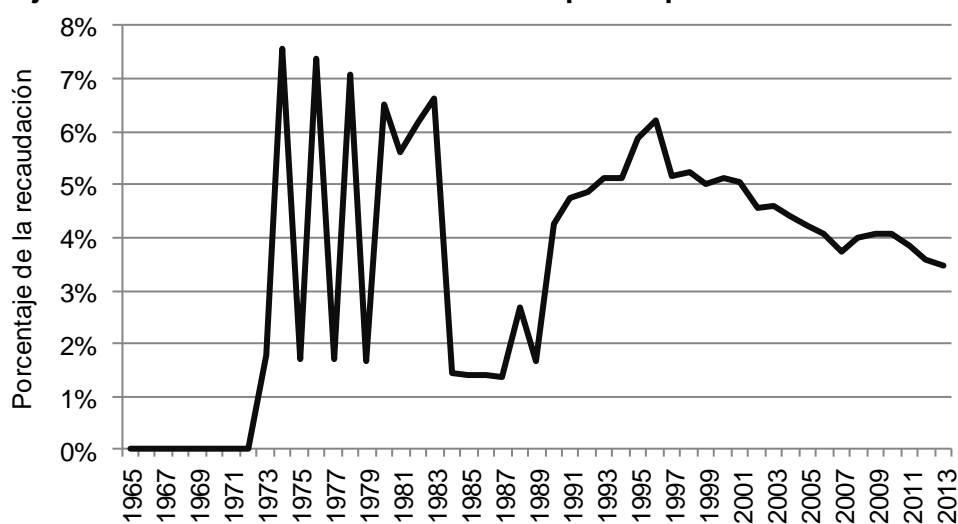
cada de 1990, momento a partir del cual se redujo su participación en los ingresos - de 6,23% de la recaudación total en el año 1996 a 3,46% para el año 2013 -, como indican el Gráfico 7 y el Gráfico 8.

Gráfico 7: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel provincial/estatal como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE



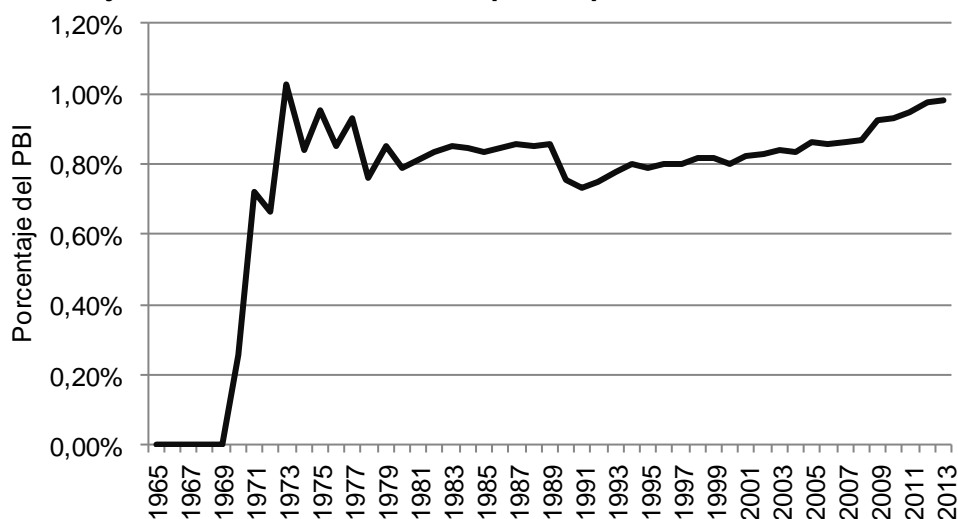
Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

Gráfico 8: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel provincial/estatal como porcentaje de la recaudación. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE

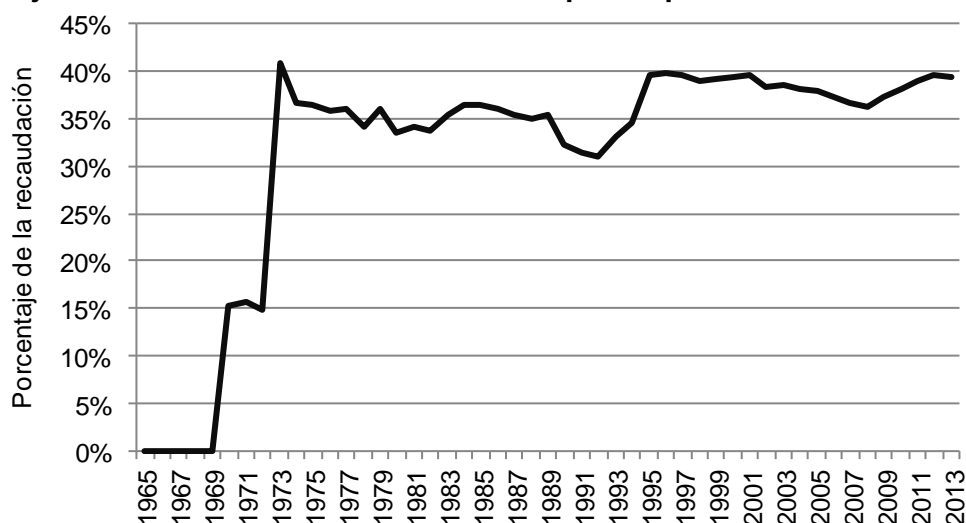


Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

Para los gobiernos locales la relevancia de estos impuestos decayó durante las décadas de 1970 y 1980, mientras que a partir de 1990 comenzó a crecer continuamente en términos del PBI y se mantuvo estable alrededor del 40% de la recaudación total luego de un incremento elevado durante los primeros 5 años de la década de 1990, como muestran el Gráfico 9 y el Gráfico 10.

Gráfico 9: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel municipal/local como porcentaje del PBI. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE

Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

Gráfico 10: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel municipal/local como porcentaje de la recaudación. Promedio de los países pertenecientes a la OCDE

Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

La importancia del impuesto varía entre los países, como lo indican el Cuadro 3 y el Cuadro 4. La recaudación proveniente de los impuestos a los inmuebles es muy importante, representando un 2,66% y 2,75% del PBI y un 10,48% y 9,01% de la recaudación total para Estados Unidos y Canadá durante el año 2013; el otro país en el cual destaca la utilización de este tipo de impuestos es en el Reino Unido, donde representa un 3,18% del PBI y un 9,65% de la recaudación total. En el resto del mundo la importancia de este tipo de impuestos es reducida, y representa en gran parte de los países menos del 1% de su PBI y no alcanza a representar el 5%

de la recaudación total, salvo algunas contadas excepciones – Japón, Francia, Israel o Nueva Zelanda. La importancia es aún menor para América Latina y el Caribe, donde en promedio para la región el impuesto inmobiliario significó menos del 0,40% del PBI y no alcanza el 2% de los recursos totales del sector público, según los datos provistos por la OCDE (2015).

Cuadro 3: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel consolidado como porcentaje del PBI por país

País	1990	1995	2000	2005	2010	2013	2014
Reino Unido	2,19%	2,77%	2,99%	3,07%	3,18%	3,18%	3,11%
Canadá	2,92%	3,14%	2,71%	2,81%	2,98%	2,75%	2,69%
Estados Unidos	2,75%	2,70%	2,52%	2,73%	2,96%	2,66%	2,59%
Francia	1,40%	1,88%	1,83%	2,03%	2,37%	2,55%	2,58%
Israel	-	2,20%	2,20%	2,35%	2,23%	2,11%	2,12%
Japón	1,55%	2,04%	2,04%	2,00%	2,13%	2,05%	2,03%
Nueva Zelanda	2,27%	1,69%	1,68%	1,71%	1,98%	1,89%	1,90%
Islandia	1,08%	1,23%	1,44%	1,32%	1,76%	1,63%	1,61%
Australia	1,48%	1,32%	1,29%	1,33%	1,41%	1,48%	-
Dinamarca	1,03%	0,99%	1,02%	1,10%	1,34%	1,39%	1,41%
Bahamas	0,47%	0,39%	0,50%	0,70%	1,16%	1,37%	1,22%
Bélgica	0,35%	0,44%	0,45%	1,23%	1,27%	1,31%	1,32%
Italia	0,00%	0,76%	0,76%	0,79%	0,60%	1,29%	1,24%
Grecia	0,05%	0,16%	0,17%	0,10%	0,24%	1,27%	-
Barbados	0,64%	1,21%	0,97%	0,98%	1,10%	1,25%	1,08%
Polonia	-	1,04%	1,13%	1,29%	1,14%	1,25%	-
España	0,45%	0,62%	0,61%	0,64%	0,87%	1,12%	1,15%
Irlanda	0,82%	0,77%	0,55%	0,60%	0,80%	0,98%	1,01%
Suecia	0,59%	0,81%	0,98%	0,87%	0,75%	0,84%	0,81%
Holanda	0,66%	0,72%	0,69%	0,78%	0,67%	0,81%	-
Corea del Sur	0,50%	0,64%	0,53%	0,55%	0,73%	0,76%	0,79%
Portugal	0,24%	0,35%	0,40%	0,52%	0,61%	0,75%	0,85%
Uruguay	0,60%	0,93%	0,91%	1,09%	0,78%	0,71%	0,67%
Colombia	0,20%	0,36%	0,48%	0,58%	0,58%	0,70%	0,71%
Finlandia	0,08%	0,45%	0,42%	0,44%	0,63%	0,67%	0,74%
Hungría	-	0,11%	0,23%	0,26%	0,34%	0,64%	0,60%
Chile	0,57%	0,58%	0,72%	0,61%	0,50%	0,61%	0,65%
Eslovenia	-	0,35%	0,43%	0,42%	0,48%	0,55%	0,52%
Brasil	0,20%	0,40%	0,40%	0,39%	0,46%	0,49%	0,52%
Panamá	0,47%	0,31%	0,29%	0,37%	0,41%	0,45%	0,40%
Eslovaquia	-	0,41%	0,45%	0,45%	0,41%	0,45%	0,44%
Alemania	0,34%	0,37%	0,42%	0,45%	0,44%	0,44%	0,34%
Argentina	0,50%	0,51%	0,53%	0,44%	0,28%	0,41%	0,40%
Jamaica	0,20%	0,23%	0,17%	0,21%	0,24%	0,41%	0,38%
República Dominicana	0,01%	0,01%	0,03%	0,16%	0,15%	0,40%	0,18%
Trinidad y Tobago	0,68%	0,75%	0,54%	0,39%	0,31%	0,37%	0,43%
Noruega	0,30%	0,29%	0,19%	0,23%	0,33%	0,35%	0,43%
Estonia	-	0,36%	0,39%	0,29%	0,35%	0,31%	0,30%
Costa Rica	0,00%	0,02%	0,11%	0,15%	0,25%	0,29%	0,31%
Turquía	0,00%	0,00%	0,12%	0,18%	0,24%	0,25%	0,29%
República Checa	-	0,24%	0,19%	0,15%	0,22%	0,24%	0,22%
Austria	0,26%	0,26%	0,25%	0,24%	0,23%	0,23%	0,23%
Perú	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,17%	0,21%	0,22%
México	0,13%	0,20%	0,16%	0,18%	0,19%	0,20%	0,20%
Guatemala	0,00%	0,07%	0,12%	0,16%	0,19%	0,18%	0,18%
Suiza	0,06%	0,15%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%

Luxemburgo	0,13%	0,11%	0,09%	0,09%	0,07%	0,07%	0,07%
Paraguay	0,27%	0,03%	0,00%	0,00%	0,27%	-	-

Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

Cuadro 4: Recaudación del Impuesto Inmobiliario a nivel consolidado como porcentaje de la recaudación por país

País	1990	1995	2000	2005	2010	2013	2014
Estados Unidos	10,61%	10,22%	8,96%	10,54%	12,76%	10,48%	9,94%
Reino Unido	6,65%	8,68%	8,61%	9,11%	9,71%	9,65%	9,54%
Canadá	8,27%	9,01%	7,75%	8,69%	9,80%	9,01%	8,72%
Bahamas	3,83%	2,70%	3,28%	5,08%	7,19%	7,97%	6,97%
Israel	-	6,22%	6,31%	6,94%	7,35%	6,91%	6,82%
Japón	5,43%	7,71%	7,65%	7,33%	7,72%	6,75%	-
Nueva Zelanda	6,27%	4,74%	5,15%	4,76%	6,47%	6,02%	5,87%
Francia	3,41%	4,48%	4,25%	4,74%	5,70%	5,65%	5,71%
Australia	5,28%	4,67%	4,22%	4,45%	5,53%	5,40%	-
Islandia	3,59%	4,04%	3,97%	3,34%	5,28%	4,54%	4,15%
Barbados	2,76%	4,43%	3,20%	3,32%	3,59%	4,25%	3,55%
Polonia	-	2,75%	3,40%	3,88%	3,63%	3,91%	-
Grecia	0,19%	0,59%	0,50%	0,31%	0,76%	3,68%	-
Colombia	2,18%	2,63%	3,25%	3,21%	3,23%	3,48%	3,48%
España	1,43%	1,97%	1,82%	1,82%	2,77%	3,42%	3,45%
Irlanda	2,54%	2,43%	1,76%	2,06%	2,92%	3,39%	3,38%
Corea del Sur	2,63%	3,34%	2,48%	2,43%	3,13%	3,11%	3,19%
Chile	3,37%	3,16%	3,83%	2,92%	2,53%	3,07%	3,26%
Bélgica	0,85%	1,03%	1,04%	2,86%	2,99%	2,94%	2,96%
Italia	0,00%	1,96%	1,86%	2,01%	1,44%	2,94%	2,85%
Dinamarca	2,33%	2,13%	2,17%	2,29%	2,95%	2,92%	2,77%
República Dominicana	0,15%	0,08%	0,24%	1,14%	1,23%	2,87%	1,28%
Uruguay	3,07%	4,42%	4,23%	4,58%	3,00%	2,59%	2,48%
Panamá	3,17%	1,84%	1,68%	2,40%	2,15%	2,31%	2,21%
Holanda	1,64%	1,86%	1,87%	2,18%	1,86%	2,20%	-
Portugal	0,90%	1,18%	1,27%	1,69%	2,00%	2,17%	2,47%
Suecia	1,18%	1,78%	2,00%	1,86%	1,74%	1,95%	1,90%
Hungría	-	0,26%	0,60%	0,72%	0,92%	1,66%	1,56%
Jamaica	0,87%	0,95%	0,73%	0,90%	0,97%	1,63%	1,55%
Finlandia	0,20%	1,01%	0,91%	1,05%	1,53%	1,54%	1,68%
Eslovenia	-	0,92%	1,18%	1,10%	1,30%	1,50%	1,42%
Eslovaquia	-	1,04%	1,34%	1,45%	1,46%	1,46%	1,42%
Brasil	0,80%	1,51%	1,34%	1,18%	1,42%	1,45%	1,57%
Guatemala	0,00%	0,63%	0,92%	1,26%	1,51%	1,42%	1,44%
Trinidad y Tobago	2,92%	3,21%	2,52%	1,44%	1,12%	1,36%	1,50%
Argentina	4,03%	2,99%	2,96%	1,99%	1,04%	1,35%	1,23%
Costa Rica	0,00%	0,13%	0,59%	0,74%	1,20%	1,29%	1,37%
Alemania	0,98%	1,02%	1,15%	1,32%	1,25%	1,20%	0,94%
Perú	0,00%	0,00%	0,00%	1,13%	0,98%	1,12%	1,14%
México	0,81%	1,32%	0,98%	1,00%	1,05%	0,99%	0,99%
Estonia	-	1,00%	1,25%	0,96%	1,05%	0,96%	0,92%
Noruega	0,73%	0,72%	0,45%	0,54%	0,78%	0,85%	1,11%
Turquía	0,00%	0,00%	0,48%	0,73%	0,93%	0,84%	0,99%
República Checa	-	0,69%	0,58%	0,44%	0,68%	0,71%	0,67%
Suiza	0,26%	0,59%	0,58%	0,61%	0,60%	0,60%	0,60%
Austria	0,66%	0,63%	0,59%	0,59%	0,57%	0,54%	0,53%
Luxemburgo	0,38%	0,31%	0,24%	0,23%	0,20%	0,18%	0,18%
Paraguay	4,92%	0,22%	0,00%	0,00%	1,63%	-	-

Fuente: IIE sobre la base de OCDE.

Si bien en gran parte de los países la importancia de este impuesto para el gobierno nacional es muy baja o nula – menor al 1% en términos del PBI y/o la recaudación total-; existen algunas excepciones, como Suecia, donde representa el 2% de la recaudación total del gobierno central, o el Reino Unido, donde representa el 1,57% del PBI y el 6,28% de la recaudación total a nivel nacional.

Para los gobiernos regionales - provincias/estados - la importancia es mayor; de todas maneras, su recaudación en pocos casos supera el 2,5% sobre los recursos de este nivel de gobierno, salvo para México y Australia, donde significan un 10,50% y 12,71% de los ingresos de los gobiernos regionales.

En algunos países la importancia de estos gravámenes para los gobiernos locales es superlativa. En Australia y el Reino Unido prácticamente la totalidad de los ingresos de los gobiernos locales – 100% en Australia y más del 99% para el Reino Unido –proviene de los impuestos a los inmuebles. En Canadá, Irlanda, Nueva Zelanda e Israel la misma proporción ronda alrededor del 90%, mientras que para Estados Unidos equivale al 70%. Si bien para la gran mayoría de los países los impuestos inmobiliarios cobrados por los gobiernos locales representan una buena parte de su recaudación – más de un 30% -, también existen casos para los cuales su peso es relativamente bajo; para los países escandinavos – Dinamarca, Noruega, Suecia y Finlandia – no supera al 10% de los ingresos a nivel local, fenómeno que también se da en otros países europeos como Estonia, Luxemburgo o Suiza.

La composición de este tipo de gravamen también varía entre países, y a pesar de las desventajas teóricas sobre el uso de los gravámenes sobre las mejoras, los gravámenes aplicados sobre tierra y mejoras son tan utilizados como los que gravan solamente a la tierra libre de mejoras. A su vez, es común encontrar diferencias en el tratamiento de las propiedades residenciales con respecto a aquellas que no lo son (Piffano, Sturzenegger, Pinto, Viollaz, & Zoloa, 2011).

En las siguientes secciones se presentan a grandes rasgos las características de los tributos inmobiliarios aplicados en diferentes países del mundo, haciendo énfasis en las alternativas de diseño utilizadas y su relevancia en las finanzas públicas de los niveles de gobierno que aplican este tipo de gravámenes.

3.1. Impuesto inmobiliario en el Reino Unido

Como se mencionó anteriormente, el Reino Unido es uno de los países donde el impuesto a la propiedad cobra mayor relevancia, particularmente a nivel local,

donde este significa más del 99% de los ingresos. Si bien a nivel nacional su relevancia ha ido disminuyendo a lo largo de los años, significa una porción importante de los recursos obtenidos por el gobierno central – más del 6% de su recaudación para el año 2014– en comparación con otros países, en donde este impuesto rara vez es utilizado a nivel nacional.

El principal impuesto que grava a las propiedades residenciales es local, conocido como *Council tax* (“impuesto municipal”). Este fue creado por la Local Government Finance Act (1992) y se aplica en Inglaterra, Gales y Escocia; esta legislación no alcanza a Irlanda del Norte, que utiliza a nivel local las *Domestic Rates* (“tarifas nacionales”), que también gravan a las propiedades inmobiliarias.

El *Council Tax* se aplica en base al valor de la propiedad. La institución encargada de valorar a las propiedades es la Agencia de Valoraciones (*Valuation Office Agency*), teniendo en cuenta para este procedimiento el tamaño, diseño, uso, localización, y demás características de los inmuebles; a pesar de que los recursos pertenecen al nivel local de gobierno, esta institución opera a nivel central. Cabe la aclaración de que la última valuación de las propiedades data al 1 de abril de 1991, debido a que no se realizaron revaluaciones de las propiedades en Inglaterra o Escocia desde la creación del impuesto – para Gales la situación es similar, aunque su última valuación data del 1 de abril de 2003 – (Institute for Fiscal Studies, 2011).

Una vez valuada la propiedad, se define en cuál de los 8 rangos – 9 en Gales – de valuación se ubica la misma, y de esta forma se definirá el impuesto correspondiente sobre el inmueble: mientras mayor el rango de valuación donde se ubique la propiedad, mayor el impuesto que se debe abonar. Estos rangos son definidos por el gobierno central.

A cada uno de los rangos de valuación le corresponde un ratio, que define cuánto debe pagar el propietario del inmueble. Mientras que los ratios correspondientes a cada rango son fijados junto con los rangos por el gobierno central, el nivel promedio del impuesto sobre el cual se aplican estos ratios es fijado por el gobierno local en cuestión. De esta forma, los gobiernos locales fijan el impuesto correspondiente al rango D, y en base a este se aplican los ratios correspondientes para obtener el valor del gravamen para el resto de los rangos. Como se puede observar, esto indica que el sistema consiste en montos fijos y no considera alícuotas, por lo que las viviendas pertenecientes a un mismo rango abonan el mismo monto del tributo, aunque sus valuaciones sean diferentes.

Existen distintos tipos de descuentos y exenciones para el impuesto inmobiliario en el Reino Unido. Por ejemplo, propiedades con un solo habitante gozan de un 25% de descuento, residencias vacacionales que no son ocupadas durante todo el

año gozan de descuentos por esta causa; también existen descuentos para adultos mayores y personas con discapacidad (Institute for Fiscal Studies, 2011). La recaudación del tributo es realizada por parte del gobierno local y estos fondos son retenidos en sus arcas.

Las bandas de valuación y sus correspondientes ratios son presentados en el Cuadro 5, Cuadro 6 y Cuadro 7. Los ratios hacen referencia a la proporción del impuesto que corresponde pagar por un rango en comparación con el impuesto fijado por el gobierno local para el rango D; por ejemplo, el rango H debe pagar 18/9 veces (el doble) el impuesto que fue fijado por el gobierno local para el rango D.

Cuadro 5: Rangos de valuación y ratios en Inglaterra

Rango	Valor de la propiedad al 1 de abril de 1991	Ratio
A	hasta £40.000	6/9
B	desde £40.001 hasta £52.000	7/9
C	desde £52.001 hasta £68.000	8/9
D	desde £68.001 hasta £88.000	9/9
E	desde £88.001 hasta £120.000	11/9
F	desde £120.001 hasta £160.000	13/9
G	desde £160.001 hasta £320.000	15/9
H	más de £320.000	18/9

Fuente: Elaboración propia sobre la base de Gobierno del Reino Unido.

Cuadro 6: Rangos de valuación y ratios en Gales

Rango	Valor de la propiedad al 1 de abril de 2003	Ratio
A	hasta £44.000	6/9
B	desde £44.001 hasta £65.000	7/9
C	desde £65.001 hasta £91.000	8/9
D	desde £91.001 hasta £123.000	9/9
E	desde £123.001 hasta £162.000	11/9
F	desde £162.001 hasta £223.000	13/9
G	desde £223.001 hasta £324.000	15/9
H	desde £324.001 hasta £424.000	18/9
I	más de £424.000	21/9

Fuente: IIE sobre la base de Gobierno del Reino Unido.

Cuadro 7: Rangos de valuación y ratios en Escocia

Rango	Valor de la propiedad al 1 de abril de 1991	Ratio
A	hasta £27.000	6/9
B	desde £27.001 hasta £35.000	7/9
C	desde £35.001 hasta £45.000	8/9
D	desde £45.001 hasta £58.000	9/9
E	desde £58.001 hasta £80.000	11/9
F	desde £80.001 hasta £106.000	13/9
G	desde £106.001 hasta £212.000	15/9
H	más de £212.000	18/9

Fuente: IIE sobre la base de Gobierno de Escocia.

Una de las principales críticas a este impuesto es que al pasar de un rango de valuación de los inmuebles al siguiente, los valores de las propiedades aumentan a una mayor velocidad que lo que aumenta el impuesto; por ejemplo, el rango H paga el doble con respecto al rango D (el ratio es 18/9), pero el valor de los inmuebles (del límite inferior de las bandas) al comparar ambos rangos es 3,6 veces superior en gales y 4,7 veces superior en Inglaterra y Escocia.

Esta característica regresiva del gravamen, sumado a su visibilidad con la que cuentan los impuestos inmobiliarios llevan a que sea un impuesto altamente impopular entre la población, lo que explica porqué las propiedades no han sido revaluadas por largos periodos de tiempo.

Por otra parte, las propiedades no residenciales son gravadas por el impuesto inmobiliario comercial (*Business rates*), que se aplica como un porcentaje del valor estimado del alquiler anual de la propiedad en cuestión.

Si bien el impuesto se utiliza para financiar a los gobiernos locales y es recaudado por los mismos, los fondos se dirigen hacia el gobierno central, que se ocupa de fijar las tasas y de redistribuir la recaudación hacia los gobiernos locales.

El impuesto inmobiliario comercial es un impuesto distorsivo, no solo debido a que grava al sector no residencial – con las desventajas que esto supone –, sino que discrimina entre distintos tipos de negocios – por ejemplo, la agricultura se encuentra exenta –. Además de ello, este impuesto no grava – o aplica tasas muy pequeñas – a la tierra libre de mejoras, generando incentivos para el uso ineficiente de la tierra. Si las propiedades no están siendo utilizadas y el impuesto que se cobra a la tierra libre de mejoras es pequeño o nulo, se generan incentivos para la demolición de las edificaciones (Institute for Fiscal Studies, 2011).

3.2. Impuesto inmobiliario en Chile

El caso de la aplicación de impuestos sobre los bienes inmuebles en Chile resulta particular, debido a que si bien la legislación, administración, fiscalización y recaudación del tributo se lleva a cabo a nivel nacional, la totalidad de la recaudación se dirige hacia los municipios. La institución encargada de la legislación, administración y fiscalización del impuesto es el Servicio de Impuestos Internos, mientras que la recaudación del gravamen se encuentra en manos de la Tesorería General de la República (De Cesare & Lazo, 2008). El impuesto territorial representa más del 40%

de los recursos municipales. Si bien su peso en las finanzas locales ha ido disminuyendo, a partir de la década de 1990 comenzó a crecer en términos del PBI, pasando del 0,49% al 0,64% sobre el PBI entre la década de 1990 y el año 2014, según datos de la OCDE (2015).

El impuesto territorial/inmobiliario se aplica sobre el valor del suelo y de las mejoras, y se determina de acuerdo a su valor – o tasación – fiscal, que busca replicar el valor de mercado de la propiedad y contemplar los beneficios que reciben de los servicios públicos los propietarios y residentes (Orrego Acuña, 2009). La Ley de Impuesto Territorial (1998) determina que las propiedades agrícolas y las que no lo son deben tratarse de forma diferenciada; para las primeras se toma como valor de la propiedad a la tierra libre de mejoras, mientras que para las segundas se valúan la tierra y las mejoras.

Entre los factores que se analizan para determinar el valor de la tierra se encuentra la ubicación o los servicios públicos con los que se cuenta, mientras que para las construcciones se consideran los materiales de construcción, su calidad, diseño, antigüedad y uso, entre otras. El valor del terreno se obtiene de multiplicar a su superficie por un valor base, relacionado con los precios de mercado vigentes, mientras que el valor de las mejoras se obtiene del producto de la superficie construida con distintos factores, como la clase/calidad de la vivienda o depreciación (Orrego Acuña, 2009).

Las tasas aplicadas son del 1% anual sobre la tasación fiscal para las propiedades agrícolas y urbanas, mientras que para las propiedades urbanas que superan cierto valor fiscal límite se cobra una tasa del 1,2% sobre la tasación fiscal. A su vez, existen sobretasas de una magnitud del 100% para los terrenos urbanos no edificados, con el objetivo de incentivar a la construcción sobre los terrenos baldíos.

La Ley de Impuesto Territorial (1998) determina que se deben revaluar cada 5 años las propiedades agrícolas y no agrícolas, mientras que para los sitios no edificados este periodo es de 1 año; en la práctica, los valores se actualizan semestralmente en base al cambio existente en el índice de precios. El Servicio de Impuestos Internos es el organismo que se ocupa de actualizar las valuaciones fiscales de los inmuebles mediante sus resoluciones anuales.

La importancia de este impuesto en términos del PBI creció a partir de 2010 gracias, entre otros factores, a las revaluaciones semestrales. Por otro lado, distintos factores muestran que la base imponible con la que cuenta el gravamen es estrecha (la cantidad de contribuyentes que efectivamente pagan el impuesto territorial es pequeña), lo que permite explicar por qué este impuesto ha ido perdiendo relevancia en comparación con otros gravámenes que recaudan los municipios chilenos. Existe un

gran número de propiedades exentas del pago del impuesto; para el año 2006 el 66% de los inmuebles contaban con algún tipo de exención (De Cesare & Lazo, 2008), incluso algunas al 100% del monto, lo que reduce la efectividad del tributo. A su vez, más del 85% de los ingresos generados por el impuesto provienen de menos del 10% de las propiedades registradas, y alrededor del 90% de la recaudación de este impuesto proviene de las propiedades no agrícolas (Orrego Acuña, 2009).

3.3. Impuesto inmobiliario en Uruguay

En Uruguay el impuesto inmobiliario es utilizado a nivel departamental (gobiernos regionales, equivalentes a las provincias argentinas) y este representa más del 50% de los recursos de los gobiernos subnacionales.

La legislación, fiscalización y recaudación del impuesto inmobiliario urbano es llevada a cabo por los departamentos, mientras el impuesto inmobiliario rural es legislado por la Nación, como lo indica la Constitución de la República. De todas formas, el gobierno central tiene la capacidad de fijar los valores de los inmuebles urbanos mediante la Dirección Nacional de Catastro (excepto para el departamento de Montevideo, que cuenta con un catastro propio). A la hora de llevar a cabo la valuación se toma para los inmuebles rurales el valor de la tierra libre de mejoras, principalmente con relación a la productividad del suelo, mientras que para el resto de las propiedades se toma el valor del terreno y de las mejoras.

Para el caso de Montevideo, las alícuotas aplicadas sobre la base imponible durante el año 2016 son las que se indican en el Cuadro 8.

Cuadro 8: Alícuotas y montos fijos del Impuesto de Contribución Inmobiliaria aplicados en Montevideo. En pesos uruguayos

Base imponible	Monto fijo	Alícuota sobre el excedente del límite inferior
hasta \$496.380	\$0,00	0,25%
desde \$496.381 hasta \$1.240.949	\$1.240,95	0,75%
desde \$1.240.950 hasta \$2.481.895	\$6.825,21	1,00%
desde \$2.481.896 hasta \$49.637.917	\$19.234,66	1,20%
más de \$49.637.918	\$585.106,91	1,40%

Fuente: IIE sobre la base de Intendencia de Montevideo.

También existen impuestos a los baldíos y los impuestos a las edificaciones inapropiadas por sobre el Impuesto de Contribución Inmobiliaria. Dependiendo de la ubicación de la parcela los terrenos baldíos pagan un impuesto adicional con valores entre un 150% y un 800% sobre el monto correspondiente a la contribución inmobiliaria, mientras que las propiedades definidas como inapropiadas pagan un impuesto

con montos de hasta un 200% superior con respecto al impuesto inmobiliario, que incluso puede alcanzar el 600% para edificios inconclusos o para aquellos que no cuentan con permisos adecuados en el caso de Montevideo (Decreto 32.265).

3.4. Impuesto inmobiliario en México

El impuesto sobre los inmuebles, denominado como Impuesto Predial en México, es la principal fuente de ingresos de los municipios mexicanos, ya que representa más del 50% de sus recursos; a nivel regional su importancia es menor, alcanzando a aportar los impuestos inmobiliarios el 10% de los ingresos de los estados.

La Constitución mexicana indica que los municipios son los que cuentan con el derecho de aplicar este tipo de impuestos, aunque en algunos estados, como el Estado de México, existen convenios para que los estados administren el impuesto en el lugar de los municipios (en el caso del Estado de México este es el “Convenio de Colaboración Administrativa en materia Hacendaria, para la Recaudación y Fiscalización del Impuesto Predial”).

Los ayuntamientos municipales se encargan de administrar el catastro y de proponer los valores unitarios de la tierra y de las mejoras (en la mayor parte de los estados se utiliza como base de cálculo de la base imponible al valor conjunto de la tierra y de las mejoras). Además, ellos fijan de forma conjunta con los valores fiscales de los inmuebles sus correspondientes tarifas, que constan de montos fijos y alícuotas. Los Congresos Estatales son los que definitivamente aprueban la reglamentación propuesta por el poder legislativo municipal.

A su vez, si bien las exenciones son legisladas mediante leyes federales, los gobiernos subnacionales pueden fijar descuentos sin límites, por lo que en la práctica pueden representar exenciones mediante su utilización.

En el caso de la Ciudad de México para la obtención del valor fiscal del inmueble se fija un valor unitario por metro cuadrado del suelo y de las construcciones. Existen tres tipos de valores del suelo, denominados “área de valor” (grupo de manzanas con características similares en infraestructura, uso de los inmuebles, etc.), “enclave de valor” (parcelas que se diferencian del grupo de parcelas en el que se ubica) y “corredor de valor” (terrenos cercanos a vías públicas relevantes por su actividad económica, lo que aumenta el valor del suelo). Por su parte, el valor de las construcciones depende de su tipo (que se asocia con el uso que se le da al inmueble) y su clase (características propias de la construcción). A su vez, existe un des-

cuento por depreciación de las mejoras, que representan un 1% del valor de la construcción por cada año transcurrido (el descuento no puede ser superior al 40% del valor de las mejoras).

Si bien el impuesto predial en la Ciudad de México es anual, este se abona bimestralmente, y su monto bimestral se obtiene de acuerdo a que rango de valuación fiscal a la que pertenezca el inmueble.

Cuadro 9: Alícuotas y montos fijos del Impuesto Predial aplicados en la Ciudad de México. En pesos mexicanos

Rango	Base imponible	Monto fijo	Alícuota sobre el excedente del límite inferior
A	hasta \$162.740,82	\$ 163,11	1,628%
B	desde \$162.740,83 hasta \$325.481,16	\$ 189,61	3,105%
C	desde \$325.481,17 hasta \$650.963,56	\$ 240,14	9,702%
D	desde \$650.963,57 hasta \$976.444,70	\$ 555,92	11,906%
E	desde \$976.444,71 hasta \$1.301.927,10	\$ 943,43	12,210%
F	desde \$1.301.927,11 hasta \$1.627.408,26	\$ 1.340,84	14,192%
G	desde \$1.627.408,27 hasta \$1.952.889,39	\$ 1.802,75	14,666%
H	desde \$1.952.889,40 hasta \$2.278.371,81	\$ 2.280,09	16,024%
I	desde \$2.278.371,82 hasta \$2.603.852,96	\$ 2.801,63	16,759%
J	desde \$2.603.852,97 hasta \$2.929.335,38	\$ 3.347,10	17,246%
K	desde \$2.929.335,39 hasta \$3.254.816,51	\$ 3.908,43	17,777%
L	desde \$3.254.816,52 hasta \$3.580.297,67	\$ 4.487,03	18,259%
M	desde \$3.580.297,68 hasta \$3.906.090,04	\$ 5.081,34	19,290%
N	desde \$3.906.090,05 hasta \$11.718.268,85	\$ 5.709,80	20,829%
O	desde \$11.718.268,86 hasta \$24.663.843,29	\$ 21.982,04	20,840%
P	más de \$24.663.843,30	\$ 48.960,03	21,665%

Fuente: IIE sobre la base de Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México

A su vez, los montos fijos para los rangos A, B, C y D se encuentran subsidiados, y abonan 42, 49, 60 y 71 pesos mexicanos en concepto de cuotas fijas respectivamente.

3.5. Impuesto inmobiliario en Brasil

Al igual que en México, en Brasil la Constitución Federal declama que los derechos para gravar a la propiedad están en manos de los municipios. A pesar de ello, la importancia de los impuestos inmobiliarios es menor en comparación con el país norteamericano, debido a que este no llega a representar el 25% de los recursos de los gobiernos locales en Brasil.

El impuesto inmobiliario urbano se encuentra fuertemente descentralizado en Brasil, debido a que los municipios están encargados del catastro, la valuación de los bienes, la determinación de las exenciones y tasas y de la recaudación del gra-

vamen. El impuesto inmobiliario rural, en cambio, está en manos del gobierno central.

El Código Tributario Nacional determina que la base de cálculo para el Impuesto Predial y Territorial Urbano corresponde al valor venal del inmueble. Como indica Rodolfo Pellice (2008) el valor venal representa “el precio al que pueden alcanzar, en plazo razonable, un vendedor deseoso de vender pero no obligado a vender y un comprador deseoso de comprar, pero no obligado a comprar y en conocimiento de todos los usos y finalidades para los cuales está adaptado y podrá ser utilizado el inmueble”.

El Impuesto Predial y Territorial Urbano puede ser entendido como una composición de dos tributos, el Impuesto Predial, que se aplica a los inmuebles construidos, y el Impuesto Territorial Urbano, que se aplica sobre terrenos sin construcciones (ya sean baldíos o el área de una parcela donde no se encuentran mejoras). La alícuota que se aplica sobre el Impuesto Predial es menor a la del Impuesto Territorial Urbano, con el objetivo de incentivar a la construcción.

Como indica la Constitución Federal, las alícuotas, exenciones y beneficios son fijados por los municipios. La Enmienda Constitucional 29/2000 determinó que las alícuotas sean progresivas con respecto al valor del inmueble y que tengan la posibilidad de ser diferenciadas en función de la ubicación o el uso que se le dé a la propiedad. En un estudio realizado por el Lincoln Institute of LandPolicy (2016) para 40 municipios de Brasil se encuentra que las alícuotas nominales¹ aplicadas para el Impuesto Territorial Urbano varían entre un 0,50% y un 7%, mientras que para el Impuesto Predial estas lo hacen entre un 0,10% y un 4% para inmuebles de uso residencial y entre un 0,25 y un 7% para inmuebles de uso no residencial.

Con respecto a los descuentos en el impuesto, existen inmunidades, exenciones y beneficios. Las inmunidades hacen referencia a la imposibilidad de ejercer la potestad tributaria por parte de los municipios y estados sobre ciertos hechos o sujetos, y están previstas en la Constitución Federal; de esta forma, por ejemplo, inmuebles gubernamentales no pueden ser gravados por los municipios. Al margen de las inmunidades, los municipios tienen total libertad de fijar exenciones y beneficios a la hora aplicar el impuesto inmobiliario; esto, sumado al alto grado de evasión en el pago del impuesto en algunas regiones, lleva a que menos de un tercio de los contribuyentes efectivamente aporte al fisco (Lincoln Institute of Land Policy, 2016).

¹ Cabe la aclaración de que no todos los municipios de Brasil cuentan con la valuación de los inmuebles a la misma fecha, por lo que las alícuotas efectivas pueden variar de ciudad en ciudad.

3.6. Impuesto inmobiliario en Estados Unidos

El impuesto inmobiliario es el recurso más importante de los gobiernos locales en Estados Unidos, representando más del 70% de sus ingresos y un total de 2,60% sobre el PBI durante el año 2013, según datos de la OCDE (2015).

Estos gravámenes sobre la propiedad inmobiliaria son aplicados en estados y municipios por igual, con distintas prácticas de valuación y alícuotas entre sí, de lo que se deslga que el diseño del impuesto varía no solo entre estados, sino incluso dentro de los mismos. A pesar de ello, se busca realizar un análisis general sobre la situación en el país norteamericano en los siguientes párrafos.

Como indica Sexton (2003), la mayoría de los estados utiliza como base imponible al valor de mercado de las propiedades. Por ejemplo, en California se utiliza un sistema de “valor de adquisición”, en el cualla base imponible del inmueble es retasada cada vez que la propiedad es adquirida por un nuevo dueño para que se refleje su valor de mercado²; luego, la base imponible se actualiza anualmente en base a un índice inflacionario, con un tope de aumento del 2% anual. En el Estado de Oregon también se aplica este sistema de valuación, con la diferencia de que se permiten aumentos de hasta un 3% por año.

El uso de límites en los aumentos interanuales en la base imponible no es exclusivo de California y Oregon, ya que es común observar límites en el aumento interanual del valor de los inmuebles en otros estados. Para Nuevo México y las propiedades residenciales de Florida y Oklahoma los topes son del 3% anual, en Michigan son del 5%, mientras que para Texas (para propiedades residenciales) y Arkansas el límite en el aumento es del 10% interanual. Estos sistemas suelen ser criticados debido a que llevan a que con el paso del tiempo la base imponible no refleje el verdadero valor de mercado de los inmuebles.

A su vez, no necesariamente se toma el total del valor de mercado a la hora de obtener la base imponible. Por ejemplo, Dakota del Sur utiliza el 85% del valor de mercado, Connecticut el 70% y Virginia del Oeste un 60%; Michigan toma en cuenta la mitad del precio de mercado de los inmuebles, Ohio y Nevada el 35%, Nuevo México el 32% y Arkansas el 20% a la hora de calcular la base imponible.

En alrededor de la mitad de los estados también varía el método utilizado para obtener la base imponible dependiendo del tipo de inmueble en cuestión; particularmente se clasifican a las propiedades de acuerdo a sus características y su uso

² En el caso que se realice una mejora sobre una propiedad, se tasa esa mejora y se le suma al valor existente de la propiedad (no se retasa todo el inmueble).

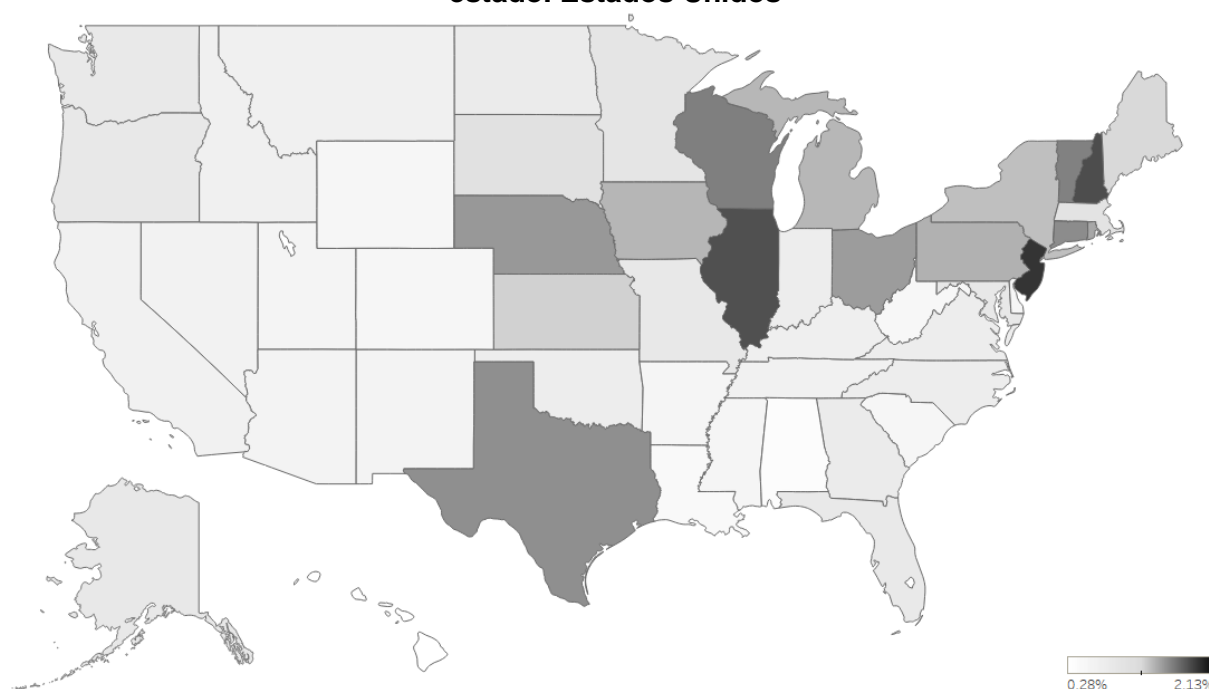
(Sexton, 2003). De tal forma se aplican diferentes porcentajes del precio de mercado o distintos métodos de valuación para obtener la base imponible, o se diferencian las alícuotas aplicadas por cada tipo de inmueble. Por ejemplo, Utah toma para las propiedades residenciales un 55% del valor de mercado a la hora de obtener la base imponible, mientras que utiliza el 100% del precio de mercado para el resto de las propiedades; por su parte, Washington D.C. toma el valor de mercado total para todas las propiedades pero aplica distintas tasas a las propiedades residenciales, a las propiedades no residenciales y a los terrenos baldíos.

Algunas ciudades utilizan tasas de dos niveles, en las cuales aplican una tasa a las mejoras y otras (mayores) a la tierra. Este sistema es usado principalmente en ciudades de Pennsylvania, aunque también se utiliza en ciudades de otros estados como Hawaii, Nueva York o Maryland.

Con respecto a las tasas aplicadas, debido a que no todos los estados utilizan el mismo ratio de valor de mercado a la hora de fijar sus bases imponibles, se debe prestar atención a las alícuotas efectivas antes que a las alícuotas nominales de los estados. Para estimar las alícuotas efectivas en los estados de Estados Unidos se utilizó la información provista por la American Community Survey (Encuesta Comunitaria Americana), una encuesta anual llevada a cabo por el United States Census Bureau (Oficina de Censos de Estados Unidos) donde se estiman datos relacionados a la demografía del país norteamericano, y entre ellos al valor de las propiedades y al pago de impuestos inmobiliarios asociados a las mismas.

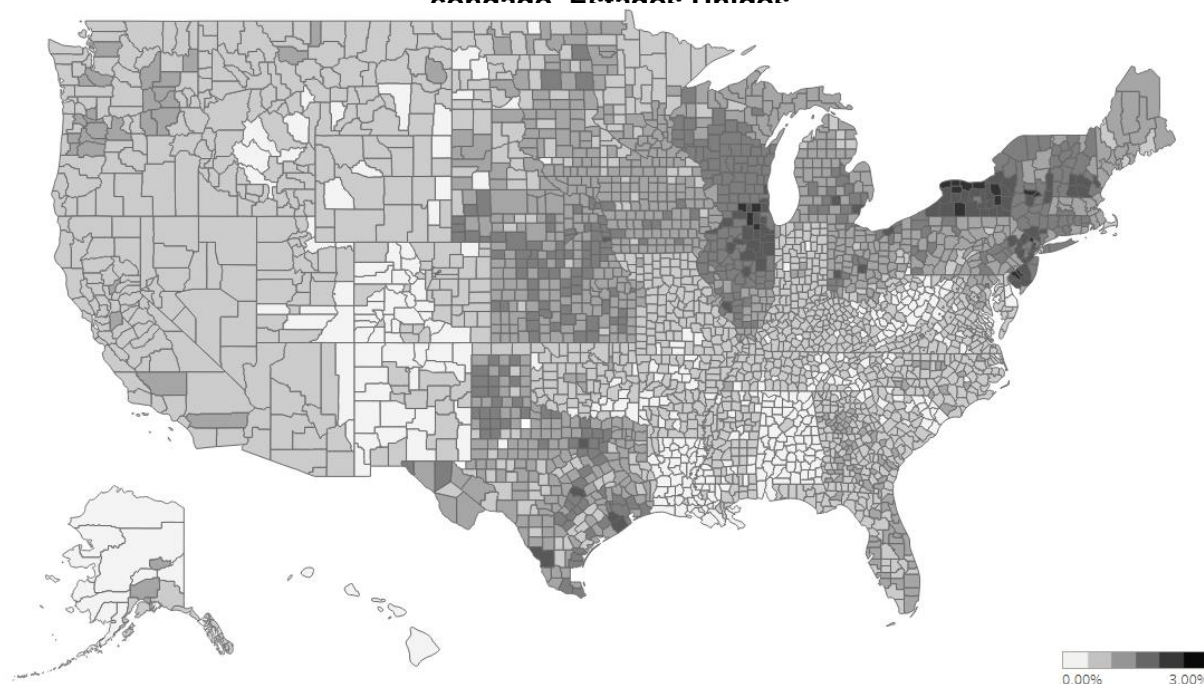
En 44 de los 50 estados la alícuota efectiva promedio se sitúa entre el 0,50% y el 1,75% del valor de la propiedad, con excepción de Hawaii (0,28%), Alabama (0,38%) y Luisiana (0,48%), que corresponden a los estados con menor carga impositiva promedio sobre los inmuebles, y en Illinois (1,97%), New Hampshire (1,99%) y New Jersey (2,13%), que son los estados con mayor carga impositiva sobre los inmuebles en promedio para el año 2015. El Cartograma 1 plasma cuál es la alícuota efectiva promedio por estado.

Cartograma 1: Impuesto inmobiliario como porcentaje del valor de la propiedad por estado. Estados Unidos



Fuente: IIE sobre la base de American Community Survey.

Al analizar la situación por condado se presenta la misma tendencia presente en el Cartograma 1; si bien los porcentajes de impuesto inmobiliario con respecto al valor de la propiedad varían entre condados, lo mencionado anteriormente sugiere que las principales diferencias entre condados se deben a diferencias presentes entre estados y no dentro de los mismos, como indica el Cartograma 2. En el 73,5% de los condados la alícuota efectiva promedio se encuentra entre el 0,5% y el 1,5% del valor de la propiedad. Gran parte de los condados con menor carga impositiva sobre los inmuebles se encuentran en los estados de Luisiana, Alabama y Hawái, donde la mayoría de los condados cobran menos de 0,5% de impuestos inmobiliarios con respecto al valor de las viviendas; la situación es similar en Nuevo México, Colorado y Virginia del Oeste. Las regiones del Noreste, del Medio Oeste y el estado de Texas son en donde se encuentran aquellos condados con mayor carga impositiva sobre las propiedades, como se observa en el Cartograma 2; los condados que más gravan a las propiedades en términos porcentuales se encuentran en los estados de Nueva York, New Jersey e Illinois (los 25 condados que cuentan con una mayor alícuota efectiva se encuentran en estos tres estados, todos ellos con más del 2,40% de impuestos inmobiliarios anuales sobre el valor total de las propiedades).

Cartograma 2: Impuesto inmobiliario como porcentaje del valor de la propiedad por condado, Estados Unidos

Fuente: IIE sobre la base de American Community Survey.

Por último, con respecto a las exenciones y descuentos, los estados y ciudades suelen aplicarlos a instituciones educativas, religiosas, caritativas, etc.; es común que se apliquen exenciones completas, de tal modo que los beneficiados no deben pagar el impuesto. También se utilizan incentivos fiscales en forma de exenciones para el fomento de cierto tipo de actividades (por ejemplo, actividad forestal) o para la instalación de distintas empresas o industrias. Adultos mayores, veteranos de guerra y grupos de bajos recursos, entre otros, también suelen contar con descuentos parciales o totales en el pago del impuesto.

3.7. Impuesto inmobiliario en Finlandia

A diferencia del resto de las experiencias desarrolladas, en Finlandia la importancia del impuesto inmobiliario es reducida en las finanzas públicas. Si bien a nivel local, donde es utilizado este tipo de tributos, su importancia ha ido creciendo en la recaudación durante los últimos 20 años, este solo representa el 7,14% de los ingresos municipales, según datos de la OCDE (2015).

La situación es similar en la región, debido a que los países escandinavos muestran la misma tendencia. En Suecia, los impuestos inmobiliarios recurrentes representan un 2,58% de la recaudación a nivel local, mientras que en Noruega este alcanza el 5,45% de los ingresos municipales; solamente en Dinamarca los impues-

tos inmobiliarios son más relevantes que en Finlandia, y representan un 11,19% de los recursos municipales.

Como se mencionó anteriormente, en Finlandia el impuesto inmobiliario es aplicado a nivel local. El valor fiscal de las propiedades está determinado por el valor del terreno y el valor de las mejoras por separado. Para determinar el valor fiscal del terreno se tiene en cuenta el uso que se le da a la propiedad, la ubicación de la parcela, el acceso a las vías de transporte y los servicios públicos con los que cuenta la zona, entre otras características. Por su parte, el valor fiscal de las mejoras está determinado por su valor de reemplazo (el costo de construcción de una edificación equivalente en el momento que se realiza la valorización del inmueble) menos los descuentos relacionados con la edad del edificio; a diferencia del valor fiscal del terreno, para determinar el valor fiscal de las construcciones no se tienen en cuenta las diferencias regionales existentes.

Los municipios son los encargados de fijar las alícuotas que se aplican sobre la valuación fiscal de los inmuebles. Estas varían para la tierra y las construcciones y, para el caso de las mejoras, también dependen del uso que se le dé al inmueble. De esta forma, todos los municipios tienen al menos dos alícuotas: la tasa inmobiliaria general, que se aplica sobre el valor fiscal de los terrenos, y la tasa inmobiliaria de residencias permanentes, que se aplica sobre el valor de las mejoras de los inmuebles. Además, los gobiernos locales suelen aplicar otras dos alícuotas: una tasa inmobiliaria de residencias no permanentes (por ejemplo, casas de campo), que se aplica sobre las mejoras de las residencias no permanentes (en lugar de la tasa inmobiliaria de residencias permanentes presentada en el párrafo anterior), y una tasa inmobiliaria de áreas sin construcción (baldíos). La alícuota aplicada sobre los terrenos y las mejoras de las propiedades no residenciales se encuentra entre el 0,80% y el 1,55% del valor fiscal correspondiente; la alícuota aplicada sobre las mejoras de las residencias permanentes es menor, y se encuentra entre el 0,37% y 0,80% del valor fiscal de la edificación. La alícuota aplicada sobre los terrenos baldíos se encuentra entre un 1% y un 4% del valor fiscal de la propiedad, valor que busca incentivar la construcción, como indica Kuntaliitto (Asociación de las autoridades locales y regionales de Finlandia).

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

“ESTUDIO Y PROPUESTAS SOBRE LA DETERMINACIÓN
DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA: EVALUACIÓN DE RENDIMIENTO FISCAL
E IMPACTO SOCIOECONÓMICO”

CAPÍTULO 4:

EL IMPUESTO INMOBILIARIO EN CÓRDOBA

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
BOLSA DE COMERCIO DE CÓRDOBA

4. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

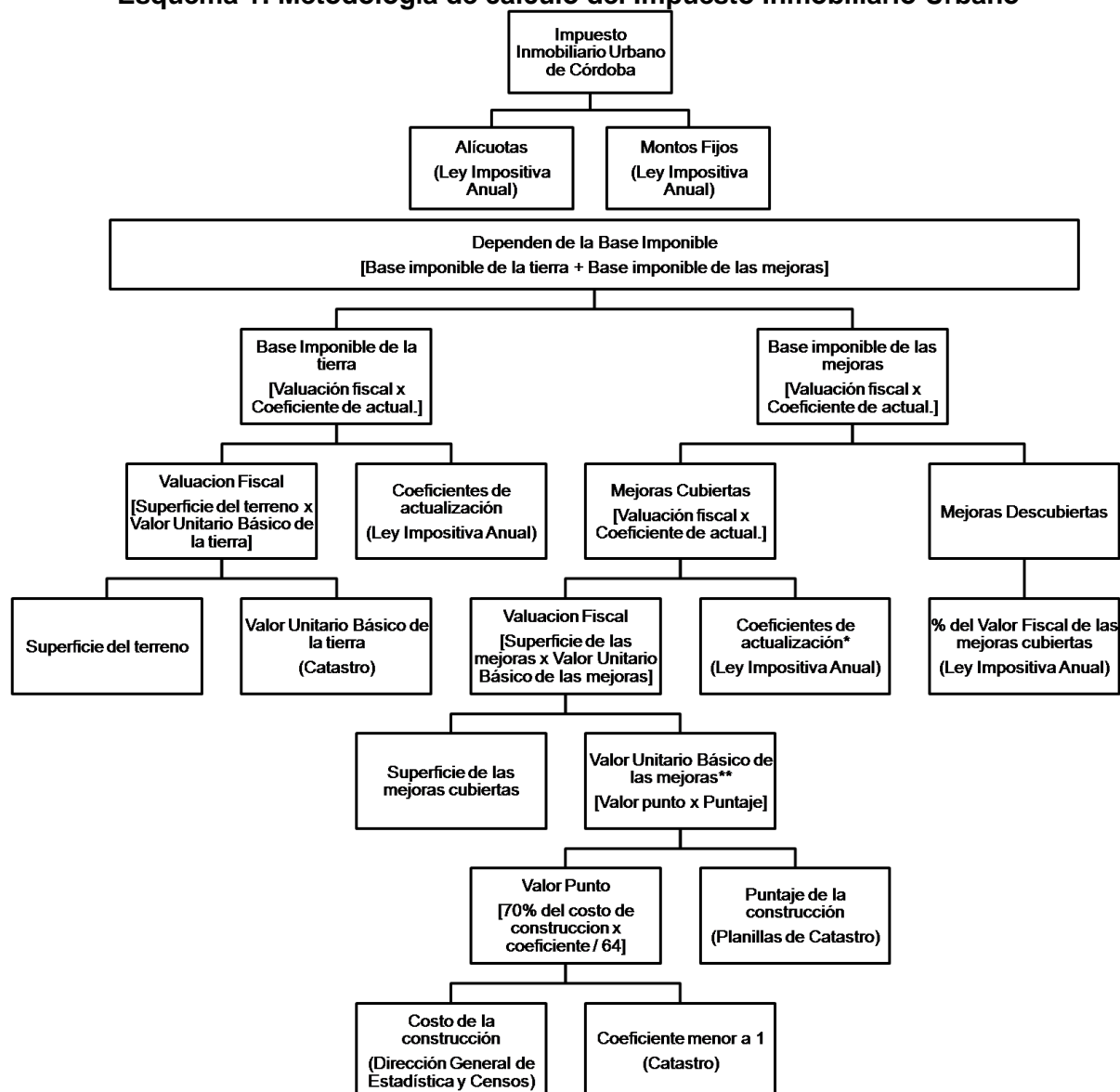
El Impuesto Inmobiliario en la provincia de Córdoba grava a “todos los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba” (Código Tributario Provincial – Ley 6.006 y modificaciones hasta 2015). Está formado por dos conceptos: el Impuesto Inmobiliario Básico, que surge de aplicar sobre la Base Imponible del inmueble las alícuotas fijadas la Ley Impositiva Anual; y el Impuesto Inmobiliario Adicional, que surge de aplicar sobre la suma de bases imponibles de las propiedades rurales atribuibles a un mismo contribuyente las escalas y alícuotas que fija la Ley Impositiva Anual (Código Tributario Provincial).

“Son contribuyentes del Impuesto Inmobiliario quienes al día primero de Enero de cada año, tengan el dominio, posesión a título de dueño, cesión efectuada por el Estado Nacional, Provincial o Municipal en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica, [...] de los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba [...]”(Código Tributario Provincial – Ley 6.006 y modificaciones hasta 2015).

En el presente trabajo se estudia el Impuesto Inmobiliario Urbano de la provincia, por lo cual en esta sección se hará solo referencia a este, dejando de lado el Impuesto Inmobiliario Rural.

En la determinación del impuesto inmobiliario urbano en la provincia de Córdoba intervienen una serie de variables tales como la ubicación del inmueble, tamaño, si es baldío o está edificado, materiales y calidad de la construcción, además de alícuotas progresivas para distintos niveles de base imponible.

A modo de simplificación, el cálculo del impuesto inmobiliario urbano queda determinado en base al esquema presentado a continuación. En lo que sigue, se profundizará cada una de las partes intervinientes en el cálculo.

Esquema 1: Metodología de cálculo del Impuesto Inmobiliario Urbano

Notas: Entre paréntesis se presenta a los organismos responsables de determinar los valores y entre corchetes se presenta el modo de cálculo en caso de corresponder.

*Los coeficientes de actualización de las mejoras difieren para las mejoras realizadas hasta el 31 de diciembre de 2013 y para aquellas realizadas a partir del 1º de enero de 2014.

**Se presenta la metodología actual utilizada para la obtención del valor unitario básico de las mejoras realizadas a partir del 1º de enero de 2014; las mejoras introducidas con anterioridad al 31 de diciembre de 2013 conservan su valor hasta que se realice un nuevo revalúo (artículo N° 8 de Ley Provincial 10.177).

Fuente: IIE sobre la base de legislación de la provincia de Córdoba.

El monto del impuesto inmobiliario surge de aplicar, de acuerdo a la Ley Impositiva del año 2016 (Ley 10.324), un monto fijo (dependiente de la Base Imponible) y una alícuota (también dependiente de la Base Imponible) sobre la Base Imponible. A continuación se expone la metodología simplificada de cálculo de cada uno de los elementos intervinientes, y casos particulares del impuesto.

4.1. Base imponible

La base imponible del impuesto inmobiliario urbano está dada por la suma del Valor Fiscal de los terrenos y el Valor Fiscal de las mejoras cubiertas, multiplicados cada uno por sus respectivos “coeficientes de actualización”, más un porcentaje de las mejoras cubiertas que se refiere a las mejoras descubiertas.

La valuación fiscal de la tierra (terreno) y de las mejoras correspondientes a las unidades tributarias son practicadas conforme los procedimientos y métodos fijados en la Ley Provincial de Catastro N° 5.057 (y sus modificaciones). El Catastro Territorial de la Provincia es la base del sistema inmobiliario provincial en cuanto a los aspectos tributarios, administrativos y de ordenamiento del territorio. Los valores fiscales de los inmuebles dependen de sus dimensiones, de las características constructivas y del año de edificación.

Los “coeficientes de actualización” son fijados anualmente por la Ley Impositiva Anual de la provincia y varían de acuerdo a la ubicación del inmueble. A cada inmueble le corresponde un coeficiente de actualización para el Valor Fiscal del terreno y otro para el Valor Fiscal de las mejoras.

4.1.1. Unidades fundamentales de registro y valuación catastral

Son unidades fundamentales de registro y valuación catastral para fines estadísticos e impositivos (artículo 6 de la Ley Provincial de Catastro 5.057):

- a) Las parcelas: terreno perteneciente a un mismo propietario o a varios con título de jurídico y cuya existencia conste en un documento cartográfico registrado en el organismo catastral. Además del terreno se tienen en cuenta las mejoras sobre el mismo, estas pueden ser de dos tipos:
 - Mejoras cubiertas: toda edificación de carácter permanente, susceptible de ser computada en metros cuadrados de superficie cubierta. Excluyéndose los depósitos de fluidos, salvo silos, hornos y sepulcros.
 - Acciones o mejoras descubiertas: las instalaciones, obras accesorias y otras mejoras no cubiertas incorporadas a la parcela con carácter permanente; quedan incluidas en este concepto tipologías tales como piletas de natación, canchas de deporte, etc.

- b) Las subparcelas: unidades funcionales sobre las que se ejerza un derecho real de propiedad horizontal o especial³ e inmuebles o partes de un inmueble sobre los que se ejerza un derecho real de superficies.

4.1.2. Valuación de las parcelas

La valuación de cada parcela se determina sumando al valor de la tierra el de las mejoras, como lo determina el artículo 9 de la Ley Provincial de Catastro. La metodología para obtener el valor de la tierra libre de mejoras y de las mejoras propiamente dichas se describe a continuación.

El valor de la tierra libre de mejoras

El valor de la tierra libre de mejoras de las parcelas urbanas se determina multiplicando la superficie de la parcela por el valor unitario básico de la tierra, corregido de acuerdo a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro (Ley Provincial de Catastro, artículo 14).

El valor unitario básico de la tierra urbana libre de mejoras es determinado por Catastro. Se establece por cuadras o zonas y es igual al valor venal medio de los últimos dos años. Para la determinación de este valor se consideran los precios fijados por la oferta y la demanda, por sentencias judiciales, por informes de entidades bancarias o inmobiliarias y los registrados en transferencias. En caso de no contarse con información referida al lugar se utiliza el método comparativo. Estos valores son aprobados por la Dirección General de Catastro en ocasión de cada revalúo general o cuando deban fijarse nuevos valores como consecuencia de la visación de operaciones de agrimensura.

Luego, el producto entre la superficie del terreno y el valor unitario básico de la tierra libre de mejoras es corregido conforme a las tablas de coeficientes de frente y fondo, y los coeficientes según forma y medidas especiales (que se incorporan como Anexos I y II de la Resolución Normativa Única de Catastro N° 1/2015 y que se presentan en el Anexo) para obtener el valor del terreno.

El valor de las mejoras

³ Se denomina así a una serie de emprendimientos tales como “los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independiente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquéllos que contemplan usos mixtos”. (art.2073 del Código Civil y Comercial de la Nación).

El valor de las mejoras se determina conforme a lo establecido en la Ley Provincial de Catastro 5.057 en su artículo N° 15.

El valor de las mejoras cubiertas se obtiene multiplicando su superficie por el valor unitario básico que le corresponda de acuerdo al tipo de edificación, corregido conforme a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro. El método de cálculo para obtener su valor unitario básico varía de acuerdo al momento que fue realizada la mejora propiamente dicha.

Para aquellas construcciones llevadas a cabo con posterioridad al 1 de enero de 2014 (ya sean propiedades nuevas o mejoras realizadas sobre inmuebles pre-existentes), se procede según lo dispuesto en el artículo N° 22 de la Ley de Catastro 5.057, modificado por Ley 10.177:

- a) Se toma el setenta por ciento (70%) del valor de costo de construcción por metro cuadrado de una vivienda tipo que sea determinado por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba para la ciudad de Córdoba al 31 de octubre del año anterior al período fiscal para el cual registrá.

A partir del mes de octubre de 2013 la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba actualizó la metodología de cálculo y mejoró el relevamiento de campo para la obtención del costo de construcción. Los principales cambios metodológicos fueron el cambio del tamaño de la vivienda tipo (la metodología actual considera una propiedad de 50,25 m²; anteriormente era de 75,70 m²), considerar el pago de los Adicionales No Remunerativos a la hora del tratamiento del costo de la mano de obra y el uso de la media geométrica como fórmula de cálculo para la obtención de los precios medios.

- b) Al 70% del costo de la construcción por metro cuadrado se le aplica un coeficiente menor que uno, determinado anualmente por la Dirección General de Catastro para obtener el valor unitario del metro cuadrado cubierto de una construcción tipo.

Este coeficiente se aplica debido al cambio de metodología del costo de la construcción que llevaba a importantes disparidades en el impuesto pagado por mejoras incorporadas antes y después del primero de enero del año 2014; de tal forma se trasladan los valores de las mejoras incorporadas desde esa fecha a valores de las anteriores mediante el uso de este coeficiente.

- c) El valor unitario del metro cuadrado cubierto se divide por 64 para obtener el valor punto por metro cuadrado de construcción.

La Dirección General de Catastro aprueba y publica en el boletín oficial de manera anual el valor punto por metro cuadrado de las construcciones, que registrá a partir del año siguiente.

- d) El valor unitario básico de la mejora cubierta se calcula multiplicando el valor punto por el puntaje que corresponda a la construcción.

Según lo estipulado por la Resolución Normativa Única de Catastro, el puntaje correspondiente a la edificación resulta de las planillas de características constructivas. Los puntajes de la edificación se determinan conforme a las planillas de especificación de características constructivas para viviendas, hoteles y comercios, para edificaciones de tipo industrial y galpones, para estaciones de servicios y para superficies comunes de inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal en altura, que se incorporan como Anexos III, IV, V y VI respectivamente de la Resolución Normativa Única de Catastro N° 1/2015 y se presentan en el Anexo.

Las mejoras introducidas con anterioridad al 31 de diciembre de 2013 conservan su valor fijado y categoría hasta que se realice un nuevo revalúo (artículo N° 8 de Ley Provincial 10.177). Este valor fue determinado según lo establecido por la Ley Provincial 5.057 que regía hasta el 11 de diciembre del año 2013; este valor se obtenía de forma analítica por tipos y categorías de edificación, atendiendo a las distintas características zonales en base al promedio de los costos de edificación de los últimos dos años.

Para las mejoras realizadas con anterioridad al 31 de diciembre de 2013 se definen las siguientes categorías de edificación y rangos de puntaje, estipulados por la Resolución Normativa Única de Catastro N° 1/2015, categorías sobre las cuales se determinan los valores unitarios básicos de las edificaciones:

- 1ra Categoría: De 112 puntos hasta 128 puntos.
- 2da Categoría: De 80 puntos hasta 111 puntos.
- 3ra Categoría: De 48 puntos hasta 79 puntos.
- 4ta Categoría: De 24 puntos hasta 47 puntos.
- 5ta Categoría: De 16 puntos hasta 23 puntos.

También existe una categoría llamada “categoría social”, que aplica a las edificaciones económicas, correspondientes a viviendas en loteos, que por sus características zonales sean declarados de interés social, y que sean de propiedad de organizaciones comunitarias integradas por familias de escasos recursos.

Con respecto a las accesiones o mejoras descubiertas, estas se valúan en un cinco por ciento (5%) de las mejoras cubiertas cuando en la parcela exista una sola mejora descubierta, y en un diez por ciento (10%) de dicha valuación cuando exista más de una accesión. En ambos casos, se toma como mínimo el valor de una mejora cubierta de 100 m² de una edificación de tercera categoría de puntuación y como

máximo una valuación de 600 m² de una edificación de segunda categoría de puntuación a la hora de determinar el valor de la mejora descubierta. Las parcelas sin mejoras cubiertas se consideran baldías, aplicándose, a los fines de la valuación de las mejoras descubiertas, el valor mínimo referido precedentemente.

Las valuaciones pueden variar entre un revalúo general y otro (el último se realizó en 1992). Debido a que el artículo N° 8 de Ley Provincial 10.177 establece que las mejoras realizadas antes del 31 de diciembre de 2013 conservan su valor, solamente las mejoras introducidas con posterioridad al 1 de enero del año 2014 y los valores de la tierra pueden modificarse. El artículo N° 23 de la Ley de Catastro determina en qué casos pueden modificarse las valuaciones:

a) Mejoras cubiertas y descubiertas:

- 1) El valor de las mejoras se modifica todos los años mediante una fórmula de depreciación del valor según el puntaje de la construcción (método de Ross). Dicha fórmula se aplica en atención a la antigüedad de la construcción y respondiendo a criterios técnicos normalmente utilizados por los organismos oficiales de tasaciones;
- 2) Cuando se introduzcan, modifiquen o supriman mejoras del inmueble.

b) Valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras:

- 1) Cuando se ejecuten obras públicas o privadas que incidan directamente sobre el valor de los inmuebles, tales como pavimento, provisión de agua corriente, cloacas, electrificación, sistemas de riego o similares;
- 2) Cuando se modifique el estado parcelario por unificación, subdivisión o cualquier otra operación de agrimensura que genere nuevas parcelas;
- 3) Error en la individualización o clasificación de las parcelas, o en el cálculo de la valuación;
- 4) Cambio de clasificación de las parcelas;
- 5) Rectificación de la superficie del terreno;
- 6) Reconocimiento, desaparición o modificación de desmejoras;
- 7) Cuando cambie el valor unitario de la tierra libre de mejoras en los supuestos previstos por la Ley de Catastros.
- 8) Cuando se modifique la situación catastral por incorporación de unidades tributarias.

A su vez, Catastro puede detectar mejoras mediante técnicas de teledetección (imágenes satelitales, fotogramas aéreos, etc.). De ser detectadas mejoras que no se encuentran consideradas en la valuación de la parcela, se le asigna a las mismas 64 puntos, es decir, la tercer categoría de puntajes de

edificación. Este puntaje estará condicionado a las modificaciones que pudieran surgir por una inspección in situ o por una declaración jurada del propietario.

4.1.3. Coeficientes de actualización de la base imponible

Todos los años la ley impositiva fija coeficientes de actualización para las valuaciones fiscales. A cada inmueble le corresponde un coeficiente de actualización para el terreno y otro para las mejoras cubiertas, si correspondiera. El par de coeficientes depende de la localización del inmueble (localidad o ubicación dentro la ciudad para el caso de los inmuebles de la Ciudad de Córdoba).

El agrupamiento en el año 2016 consta de 23 grupos de localidades y secciones y circunscripciones de la ciudad de Córdoba para la tierra, y de otros 15 grupos para las mejoras, que presentan distintos coeficientes según las mejoras fueran incorporadas antes del 31 de diciembre de 2013 o después del 1º de enero de 2014.

Los coeficientes aplicados sobre la valuación fiscal de la tierra varían entre 12,89 y 21,58 para la ciudad de Córdoba, entre 14,40 y 21,58 para las localidades del interior provincial que tuvieron su revalúo en el año 1992 y entre 143.907,08 y 345.376,99 para las localidades que no tuvieron un revalúo en el año 1992 (por lo que sus valuaciones fiscales continúan en australes).

Para las mejoras realizadas hasta el 31 de diciembre de 2013 los coeficientes de actualización varían entre 12,42 y 27,34 para la ciudad de Córdoba y entre 14,40 y 22,31 para las localidades del interior. Para las mejoras realizadas desde el 1º de enero de 2014 los coeficientes de actualización varían entre 7,11 y 15,66 para la ciudad de Córdoba y entre 8,25 y 12,78 para las localidades del interior.

Cuadro 10: Coeficientes de actualización mínimos y máximos para tierra y mejoras

Coeficientes de actualización	Valuación Fiscal en pesos		Valuación Fiscal en australes	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Tierra	12,89	21,58	143.907,08	345.376,99
Mejoras hasta el 31 de diciembre de 2013	12,42	27,34	-	-
Mejoras desde el 1º de enero de 2014	7,11	15,66	-	-

Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva del año 2016 de la provincia de Córdoba.

Para el año 2017 los grupos de localidades para la aplicación de coeficientes de actualización fueron eliminados, ya que se modificó la metodología para la obtención de la valuación fiscal. La Ley Impositiva determinó que para el ejercicio fiscal 2017 se utilizará como valor unitario básico de la tierra libre de mejoras para la ciu-

dad de Córdoba el 50% de los valores unitarios fijados por la Municipalidad de Córdoba para el año 2016, mientras que para el resto de la provincia se utilizará como valor fiscal de la tierra a la base imponible del año 2016 con un aumento del 20%; por otro lado, el valor unitario de las mejoras se establecerá de acuerdo al valor de mercado del costo por metro cuadrado de construcción de una vivienda tipo. Por ende, se fijaron a los coeficientes de actualización de la tierra y las mejoras en uno, de manera tal que la valuación fiscal del inmueble resulte equivalente a su base imponible.

4.2. Alícuotas y montos fijos del impuesto

Una vez determinado el valor actualizado de la base imponible como fue descrito en las secciones precedentes, se aplica una serie de alícuotas, establecidas también en la ley impositiva de cada año, que varían por tramos de base imponible, y que se incrementan conforme aumentan estos tramos (alícuotas progresivas). Las alícuotas aplicadas varían entre parcelas baldías y aquellas que no lo son (edificadas). A continuación se presentan en el Cuadro 11 y el Cuadro 12 las alícuotas correspondientes a la Ley Impositiva Anual de la provincia de Córdoba del año 2016:

Cuadro 11: Alícuotas y montos fijos del Impuesto Inmobiliario Urbano de la provincia de Córdoba para las parcelas edificadas. En pesos

Base imponible	Monto fijo	Alícuota sobre el excedente del límite inferior
hasta \$215.860,62	\$ 0,00	0,340%
desde \$215.860,62 hasta \$503.674,78	\$ 733,93	0,823%
desde \$503.674,78 hasta \$863.442,48	\$ 3.102,64	0,825%
desde \$863.442,48 hasta \$1.439.070,80	\$ 6.070,72	0,897%
desde \$1.439.070,80 hasta \$2.158.606,20	\$ 11.234,11	0,975%
más de \$2.158.606,20	\$ 18.249,58	1,045%

Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva del año 2016 de la provincia de Córdoba.

Cuadro 12: Alícuotas y montos fijos del Impuesto Inmobiliario Urbano de la provincia de Córdoba para los baldíos. En pesos

Base imponible	Monto fijo	Alícuota sobre el excedente del límite inferior
hasta \$71.953,54	\$ 0,00	0,530%
desde \$71.953,54 hasta \$143.907,08	\$ 381,35	0,850%
desde \$143.907,08 hasta \$287.814,16	\$ 992,96	0,950%
desde \$287.814,16 hasta \$575.628,31	\$ 2.360,08	1,020%
más de \$575.628,31	\$ 5.295,78	1,070%

Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva del año 2016 de la provincia de Córdoba.

4.3. Situaciones particulares

La Ley Impositiva Anual de la provincia fija un monto mínimo del Impuesto Inmobiliario Urbano correspondiente a cada inmueble, de acuerdo su localización y si la parcela se encuentra o no edificada (artículo N° 6, Ley Impositiva Anual 2016), como indica el Cuadro 13.

Cuadro 13: Montos mínimos del Impuesto Inmobiliario Urbano

Tipo de parcela	Córdoba	Río Cuarto, Villa María, San Francisco, Carlos Paz, Bell Ville, Marcos Juárez y Río Tercero	Resto de las localidades
Edificados	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 600,00
Baldíos	Mínimo General	\$ 1.261,00	\$ 1.001,00
	Mínimo por superficie	Anexo I de la Ley Impositiva Anual	\$0,23 por m ²
	Todas las parcelas	28% del impuesto del año anterior (2015)	

Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva del año 2016 de la provincia de Córdoba.

Por otro lado, de acuerdo a lo estipulado por el artículo N° 8 de la Ley Impositiva Anual 2016 existen descuentos y exenciones aplicables a jubilados y pensionados. Estos varían según el monto de la base imponible con la que cuente el inmueble de los beneficiarios, como indica el Cuadro 14.

Cuadro 14: Descuentos aplicable sobre el monto del impuesto para jubilados y pensionados

Base imponible	Descuento
hasta \$647.581,86	100%
desde \$647.581,86 hasta \$935.396,02	75%
desde \$935.396,02 hasta \$1.223.210,18	50%
más de \$1.223.210,18	0%

Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva del año 2016 de la provincia de Córdoba.

También gozan con descuentos sectores en vulnerabilidad y aquellas propiedades que fueron definidas dentro de la “categoría social”; estos, al año 2016, pagaban un impuesto de \$55 según lo dispone el artículo 5 de la Ley Impositiva Anual.

Por último, el artículo N° 123 de la Ley Impositiva Anual del año 2016 establece que el monto del Impuesto Inmobiliario gozará de un descuento del 30%⁴ “cuando aquellas obligaciones devengadas y no prescriptas hasta el período fiscal 2015 inclusive, sean regularizadas hasta el día 30 de junio de 2016”. El incumplimiento por

⁴ Las viviendas de sectores vulnerables y de “categoría social” no cuentan con este descuento adicional.

parte del contribuyente habilita a la Dirección General de Rentas para reclamar el pago del 100% del monto del impuesto anual más intereses, en caso de corresponder.

5. EL IMPUESTO INMOBILIARIO EN LA RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

Los ingresos de la Provincia de Córdoba provienen de dos grandes fuentes: los ingresos corrientes y los ingresos de capital, siendo los primeros los más significativos al representar el 98% del total. Dentro de los ingresos corrientes se distinguen los impositivos (tanto de origen nacional como provincial) y los no impositivos. El impuesto inmobiliario se incluye dentro de los ingresos impositivos provinciales, junto con el impuesto a la propiedad automotor, impuesto de sellos y el impuesto a los ingresos brutos.

Al analizar la relevancia del impuesto inmobiliario en la provincia de Córdoba – tanto urbanos como rurales – se observa que este recaudó unos 1.595 millones de pesos en el año 2015, un 6,93% sobre los 23.005 millones de pesos de recaudación tributaria propia de la Provincia (compuesta por el impuesto inmobiliario, el impuesto a la propiedad automotor, el impuesto de sellos y el impuesto a los ingresos brutos) y un 2,37% sobre los 67.420 millones de pesos de los recursos totales con los que contó la provincia durante ese año.

En el Cuadro 15 se presenta la evolución de la recaudación del impuesto inmobiliario y de los ingresos generales, los ingresos corrientes (ingresos generales sin considerar los ingresos de capital), los ingresos impositivos (ingresos corrientes sin considerar ingresos no tributarios, como la tasa vial) y los ingresos impositivos provinciales (provenientes del impuesto inmobiliario, impuesto a la propiedad automotor, impuesto de sellos y el impuesto a los ingresos brutos, excluyendo a los ingresos tributarios coparticipados por la Nación) con los que contó la provincia de Córdoba a partir del año 2004 y hasta 2015.

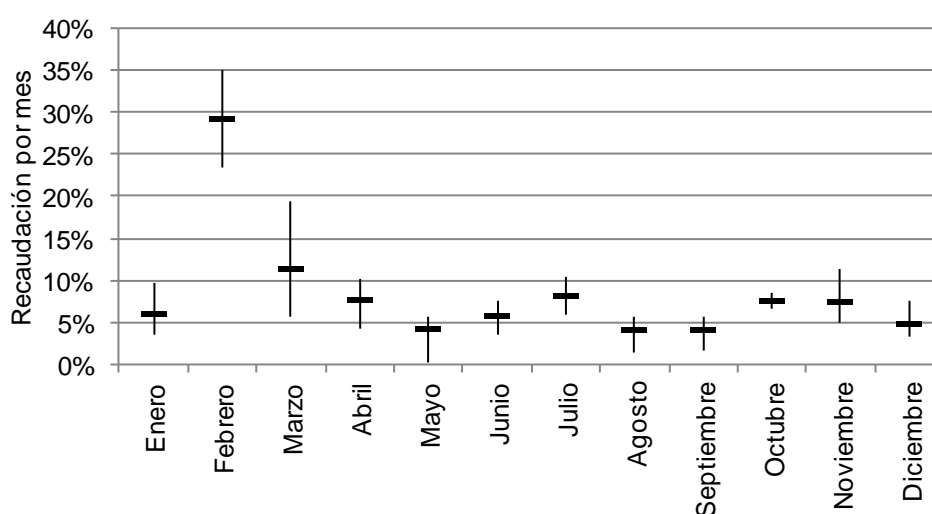
Cuadro 15: Ingresos anuales de la provincia de Córdoba. En pesos

Año	Ingresos Generales	Ingresos Corrientes	Ingresos Impositivos	Ingresos Impositivos Provinciales	Impuesto Inmobiliario
2004	3.789.941.647	3.724.224.176	3.523.502.600	1.214.803.843	296.084.292
2005	4.709.048.223	4.606.595.895	4.321.440.319	1.469.976.922	263.481.981
2006	5.791.904.262	5.692.553.203	5.366.640.881	1.848.881.043	288.815.134
2007	7.481.471.798	7.331.975.517	6.914.754.675	2.279.775.144	289.537.845
2008	9.820.975.745	9.391.023.829	8.770.372.335	2.913.627.976	351.281.129
2009	11.906.458.739	11.509.130.906	10.246.525.385	3.854.889.123	360.915.827
2010	16.851.016.552	16.021.674.150	13.834.493.124	5.204.337.564	416.336.450
2011	21.222.673.577	20.327.941.491	18.520.712.261	7.028.589.043	465.987.741
2012	26.977.300.034	26.162.905.331	23.328.363.163	8.714.823.620	665.798.458
2013	36.721.444.886	35.769.968.850	31.717.145.641	12.646.745.046	841.348.766
2014	50.825.128.302	49.366.366.618	44.142.356.464	17.887.070.229	1.189.469.368
2015	67.420.254.953	65.898.800.055	59.257.371.132	23.004.827.988	1.595.113.450

Fuente: IIE sobre la base de Ministerio de Finanzas de la Provincia de Córdoba.

El Gráfico 11 muestra la distribución de la recaudación del impuesto inmobiliario en cada mes⁵. Se puede observar que claramente la mayor parte de la recaudación se realiza durante el mes de febrero, debido a que en este mes se presenta el vencimiento del pago de la cuota única del impuesto y de la primera cuota correspondiente del impuesto, en caso de optarse por abonar al gravamen en 10 cuotas entre el mes de febrero y noviembre. Debido a que parte de los contribuyentes prefiere realizar el pago del impuesto en una sola cuota, casi un tercio de la recaudación se realiza durante el segundo mes del año.

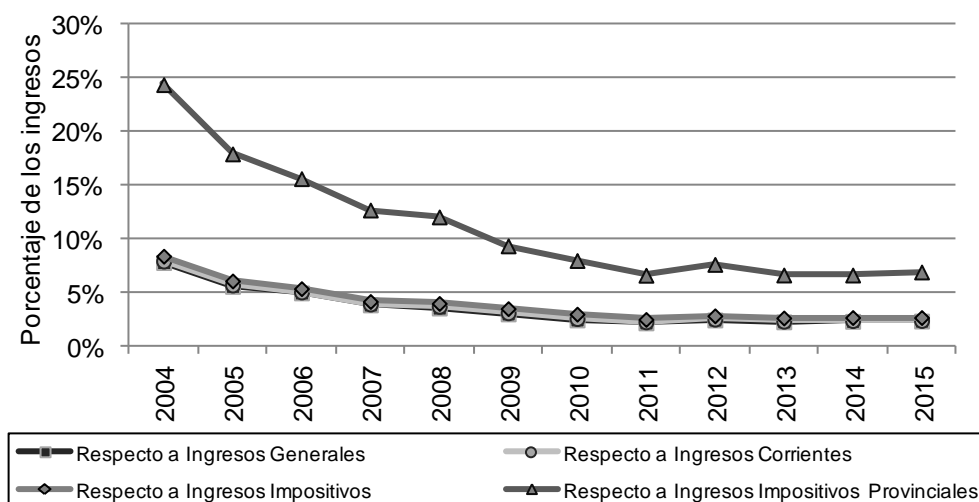
Gráfico 11: Recaudación mensual del impuesto inmobiliario de Córdoba. Mínimos, máximos y promedios por mes. 2004 a 2015



Fuente: IIE sobre la base de Ministerio de Finanzas de la Provincia de Córdoba.

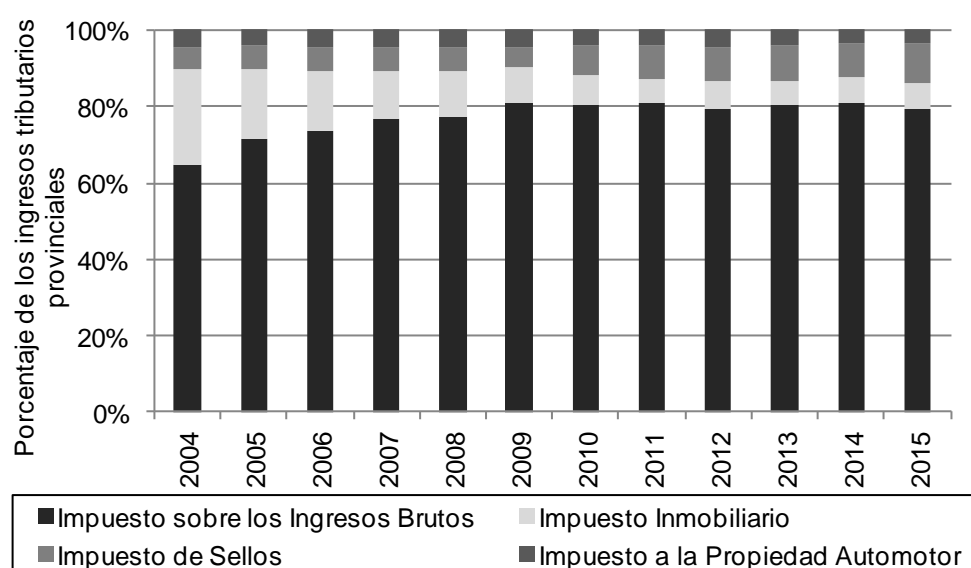
Si bien el Cuadro 15 indica que en términos nominales la recaudación del impuesto inmobiliario creció a lo largo de los años, esto no necesariamente se da en comparación con la recaudación de otros tributos y en términos porcentuales sobre los recursos con los que cuenta la provincia. Como se observa en el Gráfico 12, los recursos provenientes del impuesto inmobiliario han ido perdiendo peso en las finanzas del gobierno provincial; mientras estos representaban casi un cuarto de los ingresos impositivos y un 8% de los ingresos provinciales en 2004, para el año 2015 estos representaron tan solo un 7% de los ingresos impositivos provinciales y un 2,5% de los recursos totales de la provincia.

⁵ Se consideraron para la elaboración del mismo, datos a partir del año 2004.

Gráfico 12: Recaudación del impuesto inmobiliario de Córdoba con respecto a los ingresos provinciales

Fuente: IIE sobre la base de Ministerio de Finanzas de la Provincia de Córdoba.

La pérdida de relevancia se relaciona con el cambio de composición en la estructura tributaria de la provincia. Como indica el Gráfico 13, mientras los impuestos a la propiedad como el impuesto inmobiliario y el impuesto a la propiedad automotor fueron perdiendo relevancia (pasaron de representar el 24,66% y el 4,38% de los ingresos tributarios provinciales en el año 2004 a ser el 6,93% y el 3,53% en el año 2015 respectivamente), el impuesto de sellos y el impuesto sobre los ingresos brutos fueron ganando terreno en las finanzas provinciales (pasaron de representar el 5,99% y el 64,97% de los ingresos tributarios provinciales en el año 2004 a ser el 10,31% y el 79,22% en el año 2015 respectivamente).

Gráfico 13: Estructura de los ingresos tributarios provinciales

Fuente: IIE sobre la base de Ministerio de Finanzas de la Provincia de Córdoba.

El Cuadro 16 presenta en términos nominales cuál fue la recaudación anual de cada uno de los impuestos aplicados por la provincia de Córdoba.

Cuadro 16: Recaudación impositiva anual de Córdoba por cada tributo. En pesos

Año	Impuesto sobre los Ingresos Brutos	Impuesto Inmobiliario	Impuesto de Sellos	Impuesto a la Propiedad Automotor	Otros	Total
2004	780.106.273	296.084.292	71.916.152	52.614.700	14.082.426	1.214.803.843
2005	1.048.153.663	263.481.981	93.994.982	58.203.052	6.143.245	1.469.976.923
2006	1.359.178.813	288.815.134	116.493.563	84.393.533	-	1.848.881.043
2007	1.747.138.980	289.537.845	144.642.688	98.455.630	-	2.279.775.143
2008	2.245.879.016	351.281.129	191.356.964	125.110.866	-	2.913.627.975
2009	3.119.654.297	360.915.827	200.526.987	173.792.012	-	3.854.889.123
2010	4.172.875.639	416.336.450	404.340.019	210.785.456	-	5.204.337.564
2011	5.676.729.222	465.987.741	607.897.747	277.974.333	-	7.028.589.043
2012	6.909.168.082	665.798.458	759.152.333	380.704.647	-	8.714.823.520
2013	10.141.156.834	841.348.766	1.185.207.046	479.032.401	-	12.646.745.047
2014	14.503.443.152	1.189.469.368	1.597.283.138	596.874.571	-	17.887.070.229
2015	18.224.672.856	1.595.113.450	2.372.288.490	812.753.193	-	23.004.827.989

Fuente: IIE sobre la base de Ministerio de Finanzas de la Provincia de Córdoba.

Distintas causas explican por qué el impuesto inmobiliario fue perdiendo importancia en el plano provincial. Una de las principales se relaciona con la ausencia de un revalúo general de los inmuebles, debido a que el último de ellos fue realizado a comienzos de la década de 1990 (e incluso este último revalúo no consideró a todas las localidades de la provincia). Si bien se utilizan coeficientes de actualización para que la base imponible no disminuya su valor con el paso del tiempo debido a la inflación, estos no cambiaron durante la década del 2000, lo que explica por qué la recaudación del impuesto inmobiliario pasó de ser casi un 25% a ser menos del 10% de los recursos tributarios propios de la provincia entre 2004 y 2009; incluso con el ajuste de los coeficientes de actualización de la base imponible de forma anual a partir del año 2010 el impuesto no pudo recuperar la importancia con la que contaba anteriormente.

La tasa de crecimiento en la recaudación de los impuestos indirectos fue ampliamente superior a la de los impuestos directos, lo que explica el cambio en la es-

estructura tributaria. El Impuesto a los Ingresos Brutos creció aún más en importancia en la provincia de Córdoba, mientras que el Impuesto Inmobiliario quedó relegado: en 2004, los ingresos relacionados al Impuesto sobre los Ingresos Brutos representaron el 65% de la recaudación tributaria provincial, mientras el Impuesto Inmobiliario significó el 24,66%. En 2015, el Impuesto sobre los Ingresos Brutos pasó a representar el 80% de la recaudación tributaria propia, mientras que el Impuesto Inmobiliario solamente el 7% de los recursos impositivos provinciales.

El menor uso de los impuestos a la propiedad no resulta recomendable, debido a las características deseables con las que cuentan y fueron mencionadas en secciones anteriores, especialmente cuando su recaudación es reemplazada por impuestos indirectos distorsivos y regresivos, como el impuesto de sellos o el impuesto sobre los ingresos brutos.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

“ESTUDIO Y PROPUESTAS SOBRE LA DETERMINACIÓN
DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA: EVALUACIÓN DE RENDIMIENTO FISCAL
E IMPACTO SOCIOECONÓMICO”

CAPÍTULO 5:

ANÁLISIS JURÍDICO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO EN CÓRDOBA Y OTRAS JURISDICCIONES ARGENTINAS

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
BOLSA DE COMERCIO DE CÓRDOBA

6. NORMATIVA COMPARADA DEL IMPUESTO INMOBILIARIO ENTRE JURISDICCIONES ARGENTINAS

En esta sección se analizan las normativas legales que hacen al impuesto inmobiliario en distintas jurisdicciones subnacionales de Argentina; para ello, se comparan la provincia de Córdoba, Buenos Aires, Santa Fe, Mendoza y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se tratan las temáticas más destacadas del tributo, como son las normativas legales, las entidades que intervienen en la determinación del impuesto, el objeto imponible, el hecho imponible, el sujeto pasivo, la periodicidad del gravamen, sus principales características, la base imponible, las alícuotas aplicadas, las sobretasas del tributo, los montos mínimos y máximos del impuesto, los beneficios fiscales y los lineamientos generales del pago del gravamen; por último, se presenta un cuadro comparativo con las normativas legales de cada jurisdicción y las observaciones pertinentes relacionadas a cada una de las temáticas de interés mencionadas.

6.1. Normativas relacionadas al Impuesto Inmobiliario Urbano

Las jurisdicciones con las que se lleva a cabo el análisis cuentan, a grandes rasgos, con tres cuerpos legales que dan forma al impuesto inmobiliario: los códigos fiscales, las leyes impositivas, y las leyes y normativas técnicas que hacen a los catastros y las valuaciones de los inmuebles.

De esta forma, la provincia de Córdoba cuenta con su Código Tributario (Ley Provincial N° 6.006 y modificatorias), Ley Impositiva Anual (Ley Provincial N° 10.412), Ley de Catastro (Ley Provincial N° 5.057) y Normativa Técnica Catastral (Resolución Normativa N° 01/2015). La provincia de Buenos Aires cuenta con un Código Fiscal (Ley Provincial N° 10.397 y sus modificatorias), Ley Impositiva (Ley Provincial N° 14.880) y Ley de Catastro Territorial (Ley Provincial N° 10.707 y sus modificatorias). La provincia de Santa Fe cuenta con un Código Fiscal (Ley Provincial N° 3.456 y sus modificatorias), Ley Impositiva (Ley Provincial N° 3.650 y sus modificatorias), Ley de Catastro (Ley Provincial N° 2.996 y sus modificatorias) y Normas para el avalúo de propiedades (Decreto N° 5.286). La provincia de Mendoza cuenta con un Código Fiscal, Ley Impositiva (Ley Provincial N° 8.923) y Ley de Avalúos (Ley Provincial N° 8.922). Por último, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuenta con un Código Fiscal (Decreto N° 289/16), Ley Tarifaria (Ley N° 5.723), Ley de Catastro (Ley N° 3.999) y Metodología de Cálculo y Anexos de la Valuación Fiscal Homogénea (Resolución N° 58 de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos).

6.2. Entidades que intervienen en la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades

Si bien en todas las jurisdicciones analizadas la principal entidad que da forma al impuesto inmobiliario es el Poder Legislativo, mediante las leyes y normativas que este aprueba, existen otras entidades que llevan a cabo la ejecución de estas normas legales, que van desde el relevamiento catastral de los inmuebles, la determinación de los valores de las propiedades, el otorgamiento de exenciones o descuentos, el delineamiento de los términos y condiciones del pago y la recaudación del tributo, como se indica a continuación.

En la provincia de Córdoba la Dirección General de Catastro se encarga de llevar el registro de los inmuebles ubicados en el territorio provincial y de determinar los valores unitarios de la tierra y de las mejoras, como indica la Ley de Catastro (“el Catastro Territorial Provincial reunirá, clasificará, ordenará, registrará y dará publicidad a la información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia”, Artículo 2, Ley Provincial N° 5.057; “la Dirección General de Catastro efectuará periódicamente el revalúo general de las parcelas urbanas”, Artículo 11, Ley Provincial N° 5.057; “los valores unitarios básicos de la tierra urbana libre de mejoras y de las mejoras, serán determinados por la Dirección General de Catastro”, Artículo 18, Ley Provincial N° 5.057). El Código Tributario y la Ley Impositiva Anual determinan que el Poder Ejecutivo provincial cuenta con la facultad de establecer los requisitos y de otorgar facilidades de pago para los contribuyentes, sean estas las consideradas en la normativa legal o las que el Poder ejecutivo considere pertinentes aplicar (“el Poder Ejecutivo establecerá las condiciones bajo las cuales se podrá conceder a contribuyentes y responsables facilidades de pago por los tributos, recargos, intereses por mora y multas adeudadas”, Artículo 103, Ley Provincial N° 6.006; “el Poder Ejecutivo Provincial puede adecuar exenciones [...] respecto de los Impuestos [...] Inmobiliario [...] de conformidad a los programas de reestructuración y armonización tributaria que se consideren oportunos. Asimismo, puede establecer o efectuar adecuaciones referidas a las disposiciones generales del Código Tributario Provincial. El Poder Ejecutivo Provincial puede crear regímenes de incentivos fiscales que fomenten, en forma prioritaria, la creación de puestos de trabajo, la realización de inversiones productivas en la Provincia y el mantenimiento o reducción de precios de los servicios públicos. En todos los supuestos es necesaria la posterior ratificación por parte de la Legislatura Provincial”, Artículo 118, Ley Provincial N° 10.412). El Ministerio de Finanzas se ocupa de establecer los lineamientos generales del pago del tributo, mientras que la Secretaría de Ingresos Públicos fija los intereses correspondientes a las obligaciones que no fueron cumplidas, como señala la Ley Impositiva Anual (“el pago de los tributos que se establecen [...] puede efectuarse en una (1) cuota o en el número de ellas que fije el Ministerio de Finanzas [...]. La falta de pago en término

de la/s cuota/s devengará, a partir de la fecha de su vencimiento, el interés resarcitorio que fije la Secretaría de Ingresos Públicos dependiente del Ministerio de Finanzas”, Artículo 114, Ley Provincial N° 10.412). Por último, la Dirección General de Rentas se encarga de determinar el tributo, aplicar exenciones, descuentos, intereses y multas, y de recaudar el impuesto, como dispone el Código Tributario (“la Dirección General de Rentas tendrá a su cargo las siguientes funciones: [...] b) Recaudar, verificar y fiscalizar los tributos; c) Determinar y devolver los tributos, vigentes o no, y los que en el futuro se establezcan; d) Aplicar sanciones por infracciones a las disposiciones de este Código y demás Leyes Tributarias; e) Resolver las cuestiones atinentes a las exenciones tributarias y a las vías recursivas previstas en este Código en las cuales sea competente”, Artículo 17, Ley Provincial N° 6.006).

En la provincia de Buenos Aires la Dirección Provincial de Catastro Territorial/Dirección Provincial de Registro de Propiedad se encarga de determinar, relevar y registrar el estado parcelario de los inmuebles, como lo estipula la Ley de Catastro (“el Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado de hecho de la cosa inmueble [...]”, Artículo 1, Ley Provincial N° 10.707; “la Dirección Provincial de Catastro Territorial [...] deberá realizar contralor y mantener actualizado el Catastro Territorial”, Artículo 3, Ley Provincial N° 10.707; “la determinación del estado parcelario de los inmuebles será dispuesta por el Organismo Catastral mediante la realización progresiva del relevamiento de todo el territorio provincial”, Artículo 12, Ley Provincial N° 10.707). La Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires se encarga de fijar los valores unitarios de la tierra y las mejoras, tal y como lo indica la Ley de Catastro (“los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones serán calculados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires”, Artículo 59, Ley Provincial N° 10.707); además, se ocupa de determinar los términos y condiciones del pago del tributo y de llevar a cabo la recaudación impositiva, como establece el Código Fiscal (“son Autoridades de Aplicación la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y los organismos administrativos centralizados y descentralizados que [...] posean la facultad de recaudar gravámenes”, Artículo 8, Ley Provincial N° 10.397; “el impuesto establecido [...] deberá ser pagado [...] en las condiciones y términos que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires establezca”, Artículo 173, Ley Provincial N° 10.397). Cabe aclarar que el Ministerio de Economía tiene la atribución de fijar descuentos en el monto del impuesto, como señala la Ley Impositiva (“autorízanse bonificaciones especiales en el impuesto Inmobiliario [...] en la forma y condiciones que determine el Ministerio de Economía”, Artículo 19, Ley Provincial N° 14.880).

En la provincia de Santa Fe el Servicio de Catastro e Información Territorial/Dirección Provincial de Catastro se encarga de llevar un registro de los inmuebles ubicados en la provincia, como indica la Ley de Catastro (“la Dirección Provincial de Catastro [...] procederá a la realización del catastro [...]. Para subvenir a las

necesidades inmediatas se compilarán planimetrías catastrales con todos los antecedentes registrados en la Dirección Provincial de Catastro y cartografía y otras reparticiones provinciales y municipales, con el censo general de inmuebles que resulte de la valuación y con relevamientos parciales”, Artículo 7, Ley Provincial N° 2.996). De acuerdo a lo estipulado por la Ley de Catastro, las Juntas de Valuación se encargan de fijar los valores correspondiente a la tierra y a las mejoras (“las operaciones de avalúos estarán a cargo de una Junta Central de Valuación, con asiento en la capital de la Provincia”, Artículo 26, Ley Provincial N° 2.996). El Poder Ejecutivo provincial es el que fija los términos y condiciones del pago del tributo, como lo indica el Código Fiscal (“los impuestos establecidos [...] deberán ser pagados [...] en las condiciones y términos que el Poder Ejecutivo establezca”, Artículo 171, Ley Provincial N° 3.456). Por último, la Administración Provincial de Impuestos se encarga de determinar el tributo, aplicar exenciones y sanciones, y de recaudar el impuesto, como dispone el Código Fiscal (“la Administración Provincial de Impuestos tendrá a su cargo las siguientes funciones: a) Todas las funciones administrativas referentes a la fiscalización, verificación y recaudación de los impuestos [...]; b) Determinación y devolución de los impuestos [...]; c) Aplicación de sanciones por infracciones [...]; d) Resolución de las cuestiones atinentes a las exenciones tributarias y a las vías recursivas previstas”, Artículo 14, Ley Provincial N° 3.456).

En la provincia de Mendoza la Dirección General de Catastro se encarga de fijar los valores unitarios de la tierra libre de mejoras, como lo indica la Ley de Avalúos (ver Anexo I, Ley Provincial N° 8.922); a su vez, el Código Fiscal señala que el Poder Ejecutivo propone al Poder Legislativo las tablas de avalúos a aplicar para la valuación fiscal del inmueble (“los avalúos se determinarán de acuerdo con las tablas que a tal efecto proponga el Poder Ejecutivo y sean aprobadas por el Poder Legislativo”, Artículo 144, Código Fiscal); de esta forma, la Administración Tributaria Mendoza se ocupa de determinar los avalúos fiscales de los inmuebles, como estipula la Ley de Avalúos (“la Administración Tributaria Mendoza -ATM-, determinará los avalúos fiscales de las parcelas de la Provincia de Mendoza”, Artículo 1, Ley Provincial N° 8.922). Por último, la Dirección General de Rentas se ocupa de determinar y recaudar el impuesto con sus correspondientes intereses, actualizaciones y sanciones, como indica el Código Fiscal (“para el cumplimiento de sus funciones la Dirección General de Rentas, tiene las siguientes obligaciones y facultades: [...] Determinar, verificar, recaudar, fiscalizar y registrar todos los recursos de origen provincial [...], sus respectivos intereses, actualizaciones y sanciones”, Artículo 10, Código Fiscal).

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la Dirección General de Registro de Obras y Catastro es la encargada de llevar el registro de los inmuebles y su información catastral básica, tal y como lo indica la Ley de Catastro (“el Catastro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es el registro del estado de hecho de los datos co-

respondientes a objetos territoriales”, Artículo 1, Ley Provincial N° 3.999; “la Dirección General de Registro de Obras y Catastro [...] tiene a su cargo el catastro territorial”, Artículo 2, Ley Provincial N° 3.999). La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos se ocupa de establecer la valuación fiscal de los inmuebles y de determinar y recaudar el impuesto, como señala el Código Fiscal (“en ejercicio de su competencia la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos está facultada para: 1. Recaudar, determinar y fiscalizar los tributos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, Artículo 3, Decreto N° 289/16; “encomiéndose a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a [...] establecer la Valuación Fiscal Homogénea”, Artículo 277, Decreto N° 289/16); además, tiene la facultad de otorgar facilidades de pago para obligaciones vencidas, como establece el Código Fiscal (“en ejercicio de su competencia la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos está facultada para: [...] Acordar planes de facilidades [...] para el pago de las deudas vencidas de impuestos [...] y sus respectivos intereses [...] pudiendo condonar los intereses resarcitorios por pago al contado y disponer la reducción de hasta un cincuenta por ciento (50%) de los mismos intereses y condonación de intereses financieros cuando el pago se opere hasta en doce (12) cuotas.”, Artículo 3, Decreto N° 289/16). El Ministerio de Hacienda cuenta con la facultad de establecer descuentos o exenciones sobre el monto del impuesto, como estipula el Código Fiscal (“el Ministerio de Hacienda está facultado a conceder descuentos [...]”, Artículo 135, Decreto N° 289/16; “el Ministerio de Hacienda está facultado a condonar impuestos, intereses, tasas, derechos, contribuciones, multas, servicios y servicios especiales por los períodos no prescriptos”, Artículo 140, Decreto N° 289/16); además, es el que establece la forma, lugar y tiempo en el que debe realizarse el pago del gravamen y, de corresponder, multas e intereses, tal y como lo dispone el Código Fiscal (“los contribuyentes y demás responsables deben abonar en la forma, lugar y tiempo que determine el Ministerio de Hacienda los tributos, intereses y multas, en los casos que corresponda”, Artículo 65, Decreto N° 289/16).

6.3. Objeto imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano

En las cinco jurisdicciones analizadas el objeto imponible del tributo se define como los inmuebles situados en el territorio de la jurisdicción correspondiente.

El Código Tributario de la provincia de Córdoba indica que el Impuesto inmobiliario debe ser pagado “por todos los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba” (Artículo 163, Ley Provincial N° 6.006). Para la provincia de Buenos Aires su Código Fiscal determina que el impuesto debe ser pagado “por todos los inmuebles situados en la Provincia” (Artículo 169, Ley Provincial N° 10.397). En la provincia de Santa Fe el Código Fiscal señala que el impuesto debe ser pagado “por los inmue-

bles y los derechos reales de superficie sobre los mismos, situados en el territorio de la Provincia” (Artículo 155, Ley Provincial N° 3.456). El Código Fiscal de la provincia de Mendoza establece que el impuesto debe ser pagado “por cada inmueble situado en el territorio de la Provincia y por cada derecho real de superficie sobre éste” (Artículo 142, Código Fiscal). Por último, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el Código Fiscal dispone que el impuesto inmobiliario se aplique “sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” (Artículo 266, Decreto N° 289/16).

6.4. Hecho imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano

La definición del hecho imponible en las jurisdicciones seleccionadas comprende a la titularidad y, en algunas de las jurisdicciones, el uso de los inmuebles que se ubican sobre su territorio.

Para la provincia de Córdoba el Código Tributario indica que el hecho imponible del tributo comprende el dominio y/o titularidad de un inmueble y la explotación de inmuebles cedidos por el estado nacional, provincial o municipal de propiedades ubicadas en el territorio provincial (“el dominio, posesión a título de dueño, cesión efectuada por el Estado Nacional, Provincial o Municipal en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica, para la explotación de actividades primarias, comerciales, industriales o de servicios o tenencia precaria otorgada por entidad pública nacional, provincial o municipal de los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba”, Artículo 165, Ley Provincial N° 6.006).

El Código Fiscal de la provincia de Buenos Aires determina que el hecho imponible comprende la titularidad y/o uso de los inmuebles situados en el territorio de la provincia (“los titulares de dominio, los superficiarios, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán [...] por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido”, Artículo 169, Ley Provincial N° 10.397).

En la provincia de Santa Fe el Código Fiscal dispone que el hecho imponible comprende la titularidad o derecho de superficie sobre los inmuebles localizados en el territorio provincial (“son contribuyentes del impuesto [...] los propietarios de bienes inmuebles, los poseedores a título de dueño y los titulares de derechos de superficie”, Artículo 161, Ley Provincial N° 3.456).

El Código Fiscal de la provincia de Mendoza establece que el hecho imponible del tributo comprende a la titularidad, posesión o derecho real de superficie sobre los inmuebles ubicados en el territorio de la provincia (“por cada inmueble situado en el territorio de la Provincia y por cada derecho real de superficie sobre éste se paga-

rá el impuesto [...] establecido”, Artículo 142, Código Fiscal; “son contribuyentes de este impuesto los propietarios, poseedores de los inmuebles, cualquiera fuere la denominación dada al respectivo título”, Artículo 148, Código Fiscal).

Por último, el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires señala como hecho imponible a la titularidad y/o uso de los inmuebles situados en su territorio (“son responsables de los tributos [...] los titulares de dominio, los usufructuarios, los titulares de derechos de superficie y los poseedores a título de dueño”, Artículo 267, Decreto N° 289/16).

6.5. Sujeto pasivo y responsables del pago del Impuesto Inmobiliario Urbano

Las cinco jurisdicciones analizadas determinan como sujeto pasivo del impuesto inmobiliario al titular de la propiedad, aunque algunas de ellas definen como responsables solidarios y/o directos en el pago del tributo a los usufructuarios u otros individuos que no necesariamente representan al titular del inmueble.

En la provincia de Córdoba el Código Tributario determina que son contribuyentes del impuesto inmobiliario aquellos individuos que cuenten con el dominio y/o la titularidad de un inmueble, o aquellos que gocen de la explotación de inmuebles cedidos por el estado nacional, provincial o municipal de propiedades ubicadas en el territorio provincial (“son contribuyentes del Impuesto Inmobiliario quienes [...] tengan el dominio, posesión a título de dueño, cesión efectuada por el Estado Nacional, Provincial o Municipal en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica, para la explotación de actividades primarias, comerciales, industriales o de servicios o tenencia precaria otorgada por entidad pública nacional, provincial o municipal de los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba o, en los casos de tenencia precaria que, en beneficio del contribuyente, el Poder Ejecutivo disponga”, Artículo 165, Ley Provincial N° 6.006). En el caso particular de la existencia de derechos reales de superficie, el titular de este derecho es el contribuyente del impuesto inmobiliario correspondiente a la propiedad superficiaria (“cuando se disponga la constitución del derecho real de superficie, el superficiario titular del derecho de superficie resultará contribuyente del impuesto inmobiliario que recae sobre la propiedad superficiaria”, Artículo 165, Ley Provincial N° 6.006).

El Código Fiscal de la provincia de Buenos Aires indica que los contribuyentes del impuesto inmobiliario son los titulares de dominio, superficiarios, usufructuarios y poseedores a título de dueño de los inmuebles situados en el territorio de la provincia, mientras que son responsables solidarios del tributo los condóminos, cusufructuarios, cosuperficiarios, coherederos y coposeedores a título de dueño del inmueble

en cuestión (“los titulares de dominio, los superficiarios, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán [...] por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido”, Artículo 169, Ley Provincial N° 10.397; “El gravamen correspondiente al inmobiliario [...] es indivisible y son solidariamente responsables de su pago los condóminos, cusufructuarios, cosuperficiarios, coherederos y coposeedores a título de dueño”, Artículo 172, Ley Provincial N° 10.397). Al igual que en la provincia de Córdoba, los titulares de los derechos reales de superficie son los contribuyentes del impuesto inmobiliario correspondiente a las mejoras sobre las cuales ejercen titularidad, mientras que el pago del impuesto devengado por el valor del suelo y de las mejoras no incluidas en el régimen de derecho real de superficie corresponde al titular del inmueble (“en los inmuebles afectados al derecho real de superficie, corresponderá al titular del suelo el pago del impuesto devengado por el valor de la tierra involucrada en dicho derecho real, y por los edificios y otras mejoras que quedaren excluidas de la afectación al mismo. Corresponderá al superficiario, el pago del impuesto devengado por los edificios u otras mejoras existentes o ejecutadas sobre la superficie transferida, durante la vigencia del derecho real”, Artículo 172, Ley Provincial N° 10.397).

Para la provincia de Santa Fe el Código Fiscal establece que los contribuyentes del impuesto inmobiliario son los titulares o poseedores de derechos reales de superficie sobre los inmuebles ubicados en el territorio provincial (“son contribuyentes del impuesto [...] los propietarios de bienes inmuebles, los poseedores a título de dueño y los titulares de derechos de superficie”, Artículo 161, Ley Provincial N° 3.456). En el caso particular de las ventas de inmuebles a plazo en las que no se haya concretado la transmisión de la propiedad, son contribuyentes y están solidariamente obligados al pago del tributo el vendedor y el comprador de la propiedad, de acuerdo a lo estipulado por el Código Fiscal (“en los casos de ventas de inmuebles a plazo, cuando no se haya realizado la transmisión del dominio, tanto el propietario del inmueble como el adquirente, se considerarán contribuyentes y obligados solidariamente al pago del impuesto”, Artículo 162, Ley Provincial N° 3.456).

El Código Fiscal de la provincia de Mendoza señala que los contribuyentes del impuesto inmobiliario son los titulares de los inmuebles localizados en el territorio provincial, mientras que los poseedores de los inmuebles son responsables solidarios del pago del tributo (“son responsables directos del pago del tributo quienes figuran como titulares del inmueble en los Registros de la Propiedad Raíz por el impuesto devengado durante la vigencia de dicha titularidad. Los poseedores de los inmuebles sujetos al impuesto [...] (comprador, condómino, sucesor a título universal, etc.), son responsables solidarios del pago del tributo, actualización, recargos y sanciones que pudieren corresponder con los titulares de los padrones”, Artículo 149, Código Fiscal). En el caso particular de dominio desmembrado de la propiedad, la obligación

tributaria será solidaria (“en caso de dominio desmembrado, la obligación será solidaria”, Artículo 148, Código Fiscal).

Por último, el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dispone que los sujetos pasivos del impuesto inmobiliario son los titulares y los usufructuarios de los inmuebles que se ubican en su territorio (“son responsables de los tributos [...] los titulares de dominio, los usufructuarios, los titulares de derechos de superficie y los poseedores a título de dueño”, Artículo 267, Decreto N° 289/16).

6.6. Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano

En las cinco jurisdicciones analizadas el impuesto inmobiliario cuenta con una periodicidad anual en el pago; a pesar de ello, ellas presentan diferencias en la determinación de la obligación tributaria. Dejando de lado los casos particulares y las excepciones, en algunas jurisdicciones la determinación de la obligación se lleva a cabo el 1º de enero de cada año (provincia de Córdoba y Santa Fe), en otras el mes en el que se generó el hecho imponible (en base a la declaración del contribuyente a la autoridad correspondiente) (provincia de Mendoza, Ciudad Autónoma de Buenos Aires) o de forma proporcional al momento del año en que se generó el hecho imponible (provincia de Buenos Aires).

En la provincia de Córdoba el Código Fiscal dispone que la periodicidad del impuesto inmobiliario sea anual (“la obligación nace el día 1 de enero de cada año”, Artículo 164, Ley Provincial N° 6.006). La obligación tributaria nace por el simple hecho de dominio, titularidad o posesión a título de dueño de un inmueble, o por la explotación de propiedades cedidas por el estado, como indica el Código Tributario (“la obligación tributaria se genera por el solo hecho del dominio, de la titularidad del derecho de superficie, de la posesión a título de dueño, cesión por el Estado Nacional, Provincial o Municipal, en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica, a terceros para la explotación de actividades primarias, comerciales, industriales o de servicios”, Artículo 164, Ley Provincial N° 6.006). Esta obligación tributaria es determinada el 1º de enero de cada año por parte de la Dirección General de Rentas, como señala el Código Tributario (“verificados los presupuestos enunciados, la obligación nace el día 1 de enero de cada año”, Artículo 164, Ley Provincial N° 6.006; “el Impuesto Inmobiliario Básico será determinado por la Dirección, la que expedirá las liquidaciones administrativas para su pago”, Artículo 172, Ley Provincial N° 6.006). Para los casos particulares de creación de derechos reales de superficie o de transferencias de propiedades entre un contribuyente exento y otro no exento, la obligación u exención correspondiente se determinará en el año posterior al cual se generó el derecho de superficie o la transferencia del inmueble, tal y como lo establece el

Código Tributario (“cuando se verifique la transferencia de un inmueble de un sujeto exento a otro que debe abonar el impuesto o viceversa, la obligación tributaria o la exención nacerá o comenzará a regir, respectivamente, al año siguiente al de la fecha de inscripción de la escritura traslativa de dominio en la Dirección del Registro General de la Provincia [...]. Idéntico procedimiento deberá aplicarse en los casos de constitución del derecho real de superficie”, Artículo 166, Ley Provincial N° 6.006).

El Código Fiscal de la provincia de Buenos Aires determina que el impuesto inmobiliario cuenta con una periodicidad anual (“el impuesto establecido [...] deberá ser pagado anualmente”, Artículo 173, Ley Provincial N° 10.397). La obligación tributaria nace por el dominio, titularidad, usufructo o por posesión de derechos reales de superficie sobre un inmueble, como lo indica el Código Fiscal (“los titulares de dominio, los superficiarios, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán [...] el impuesto establecido”, Artículo 169, Ley Provincial N° 10.397). El Código Fiscal dispone que esta obligación tributaria sea determinada el 1° de enero de cada año por parte de la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires; en el caso particular de que se realicen modificaciones en las mejoras, si el contribuyente las declara de manera correcta, su determinación será realizada de manera proporcional a la fecha en la que fueron incorporadas; si el contribuyente no realiza la declaración jurada y esta es detectada de oficio, el impuesto no se liquidará proporcionalmente, sino a partir del 1° de enero del año en que se detecte la mejora (“el impuesto establecido [...] deberá ser pagado anualmente. Cuando se trate de la incorporación de edificios u otras mejoras declaradas por el obligado, el impuesto correspondiente al período fiscal corriente se considerará devengado a partir del momento que surja de los datos de la declaración jurada espontánea del contribuyente, en cuyo caso la Autoridad de Aplicación deberá practicar la liquidación del gravamen anual en forma proporcional al período que transcurra entre dicha fecha y la finalización del ejercicio. Cuando se trate de la incorporación de edificios u otras mejoras efectuada de oficio o se rectifique la declaración a que se refiere el párrafo anterior, el impuesto se considerará devengado desde el día 1° de enero del año en que se hubiera originado la obligación de denunciar la modificación”, Artículo 173, Ley Provincial N° 10.397).

Para la provincia de Santa Fe el Código Fiscal indica que la periodicidad del impuesto inmobiliario es anual (“los impuestos establecidos [...] deberán ser pagados anualmente”, Artículo 171, Ley Provincial N° 3.456). La obligación tributaria nace por la existencia de titularidad o posesión sobre un inmueble o derechos reales de superficie sobre los mismos, como señala el Código Fiscal (“la obligación tributaria nace al producirse el hecho, acto o circunstancia previsto en la ley”, Artículo 8, Ley Provincial N° 3.456; “Son contribuyentes del impuesto [...] los propietarios de bienes inmuebles, los poseedores a título de dueño y los titulares de derechos de superficie”; Artículo 161, Ley Provincial N° 3.456). El Código Fiscal establece que esta obli-

gación tributaria es determinada a partir de la declaración jurada que deben presentar los contribuyentes (“la determinación de las obligaciones fiscales se efectuará mediante declaración jurada que los contribuyentes y demás responsables están obligados a presentar a la Administración Provincial de Impuestos”, Artículo 59, Ley Provincial N° 3.456); la facultad de exigir el pago del tributo correspondiente se origina a partir del 1° de enero del año siguiente al que se presentó la declaración jurada (“los términos [...] para determinar y exigir el pago de las obligaciones fiscales [...] comenzarán a correr desde el 1° de enero siguiente al año al cual se refieren las obligaciones fiscales”, Artículo 116, Ley Provincial N° 3.456).

El Código Fiscal de la provincia de Mendoza indica que el impuesto inmobiliario cuenta con una periodicidad anual (“por cada inmueble [...] se pagará el impuesto anual establecido”, Artículo 142, Código Fiscal). La obligación fiscal nace a partir del momento en que se realiza el hecho imponible, que es la posesión de un inmueble o de derecho reales de superficie sobre el mismo, como señala el Código Fiscal (“por cada inmueble situado en el territorio de la Provincia y por cada derecho real de superficie sobre éste se pagará el impuesto [...] establecido”, Artículo 142, Código Fiscal; “son contribuyentes de este impuesto los propietarios, poseedores de los inmuebles, cualquiera fuere la denominación dada al respectivo título”, Artículo 148, Código Fiscal). La determinación de la obligación tributaria es definida en el mes que se produce el hecho imponible o que se realizan modificaciones sobre el inmueble en cuestión, tal y como estipula el Código Fiscal (“las modificaciones en el padrón de avalúos tendrán efectos impositivos a partir del mes en que se produzca el hecho tributario o a partir en que dicho hecho sea detectado de oficio por la Dirección General de Catastro”, Artículo 146, Código Fiscal). La obligación se extingue en el momento que se realiza el pago, compensación o prescripción del débito tributario, como dispone el Código Fiscal (“el débito tributario se extingue por: a) Pago b) Compensación c) Prescripción”, Artículo 37, Código Fiscal).

Por último, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el impuesto inmobiliario es percibido de manera anual, como lo indica el Código Fiscal (“establécense los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán anualmente [...]: a) Impuesto Inmobiliario”, Artículo 266, Decreto N° 289/16). La obligación tributaria nace a partir del usufructo, posesión o titularidad de un inmueble o derecho real de superficie sobre el mismo, como lo señala el Código Fiscal (“son responsables de los tributos establecidos [...] los titulares de dominio, los usufructuarios, los titulares de derechos de superficie y los poseedores a título de dueño”, Artículo 267, Decreto N° 289/16). La determinación de la obligación se realiza en el mes en el que ocurre el hecho imponible o se realizan las modificaciones pertinentes sobre el inmueble en cuestión, como lo estipula el Código Fiscal (“las [...] valuaciones [...] rigen desde el mes inclusive en que se han producido en el inmueble las modificaciones que dan origen a la rectificación”, Artículo 287,

Decreto N° 289/16). En los casos particulares de transmisión de propiedades entre un contribuyente exento y otro no exento del impuesto, de otorgamiento de posesión pero sin transmisión de titularidad a un nuevo poseedor, o cuando una de las partes intervinientes en la transmisión es el estado, la obligación tributaria o exención correspondiente es determinada al mes siguiente del hecho en cuestión, tal y como lo dispone el Código Fiscal (“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 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 269, Decreto N° 289/16).

6.7. Características del Impuesto Inmobiliario Urbano

Las cinco jurisdicciones analizadas cuentan con un impuesto básico que alcanza a todos los inmuebles, aunque algunas de ellas cuentan con impuestos adicionales y/o complementarios para los terrenos baldíos o para propietarios que cuentan con más de un inmueble a su nombre.

La provincia de Córdoba cuenta con un Impuesto Inmobiliario Urbano Básico que alcanza a todos los inmuebles urbanos de la provincia; este se obtiene de aplicar a la base imponible de cada inmueble las alícuotas y montos fijos presentes en la Ley Impositiva Anual, como señala el Código Tributario de la provincia (“por todos los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba, se pagará el Impuesto Inmobiliario [...] que estará formado por los siguientes conceptos: [...] Básico: surgirá de aplicar sobre la base imponible [...] las alícuotas que fije la Ley Impositiva Anual”, Artículo 163, Ley Provincial N° 6.006).

La provincia de Buenos Aires es una de las jurisdicciones analizadas que cuenta con un impuesto básico y otro complementario sobre los inmuebles, como lo indica el Código Fiscal de la provincia (“pagarán [...] por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido [...] conformado por un básico y además –en caso que corresponda– un complementario”, Artículo 169, Ley Provincial N° 10.397). El Impuesto Inmobiliario Básico se aplica sobre todos los inmuebles situados en la provincia, y se obtiene en base a las alícuotas y montos fijos determinados en la Ley Impositiva, de acuerdo a lo estipulado por el Código Fiscal provincial (“el básico se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva”, Artículo 169, Ley Provincial N° 10.397). Por su parte, el Impuesto Inmobiliario Complementario se aplica a aquellos contribuyentes que sean propietarios de

más de un inmueble edificado o más de un inmueble baldío; su procedimiento de cálculo es fijado por la Ley Impositiva y utiliza las alícuotas fijadas para el cálculo del Impuesto Básico, como dispone el Código Fiscal de la provincia (“el complementario se abonará por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada, por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana baldía [...] de acuerdo al procedimiento que [...] fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior [en referencia a las alícuotas del impuesto básico]”, Artículo 169, Ley Provincial N° 10.397).

La provincia de Santa Fe cuenta con un impuesto inmobiliario básico y otro adicional. El Impuesto Inmobiliario Básico alcanza a todos los inmuebles situados sobre el territorio provincial, y se determina de acuerdo a las alícuotas y montos fijos establecidos en la Ley Impositiva Anual, como establece el Código Fiscal (“por los inmuebles y los derechos reales de superficie sobre los mismos, situados en el territorio de la Provincia, se deberán pagar los impuestos básicos [...] de acuerdo con las alícuotas [...] que establezca la Ley Impositiva Anual”, Artículo 155, Ley Provincial N° 3.456). El Impuesto Inmobiliario Adicional es determinado sobre los terrenos baldíos situados en zonas urbanas, y surge de aplicar las alícuotas y montos fijos del impuesto básico a un valor de mejoras potenciales proporcionales al valor fiscal del terreno, cuya proporción es fijada por la Ley Impositiva Anual, de acuerdo a lo determinado por el Código Fiscal (“los terrenos situados en zonas urbanas que este Código considere fiscalmente como baldíos, estarán sujetos al pago de un impuesto inmobiliario adicional”, Artículo 156, Ley Provincial N° 3.456; “los terrenos baldíos soportarán un inmobiliario adicional [...] resultante de aplicar las escalas del impuesto básico sobre una valuación de mejoras potenciales [...] proporcionales al valor fiscal de la tierra, y cuya relación fijará la Ley Impositiva Anual”, Artículo 157, Ley Provincial N° 3.456).

La provincia de Mendoza, al igual que la provincia de Santa Fe, cuenta con un impuesto inmobiliario básico y con uno adicional. El Impuesto Inmobiliario Básico alcanza a todos los inmuebles ubicados en el territorio de la provincia, y su monto resulta de aplicar las alícuotas y montos fijos establecidos en la Ley Impositiva, como indica el Código Fiscal (“por cada inmueble situado en el territorio de la Provincia y por cada derecho real de superficie sobre éste se pagará el impuesto [...] establecido”, Artículo 142, Código Fiscal; “la determinación del impuesto deberá efectuarse sobre la base del avalúo fiscal vigente y conforme a la o a las alícuotas que fije la Ley Impositiva”, Artículo 143, Código Fiscal). El Impuesto Inmobiliario Adicional es aplicado a los terrenos baldíos localizados en zonas urbanas, y su monto es determinado por la Ley Impositiva Anual, de acuerdo a lo estipulado por el Código Fiscal (“por los terrenos baldíos ubicados en zonas urbanas [...] se pagará, además del impuesto que les corresponda, un adicional [...] que fijará la Ley Impositiva, y que se liquidará y cobrará juntamente con el tributo”, Artículo 150, Código Fiscal).

Por último, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuenta con un Impuesto Inmobiliario aplicado sobre todos los inmuebles situados en su territorio, cuyo monto es determinado en base a los montos fijos y las alícuotas que son fijadas por la Ley Tarifaria, como señala el Código Fiscal (“establécense los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán [...] de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto, y con las alícuotas básicas y adicionales que fija la Ley Tarifaria: a) Impuesto Inmobiliario”, Artículo 266, Decreto N° 289/16).

6.8. Base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano

La base imponible es aquel valor sobre el cual se obtiene el monto del tributo, en este caso, mediante la aplicación de las alícuotas correspondientes al impuesto inmobiliario. Si bien algunas jurisdicciones utilizan a las valuaciones fiscales como base imponible del tributo (como es el caso de la provincia de Mendoza), la mayoría de ellas actualizan a la valuación fiscal mediante el uso de coeficientes (Córdoba, Buenos Aires y Santa Fe utilizan coeficientes de actualización y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a una Unidad de Sustentabilidad Contributiva).

Debido a que la metodología para la obtención de la valuación fiscal y la base imponible varía en gran medida entre las jurisdicciones, se presenta a continuación un análisis por separado del tratamiento que aplican sobre los inmuebles cada una de ellas.

Provincia de Córdoba

El Código Tributario de la provincia de Córdoba determina que la base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano Básico se obtiene al aplicar los coeficientes de actualización (fijados por la Ley Impositiva Anual) a la valuación fiscal de los inmuebles (“la base imponible del Impuesto Básico es la valuación de cada inmueble [...] multiplicada por los coeficientes que fije la Ley Impositiva Anual”, Artículo 168, Ley Provincial N° 6.006); el valor fiscal de la parcela surge de la suma del valor de la tierra y el de las mejoras, como lo indica la Ley de Catastro (“la valuación de cada parcela se determinará sumando al valor de la tierra el de las mejoras”, Artículo 9, Ley Provincial N° 5.057).

El valor fiscal de la tierra libre de mejoras se obtiene del producto entre la superficie de la parcela y el valor unitario básico de la tierra libre de mejoras, corregido

de acuerdo a los coeficientes de frente y fondo y a los coeficientes según forma y medidas especiales fijados por la Dirección General de Catastro, como lo señala la Ley de Catastro (“el valor de la tierra libre de mejoras se determinará en la siguiente forma: [...] se multiplicará la superficie de la parcela por el valor unitario básico, corregido de acuerdo a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro”, Artículo 14, Ley Provincial N° 5.057). El valor unitario básico de la tierra libre de mejoras es determinado por la Dirección General de Catastro, como lo dispone la Ley de Catastro (“los valores unitarios básicos de la tierra urbana libre de mejoras [...] serán determinados por la Dirección General de Catastro”, Artículo 18, Ley Provincial N° 5.057); este valor unitario se establece por manzanas o zonas, y representa el valor promedio de venta de los últimos dos años (“el valor unitario básico de la tierra libre de mejoras [...] se establecerá por cuadras o zonas y será el valor venal medio de los últimos dos (2) años”, Artículo 19, Ley Provincial N° 5.057).

La Ley de Catastro dispone que para el ejercicio fiscal 2017 se utilizará de manera excepcional como valor unitario básico de la tierra libre de mejoras para la ciudad de Córdoba el 50% de los valores unitarios fijados por la Municipalidad de Córdoba para el año 2016, corregido de acuerdo a los coeficientes de frente y fondo y a los coeficientes según forma y medidas especiales fijados por la Dirección General de Catastro, mientras que para el resto de la provincia, se utilizará como valor fiscal de la tierra a la base imponible del año 2016 con un aumento del 20% (“la valuación fiscal de la tierra libre de mejora [...] correspondiente a la anualidad 2017 será determinada, excepcionalmente, conforme al procedimiento que se dispone a continuación: 1) Inmuebles ubicados en la ciudad de Córdoba: por un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los valores unitarios de la tierra libre de mejoras por cuadra fijada por la Municipalidad de Córdoba para la anualidad fiscal 2016, corregido de acuerdo a las normas y/o tablas que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro; 2) Inmuebles urbanos ubicados fuera del Departamento Capital: la valuación de la tierra libre de mejora será equivalente a la base imponible del Impuesto Inmobiliario correspondiente a la anualidad 2016, incrementada en un veinte por ciento (20%)”, Artículo 55, Ley Provincial N° 5.057).

Las mejoras se dividen en mejoras cubiertas y en mejoras descubiertas (obras accesorias no cubiertas, como piletas, canchas deportivas, etc.), como lo establece la Ley de Catastro (“entiéndase por mejoras: a) Mejoras cubiertas: toda edificación de carácter permanente, susceptible de ser computada en metros cuadrados de superficie cubierta. Exclúyense de esta definición los depósitos de fluidos salvo lo dispuesto en el inciso siguiente, silos, hornos y sepulcros, y b) Acciones o mejoras descubiertas: las instalaciones, obras accesorias y otras mejoras no cubiertas incorporadas a la parcela con carácter permanente; quedan incluidas en este concepto tipologías tales como piletas de natación, canchas de deporte, etc.”, Artículo 10, Ley Provincial N° 5.057). El valor fiscal de las mejoras cubiertas se obtiene del producto

entre la superficie de las mejoras cubiertas y el valor unitario básico correspondiente al tipo de edificación, corregido conforme a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro, como indica la Ley de Catastro (“el valor de las mejoras se determinará: a) Mejoras cubiertas: multiplicando su superficie por el valor unitario básico que le corresponda de acuerdo al tipo de edificación, corregido conforme a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro”, Artículo 15, Ley Provincial N° 5.057); de existir una sola mejora descubierta en la parcela, esta se valorará en un 5% del valor fiscal de las mejoras cubiertas, mientras que de haber más de una mejora descubierta, el valor fiscal de las mismas será un 10% del valor de las mejoras cubiertas, como determina la Ley de Catastro (“el valor de las mejoras se determinará: [...] b) Acciones o mejoras descubiertas: Las acciones o mejoras descubiertas se valorarán en un cinco por ciento (5%) de las mejoras cubiertas cuando en la parcela exista una sola acción o mejora descubierta, y en un diez por ciento (10%) de dicha valuación cuando exista más de una acción. En ambos casos se tomará como mínimo la valuación correspondiente a cien metros cuadrados (100,00 m²) de superficie cubierta de una edificación de tercera categoría y como máximo la valuación correspondiente a seiscientos metros cuadrados (600,00 m²) de una edificación de segunda categoría”, Artículo 15, Ley Provincial N° 5.057). El valor unitario básico de las mejoras es determinado por la Dirección General de Catastro, como lo dispone la Ley de Catastro (“los valores unitarios básicos [...] de las mejoras, serán determinados por la Dirección General de Catastro”, Artículo 18, Ley Provincial N° 5.057); este valor unitario se establece de acuerdo al valor de mercado del costo por metro cuadrado de construcción de una vivienda tipo, al cual se aplican los coeficientes correspondientes al puntaje y tipología de la construcción, como señala la Ley de Catastro (“para la determinación del valor unitario básico de las mejoras cubiertas se tomará el valor de mercado del costo por metro cuadrado de construcción de una vivienda tipo y se aplicarán los coeficientes que determine la reglamentación teniendo en cuenta el puntaje y tipología de la construcción”, Artículo 22, Ley Provincial N° 5.057).

Además de los revalúos generales, el valor fiscal de los inmuebles puede variar por la introducción, modificación o eliminación de mejoras, por la antigüedad de las mejoras (contemplada en una fórmula de depreciación que utiliza el método de Ross), cuando mediante técnicas de teledetección la Dirección General de Catastro detecte mejoras no declaradas, o por cambios en los valores unitarios de la tierra (por ejecución de obras públicas o privadas, modificación de la parcela, errores administrativos, entre otros), como lo establecen la Ley de Catastro y la Normativa Técnica Catastral (“entre uno y otro revalúo general, las valuaciones se modificarán en los siguientes casos: a) Mejoras cubiertas y las descubiertas: 1) El valor de las mejoras será modificado todos los años mediante una fórmula de depreciación [...] que corresponda según el puntaje de la construcción [...]. Dicha fórmula se aplicará en atención a la antigüedad de la construcción y respondiendo a criterios técnicos

[...]; 2) Cuando se introduzcan, modifiquen o supriman. b) Valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras: 3) Cuando se ejecutaren obras públicas o privadas que incidan directamente sobre el valor de los inmuebles, tales como pavimento, provisión de agua corriente, cloacas, electrificación, sistemas de riego o similares; 4) Modificación del estado parcelario por unificación, subdivisión o cualquier otra operación [...] que genere nuevas parcelas; 5) Error en la individualización o clasificación de las parcelas, o en el cálculo de la valuación; 6) Cambio de clasificación de las parcelas; 7) Rectificación de la superficie del terreno; 8) Reconocimiento, desaparición o modificación de desmejoras; 9) Cuando cambie el valor unitario de la tierra libre de mejoras en los supuestos previstos [...]; 10) Cuando se modifique la situación catastral por incorporación de unidades tributarias”, Artículo 23, Ley Provincial N° 5.057; “para la depreciación por antigüedad de las mejoras incorporadas al inmueble [...] se aplica la fórmula de Ross, sin considerar el estado de conservación”, Resolución Normativa N° 01/2015; “cuando la detección de las mejoras se haga de oficio mediante técnicas de teledetección (imágenes satelitales, fotogramas aéreos, etc.), se asigna a las mismas 64 puntos; puntaje que estará condicionado a las modificaciones que pudieran surgir por una inspección in situ o por una declaración jurada del propietario”, Resolución Normativa N° 01/2015).

La Ley Impositiva Anual estableció para el ejercicio fiscal 2017 que los coeficientes de actualización tengan un valor de uno, por lo que la base imponible de los inmuebles será equivalente a la valuación fiscal de los mismos durante el año de vigencia de la ley (“a los fines de la determinación de la base imponible del Impuesto Inmobiliario [...] debe aplicarse el coeficiente Uno (1)”, Artículo 4, Ley Provincial N° 10.412).

Provincia de Buenos Aires

El Código Fiscal de la provincia de Buenos Aires determina que la base imponible del Impuesto Inmobiliario Básico se obtiene al aplicar los coeficientes de actualización (fijados por la Ley Impositiva) a la valuación fiscal de los inmuebles (“la base imponible del inmobiliario básico estará constituida por la valuación fiscal de cada inmueble [...] multiplicada por los coeficientes anuales que [...] establezca la Ley Impositiva”, Artículo 170, Ley Provincial N° 10.397); el valor fiscal de la parcela surge de la suma del valor de la tierra y el de las mejoras, como lo indica la Ley de Catastro (“la valuación fiscal básica de cada parcela estará dada por la suma del valor del suelo y el de las accesiones”, Artículo 56, Ley Provincial N° 10.707). La base imponible del Impuesto inmobiliario Complementario resulta de sumar las bases imponibles del impuesto inmobiliario básico de las propiedades atribuibles a un mismo contribuyente pertenecientes a un mismo conjunto de inmuebles (conjunto que puede ser de inmuebles edificados o baldíos) (“la base imponible del inmobiliario comple-

mentario estará constituida por la suma de las bases imponibles del inmobiliario básico de los inmuebles pertenecientes a un mismo conjunto atribuibles a un mismo contribuyente”, Artículo 170, Ley Provincial N° 10.397).

El valor fiscal de la tierra libre de mejoras se obtiene del producto entre la superficie de la parcela y el valor unitario básico de la tierra libre de mejoras, corregido de acuerdo a los coeficientes de ajuste en base a la forma, dimensiones, ubicación y otras características de la parcela, como lo señala la Ley de Catastro (“para determinar la valuación parcelaria del suelo [...] se procederá de la siguiente forma: a) El valor unitario básico obtenido [...] será corregido por la aplicación de un coeficiente de ajuste según la forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares de la parcela; b) Dicho valor ajustado, aplicado a la superficie de la parcela, dará la valuación de la misma”, Artículo 69, Ley Provincial N° 10.707). El valor unitario básico de la tierra libre de mejoras es determinado por la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires, como lo dispone la Ley de Catastro (“los valores unitarios básicos del suelo [...] serán calculados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires”, Artículo 59, Ley Provincial N° 10.707). Este valor unitario se establece en base al estudio del mercado inmobiliario, y se obtiene como promedio de los valores de mercado de lotes por zona que se encuentran ubicados fuera de esquina que cuenten con acceso a vías de transporte (“los valores unitarios básicos del suelo [...] serán calculados [...] sobre la base del estudio del mercado inmobiliario”, Artículo 59, Ley Provincial N° 10.707; “los valores unitarios básicos del suelo [...] se determinarán por unidad de superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de esquina y por cada frente sobre vías de comunicación que delimiten a la manzana, quinta o unidad equivalente. Este valor básico se obtendrá sobre la base del promedio de los valores del mercado en la zona”, Artículo 63, Ley Provincial N° 10.707).

El valor fiscal de las mejoras se obtiene del producto entre la superficie de las construcciones y el valor unitario básico correspondiente, para lo que se clasifican a las mejoras según el destino y naturaleza de las obras involucradas; para las edificaciones se aplican coeficientes de ajuste respecto a los rubros de la construcción y a la depreciación de las obras, mientras que para el resto de las mejoras, se aplica solamente el coeficiente de ajuste por antigüedad, como estipula la Ley de Catastro (“para determinar la valuación de los edificios, sus instalaciones complementarias, y otras mejoras [...] se procederá de la siguiente forma: a) Se clasificarán los edificios, sus instalaciones y otras mejoras según el destino para el cual fueron construidos; b) Para la edificación se aplicará el valor unitario correspondiente, según incidencia de características. Este valor unitario será corregido por dos coeficientes de ajuste: 1) Según cantidad de rubros integrantes de la construcción; 2) Por antigüedad, el que se determinará en función del estado de conservación y categoría de materiales que en mayor número se releven. El valor resultante, aplicado a la superficie de la edificación, determinará su valuación; c) Para las instalaciones complementarias, la va-

luación resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste por antigüedad y estado de conservación”, Artículo 71, Ley Provincial N° 10.707; “para determinar la valuación de las instalaciones y obras accesorias se procederá de la siguiente forma: a) Se clasificará la obra según su naturaleza tipo; b) El valor unitario básico correspondiente [...] corregido por coeficiente de ajuste según estado de conservación, aplicado a la cantidad de unidades de ponderación, determinará la valuación”, Artículo 72, Ley Provincial N° 10.707). Los valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras son determinados por la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires, como lo dispone la Ley de Catastro (“los valores unitarios básicos [...] de las accesiones serán calculados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires”, Artículo 59, Ley Provincial N° 10.707). Estos valores unitarios se establecen en base al estudio del mercado inmobiliario, y se obtiene como promedio de los valores de mercado de edificaciones ubicados en una misma zona, diferenciados según destino (funcionalidad de la obra), tipo (clase de edificación) y características (de la edificación), como señala la Ley de Catastro (“los valores unitarios básicos [...] de las accesiones serán calculados [...] sobre la base del estudio del mercado inmobiliario”, Artículo 59, Ley Provincial N° 10.707; “los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, tipo y características [...] serán las resultantes del promedio de precios [...] dentro de zonas de características similares [...]. A tal fin se considerará como: a) Destino: El que resulte de la aptitud funcional para la cual fue proyectada la obra; b) Tipo: A la clase de edificación para cada destino, según características; c) Características: A los distintos rubros, materiales y elementos que componen la obra”, Artículo 65, Ley Provincial N° 10.707).

Además de los revalúos generales (que deben ser efectuadas cada 10 años o menos), el valor fiscal de los inmuebles puede cambiar cuando se modifica el estado parcelario, se adhieren o suprimen mejoras, por cambios en la clasificación catastral, por errores de valuación o modificaciones en los valores unitarios básicos, como dispone la Ley de Catastro (“la valuación podrá ser modificada [...] en los casos que a continuación se establecen [...]: 1) Por modificación del estado parcelario: a) Con apertura de vías de comunicación [...]; b) Sin apertura de vías de comunicación [...]; 2) Por accesión o supresión de mejoras: [...]; 3) Por cambio de clasificación catastral [...]; 4) Por error de valuación [...]; 5) Por modificación de valores con posterioridad a la valuación general, provocada por factores económicos locales”, Artículo 76, Ley Provincial N° 10.707; “la asignación de valores básicos se efectuará por lo menos una vez cada diez (10) años”, Artículo 78, Ley Provincial N° 10.707).

La Ley Impositiva Anual establece dos coeficientes de actualización. El primero de ellos actualiza las valuaciones fiscales básicas, y aunque es aplicado sobre todos los inmuebles, para las propiedades situadas en clubes de campo, barrios cerrados o similares este solo se aplica sobre las mejoras (“establécese para el ejercicio fiscal 2017 el coeficiente de actualización de las valuaciones fiscales básicas [...]

en uno con siete mil seiscientos seis (1,7606). Para aquellos inmuebles comprendidos en el régimen del Decreto Ley N° 8912/77 o los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98 denominados clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacra o emprendimientos similares, el coeficiente establecido en el párrafo anterior sólo se aplicará sobre las edificaciones y/o mejoras”, Artículo 4, Ley Provincial N° 14.880). El segundo coeficiente de actualización se aplica sobre a las valuaciones fiscales actualizadas para obtener la base imponible (“a los efectos de establecer la base imponible [...] se deberá aplicar un coeficiente de cero con ochenta y cinco (0,85) sobre la valuación fiscal”, Artículo 5, Ley Provincial N° 14.880).

Provincia de Santa Fe

El Código Fiscal de la provincia de Santa Fe determina que la base imponible del Impuesto Inmobiliario se obtiene al aplicar los coeficientes de actualización (fijados por la Ley Impositiva Anual) a la valuación fiscal de los inmuebles (“la base imponible [...] está constituida por la valuación de los inmuebles [...] multiplicado por los coeficientes de actualización que fije la Ley Impositiva Anual”, Artículo 168, Ley Provincial N° 3.456). La valuación fiscal de las propiedades se efectúa sobre la base de antecedentes objetivos, como la renta real del inmueble, declaración jurada del propietario, precio de venta en zonas uniformes, valores fijados judicialmente, y datos provenientes de la Dirección de Impuesto a los Réditos, del catastro provincial y de los catastros municipales, entre otras fuentes de información, como señala la Ley de Catastro (“la valuación de la propiedad raíz se efectuará sobre la base de antecedentes objetivos [...] pero el justiprecio deberá ajustarse a la época de su apreciación para cada parcela particular. Con tales conceptos, serán elementos primordiales para la determinación de valores: a) En las propiedades urbanas, la renta real, establecida en contratos o instrumentos públicos y/o privados; o la presunta adoptada como base para el pago de tributos fiscales comunales o municipales. [...] c) La declaración jurada del propietario. d) La valuación fiscal vigente. e) El promedio de los precios de venta desde la valuación anterior por propiedades comprendidas dentro de las zonas de características uniformes, excluyendo los casos de liquidación forzosa. f) Los precios fijados por decisión judicial en juicios de expropiación. g) Las valoraciones realizadas por instituciones oficiales de crédito inmobiliario. h) Los datos que pueda suministrar la Dirección de Impuesto a los Réditos. i) Los registros de inmuebles o catastros municipales de zonas urbanas y suburbanas y los de la Dirección Provincial de Catastro y cartografía”, Artículo 25, Ley Provincial N° 2.996).

Para las valuaciones fiscales de la tierra se utiliza un precio unitario básico, que es fijado para un lote tipo y por zonas de localización, los cuales son corregidos de acuerdo a su orientación, distancias a las esquinas y relación del frente y fondo de la parcela, como dispone la Ley de Catastro (“en los centros urbanos el precio

básico unitario será fijado para un lote tipo [...] que regirá para zonas que podrán comprender una o varias manzanas, o fracciones de las mismas, cuando están situados sobre arterias de gran importancia comercial o residencial. Sobre dicho precio se harán los aumentos o deducciones de acuerdo a su orientación, distancias a las esquinas y relación de frente a fondo”, Artículo 32, Ley Provincial N° 2.996); la Junta Central de Valuación es la encargada de fijar estos precios básicos, como lo establecen las Normas para el Avalúo de Propiedades (“la Junta Central de Valuación, habrá aprobado los precios básicos a aplicar a la tierra libre de mejoras para cada cuadra de calle o por manzanas o por grupo de manzanas”, Anexo, Decreto N° 5.286). Para el cálculo de las valuaciones fiscales de las mejoras las juntas de valuación deben adoptar al menos tres de las diez categorías de determinadas por la Junta Central de Valuación, como estipula la Ley de Catastro (“para la estimación de las mejoras las Juntas de Valuación propondrán la adopción de un mínimo de tres categorías entre las diez que determinará la Junta Central”, Artículo 32, Ley Provincial N° 2.996); los precios básicos correspondientes a las mejoras se encuentran en los anexos de las Normas para el Avalúo de Propiedades.

Además de los revalúos generales, el valor fiscal de los inmuebles puede variar por subdivisión de inmuebles, accesión o supresión de mejoras, errores administrativos o por obras públicas que afecten al valor de los inmuebles, como indica el Código Fiscal (“los valores asignados por valuaciones generales no serán modificados hasta la nueva valuación general salvo en los siguientes casos: a) Por subdivisión de los inmuebles; b) Por accesión o supresión de mejoras; c) Por error de clasificación o superficie; d) Por valorización o desvalorización proveniente de obras públicas, cambios de destino debidamente justificados o mejoras de carácter general”, Artículo 169, Ley Provincial N° 3.456).

La Ley Impositiva Anual estableció para el ejercicio fiscal 2017 que los coeficientes de actualización aplicados sobre la valuación fiscal tengan un valor de cinco (“a los efectos de la determinación de la base imponible [...] fíjense los siguientes coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales de tierra y mejoras [...] : a) Sobre inmuebles urbanos y suburbanos: 5 (cinco)”, Artículo 5, Ley Provincial N° 3.650).

Provincia de Mendoza

En la provincia de Mendoza la base imponible del tributo equivale al avalúo fiscal, que se obtiene mediante la suma del valor fiscal del terreno y de las mejoras del inmueble en cuestión, como lo indica el Código Fiscal (“la determinación del impuesto deberá efectuarse sobre la base del avalúo fiscal vigente [...]. El avalúo fiscal

estará compuesto por la suma del valor del terreno y el de las mejoras, computando sus montos separada o conjuntamente”, Artículo 143, Código Fiscal).

El avalúo fiscal de la tierra se obtiene del producto entre la superficie de la parcela, el valor unitario del terreno (que considera variables como la ubicación del inmueble, los servicios con los que cuenta, etc.) y los coeficientes de frente y fondo (que dependen de las formas del terreno); los valores unitarios de la tierra se obtienen en base al mercado inmobiliario, y sus valores son fijados por la Dirección General de Catastro, como lo señala la Ley de Avalúos (ver Anexo I, Ley Provincial Nº 8.922).

El avalúo fiscal de las mejoras se desliga del valor asignado a las construcciones, vasijas (para bodegas), piscinas, obras en construcción y otras mejoras, como estipula la Ley de Avalúos (ver Anexo I, Ley Provincial Nº 8.922). Para ello, el valor de la construcción considera factores como la superficie cubierta de la construcción, el valor unitario de la construcción, la antigüedad de las mejoras, la calidad de los materiales, la funcionalidad de la construcción y la zona en donde se encuentra emplazado el inmueble; para el valor de las vasijas se considera la capacidad vinaria de la bodega y el valor unitario de la vasija por hectolitro; para las piscinas el valor se obtiene del producto entre la superficie del espejo de agua y el valor unitario de la piscina; para las obras en construcción el valor considera la superficie cubierta a construir, el valor unitario de la construcción y el avance de la obra; por último, otro tipo de mejoras serán valuadas por operativo especial de la Dirección General de Catastro o contribuyentes que busquen eliminar el impuesto adicional al baldío.

Debido a que el avalúo fiscal hace de las veces de base imponible del tributo, no se considera el uso de coeficientes de actualización de la valuación fiscal; a pesar de ello, los componentes descritos en los párrafos anteriores cuentan con un factor de corrección en su fórmula de cálculo para la obtención del avalúo fiscal, como se determina en la Ley de Avalúos (ver Anexo I, Ley Provincial Nº 8.922).

Además de los revalúos generales, el valor fiscal de los inmuebles puede variar por la accesión o supresión de mejoras, errores administrativos, por modificación parcelaria o por variación en los valores unitarios de la tierra y las mejoras, como lo establece el Código Fiscal (“los avalúos fiscales podrán ser rectificadas o modificadas: - De oficio cuando se constate: Accesión o supresión de mejoras; Error de la Administración en la clasificación o superficie; Variaciones en los valores establecidos por las tablas incorporadas en la Ley de Avalúo. - A solicitud del o los contribuyentes: Por subdivisión o unificación de inmuebles; Por accesión o supresión de mejoras”, Artículo 145, Código Fiscal).

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires determina que la base imponible del impuesto inmobiliario se obtiene del producto entre la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles con la Unidad de Sustentabilidad Contributiva.

Para el cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles se considera información de los datos de empadronamiento (como antigüedad, categoría y destino de la construcción, estado, superficie, etc.) y datos catastrales (superficie, ubicación, factor de ocupación total, incidencia del terreno, etc.) del inmueble, como lo indica la Metodología de Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (“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: • Datos de empadronamiento del inmueble: Antigüedad, Categoría, Destino Constructivo, Estado, Superficie [...], etc. • Datos catastrales del terreno: Superficie, Ubicación, FOT, Incidencia del Terreno, etc.”, Anexo I, Resolución N° 58 de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos). La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos es la encargada de establecer la Valuación Fiscal Homogénea por cada inmueble (“encomiéndese a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos [...] establecer la Valuación Fiscal Homogénea”, Artículo 277, Decreto N° 289/16). La Valuación Fiscal Homogénea no puede superar el 20% del valor de mercado de los inmuebles, como dispone el Código Fiscal (“la Valuación Fiscal Homogénea fijada no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades”, Artículo 275, Decreto N° 289/16).

Los componentes de la Valuación Fiscal Homogénea relacionados al suelo son la incidencia del terreno (costo promedio por metro cuadrado del terreno según la edificabilidad de la zona), el factor de ocupación total del distrito (fijado en el Código de Planeamiento Urbano) y la superficie de la parcela en cuestión, como determinan el Código Fiscal y la Metodología de Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (“la Valuación Fiscal Homogénea se calculará según la siguiente fórmula: $VFH = Incidencia\ del\ terreno \times FOT\ del\ Distrito \times Superficie\ del\ Terreno + Superficie\ Total\ Construida \times VRE \times Coeficiente\ de\ Depreciación$. Siendo: Incidencia: Es el costo de cada m² terreno según su máxima edificabilidad. [...] Cuando el inmueble no tuviera FOT establecido se le aplicarán sus parámetros de edificabilidad consignados en el Código de Planeamiento Urbano”, Artículo 276, Decreto N° 289/16; “Incidencia del terreno: Es el costo promedio de cada metro cuadrado del terreno según la edificabilidad de la zona. FOT del Distrito: Es el factor de ocupación total, es decir, es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable”, Anexo I, Resolución N° 58 de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos). Para obtener la valuación fiscal correspondiente a los terrenos, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos fija en sus resoluciones el Valor Uni-

tario por Cuadra por cada barrio, sección y manzana, considerando factores como la localización, la incidencia del terreno y el factor de ocupación total.

Por otro lado, los componentes de la Valuación Fiscal Homogénea relacionados a las mejoras son el Valor Real de Edificación (que considera el costo real de construcción por cada destino y categoría de edificación), el coeficiente de depreciación (factor que disminuye el Valor Real de Edificación en función de la antigüedad y estado de conservación de la edificación) y la superficie construida de la parcela, como señalan el Código Fiscal y la Metodología de Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (“la Valuación Fiscal Homogénea se calculará según la siguiente fórmula: $VFH = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno} + \text{Superficie Total Construida} \times \text{VRE} \times \text{Coeficiente de Depreciación}$. Siendo: [...] VRE: Valor Real de Edificación, el que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino, categoría, y estado de conservación, de acuerdo a los parámetros contenidos en la Ley Tarifaria”, Artículo 276, Decreto N° 289/16; “VRE: Es el Valor Real de Edificación, que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino constructivo y categoría. Coeficiente de Depreciación: Es el factor que disminuye el VRE en función de la antigüedad y estado general de conservación del edificio”, Anexo I, Resolución N° 58 de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos). Para obtener la valuación fiscal correspondiente a las mejoras, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos fija en sus resoluciones el Valor Real de Edificación (VRE) por cada categoría y destino de construcción.

Además de los revalúos generales, el valor fiscal de los inmuebles puede variar por la modificación de la parcela o las mejoras, por errores administrativos, cambios en las normas legales u obras públicas o privadas que afecten al valor de los inmuebles en ciertas zonas, como establece el Código Fiscal (“las valuaciones pueden ser revistas en los siguientes casos: 1. Cuando se realizan obras públicas o privadas que benefician en forma preferente a determinada zona. 2. Por modificación parcelaria (reunión, división o accesión, fraccionamientos originados por derecho de superficie) y por construcción, ampliación, reedificación, refacción, demolición o cualquier clase de transformaciones en el edificio. 3. Cuando se comprueba un error u omisión. 4. Por la modificación de normas urbanísticas o por aplicación de los procedimientos de transferencia de capacidad constructiva de los terrenos que prevé el Código de Planeamiento Urbano, debiendo la autoridad de aplicación informar a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos cada caso que se produzca”, Artículo 282, Decreto N° 289/16).

Por último, el Código Fiscal estipula la existencia de la Unidad de Sustentabilidad Contributiva, que funciona como un coeficiente de actualización para llevar la Valuación Fiscal Homogénea a la base imponible del tributo (“establécese la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) a efectos de contar con una herramienta que

posibilite en razón de políticas tributarias afectar el quantum de los tributos del presente Título”, Artículo 278, Decreto N° 289/16); la Unidad de Sustentabilidad Contributiva es determinada en la Ley Tarifaria (y para el año 2017 asumió un valor de 4) (“fijese la Unidad de Sustentabilidad en un valor de 4”, Artículo 3, Anexo I, Ley 5.723).

6.9. Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano

A pesar de que las cinco jurisdicciones analizadas cuentan con una estructura similar en la aplicación de las alícuotas y la obtención del monto del tributo, también existen algunas diferencias a destacar. La principal similitud entre las jurisdicciones es que todas utilizan alícuotas progresivas, que aumentan conforme lo hace la base sobre la cual se obtiene el monto del impuesto inmobiliario básico, y que estas son fijadas por sus leyes impositivas de acuerdo a lo estipulado por sus códigos fiscales.

Las diferencias en la aplicación de las alícuotas para determinar el impuesto inmobiliario entre las jurisdicciones se encuentran en la cantidad de escalas con las que cuentan, la cantidad de rangos de base que se presentan en las escalas de alícuotas y montos fijos, sobre qué valor se aplican las alícuotas, el comportamiento de los montos, y las características de los impuestos adicionales/complementarios. En cuanto a la cantidad de escalas con las que cuenta el impuesto, se destacan Córdoba y Buenos Aires que cuentan con dos escalas que se aplican una para inmuebles edificados y otra para inmuebles baldíos, mientras que Santa Fe, Mendoza y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuentan con una única escala que no distingue entre propiedades edificadas y baldías. Además, la cantidad de rangos de base que presentan las escalas varía entre 5 (baldíos de Córdoba) y 13 (edificados de Buenos Aires). Respecto al valor sobre el que se aplican las alícuotas, Córdoba, Buenos Aires, Santa Fe y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aplican las alícuotas sobre los excedentes de los límites inferiores de los intervalos de base imponible y aplican montos fijos del impuesto, mientras que Mendoza aplica las alícuotas directamente sobre el avalúo fiscal con un único monto fijo para toda base imponible.

En la provincia de Córdoba la Ley Impositiva Anual es la que fija las alícuotas y montos fijos que se aplican sobre la base imponible para obtener el valor del impuesto para los inmuebles situados en el territorio provincial, como indica el Código Fiscal (“por todos los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba, se pagará el Impuesto Inmobiliario [...] que estará formado por los siguientes conceptos: 1) Básico: surgirá de aplicar sobre la base imponible [...] las alícuotas que fije la Ley Impositiva Anual”, Artículo 163, Ley Provincial N° 6.006). La Ley Impositiva Anual cuenta con dos escalas de alícuotas y montos fijos diferentes, una escala correspondiente a

los inmuebles que cuentan con edificaciones, y otra correspondiente a los inmuebles baldíos (que cuentan con alícuotas mayores) (Artículo 5, Ley Provincial N° 10.412); son consideradas baldías aquellas parcelas que no cuenten con mejoras cubiertas (aunque cuenten con mejoras descubiertas), tal y como dispone la Ley de Catastro (“las parcelas sin mejoras cubiertas se consideran baldías”, Artículo 15, Ley Provincial N° 5.057). La escala aplicada sobre los inmuebles edificados cuenta con seis intervalos de base imponible, sobre los cuales aumentan progresivamente las alícuotas y los montos fijos conforme a como lo hace la base imponible; la escala correspondiente a los inmuebles baldíos presenta el mismo comportamiento, pero con cinco intervalos de base imponible.

El Código Fiscal de la provincia de Buenos Aires señala que la Ley Impositiva es la encargada de fijar las alícuotas y los montos fijos aplicados sobre la base imponible de los inmuebles para obtener el valor del impuesto inmobiliario básico, que también se utilizan para obtener el monto del impuesto inmobiliario complementario (“El básico se abonará [...] de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva. El complementario se abonará [...] de acuerdo al procedimiento que [...] fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior [en referencia a las alícuotas y mínimos del impuesto inmobiliario básico]”, Artículo 169, Ley Provincial N° 10.397). Al igual que en la provincia de Córdoba, la Ley Impositiva cuenta con dos escalas de alícuotas y montos fijos, aplicadas una sobre los inmuebles edificados y la otra sobre los inmuebles baldíos, contando estos últimos con alícuotas mayores que los edificados (Artículo 6, Ley Provincial N° 14.880); son consideradas baldías aquellas parcelas que no cuenten con ningún tipo de mejoras edificadas o accesiones sobre el terreno, como lo dispone la Ley de Catastro (“Parcelas Baldíos: Son aquellas en que el suelo no es aprovechado, sea con edificaciones, accesiones de cualquier naturaleza o cultivo, aún cuando se encuentren total o parcialmente cercadas”, Artículo 55, Ley Provincial N° 10.707). La escala aplicada sobre los inmuebles edificados cuenta con trece intervalos de base imponible, intervalos en los cuales aumentan progresivamente las alícuotas y los montos fijos conforme a lo hace la base imponible; la escala correspondiente a los inmuebles baldíos presenta el mismo comportamiento, pero con doce intervalos de base imponible. Para obtener el monto del impuesto inmobiliario básico se aplican estas alícuotas sobre la base imponible del inmueble en cuestión; para el impuesto inmobiliario complementario se aplica la escala de alícuotas correspondiente (edificados o baldíos) a la suma de las bases imponibles de cada conjunto de inmuebles de un mismo contribuyente (conjunto que puede ser de inmuebles edificados o baldíos), y a este valor se le resta la suma de montos del impuesto inmobiliario básico de cada uno de los inmuebles que comprenden el conjunto para obtener el monto final del impuesto inmobiliario complementario (“el Inmobiliario complementario para cada conjunto de inmuebles, resultará de la diferencia en exceso entre: a) El valor que, para cada conjunto de inmuebles, surja de aplicar a la base imponible del tercer párrafo del artículo

170 del Código Fiscal –Ley N° 10.397 y modificatorias-, las escalas y alícuotas establecidas por los artículos 6 y 10 de la presente [en referencia a las alícuotas del impuesto inmobiliario básico]; y b) La sumatoria de los Inmobiliarios básicos determinados para cada uno de los inmuebles del mismo conjunto correspondientes a un mismo contribuyente.”, Artículo 12, Ley Provincial N° 14.880); “la base imponible del inmobiliario complementario estará constituida por la suma de las bases imponibles del inmobiliario básico de los inmuebles pertenecientes a un mismo conjunto atribuíbles a un mismo contribuyente”, Artículo 170, Ley Provincial N° 10.397).

En la provincia de Santa Fe la Ley Impositiva Anual fija las alícuotas y los montos fijos aplicados sobre los valores fictos de los inmuebles para obtener el valor del impuesto inmobiliario básico, que también se utilizan para obtener el monto del impuesto inmobiliario complementario, como lo determina el Código Fiscal (“por los inmuebles y los derechos reales de superficie sobre los mismos, situados en el territorio de la Provincia, se deberán pagar los impuestos básicos anuales establecidos [...] de acuerdo con las alícuotas proporcionales que establezca la Ley Impositiva Anual y aplicable sobre las valuaciones fiscales de las tierras, de las mejoras y de los derechos de superficie objeto de derechos reales”, Artículo 155, Ley Provincial N° 3.456). La Ley Impositiva anual cuenta, a diferencia de la provincia de Córdoba o la de Buenos Aires, con una sola escala de alícuotas y montos fijos (Artículo 2, Ley Provincial N° 3.650); esta escala cuenta con ocho intervalos de valuación fiscal, en los cuales las alícuotas y los montos fijos aumentan conforme a lo hace la base imponible. Para obtener el monto del impuesto inmobiliario básico esta escala se aplica sobre el valor fiscal del inmueble, mientras que para el impuesto inmobiliario adicional se aplica sobre un ratio del valor fiscal del terreno baldío (que fue fijado en tres veces y media con respecto al valor fiscal del terreno por la Ley Impositiva Anual del año 2017) (“a los efectos [...] del Impuesto Inmobiliario adicional por baldío [...] se aplicará la alícuota del inciso b) del artículo anterior [en relación a las alícuotas del impuesto inmobiliario urbano básico] sobre una valuación de mejoras potenciales equivalentes a tres veces y media la valuación fiscal de la tierra”, Artículo 3, Ley Provincial N° 3.650). Por último, cabe la aclaración de que estas alícuotas fueron cambiadas por última vez durante el año 2012.

El Código Fiscal de la provincia de Mendoza establece que la Ley Impositiva debe fijar las alícuotas y los montos mínimos que se deben aplicar sobre los avalúos fiscales de los inmuebles para obtener el monto del impuesto inmobiliario básico (“la determinación del impuesto deberá efectuarse sobre la base del avalúo fiscal vigente y conforme a la o a las alícuotas que fije la Ley Impositiva”, Artículo 143, Código Fiscal) y determinar el monto del impuesto inmobiliario adicional aplicado sobre los baldíos (“por los terrenos baldíos ubicados en zonas urbanas [...] se pagará, además del impuesto que les corresponda, un adicional sobre el monto del mismo que fijará la Ley Impositiva”, Artículo 150, Código Fiscal). Para el impuesto inmobiliario básico

la Ley Impositiva determina, al igual que la provincia de Santa Fe, una sola escala de alícuotas con diez intervalos de valuación fiscal, en los cuales las alícuotas aumentan conforme a lo hace la base imponible (Artículo 2, Ley Provincial N° 8.923); a diferencia de las otras provincias analizadas, en Mendoza las alícuotas no son aplicadas sobre el excedente con respecto al límite inferior del intervalo, y los montos fijos no aumentan conforme lo hace el avalúo fiscal entre los intervalos de la escala, por lo que este último también hace las veces de un monto mínimo del impuesto (que fue fijado en 180 pesos por el artículo 2 de la Ley Impositiva del año 2017). Con respecto al impuesto inmobiliario adicional, este cuenta con un monto fijo (de 300 pesos para el año 2017) y una alícuota (del 0,5% para el año 2017) aplicada sobre el avalúo fiscal del baldío (Artículo 2, Ley Provincial N° 8.923).

Por último, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el Código Fiscal dispone que la Ley Tarifaria es la que debe fijar las alícuotas y montos fijos aplicados para la obtención del monto del impuesto inmobiliario (“establécense los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán [...] de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto, y con las alícuotas básicas y adicionales que fija la Ley Tarifaria: a) Impuesto Inmobiliario”, Artículo 266, Decreto N° 289/16). Como las provincias de Santa Fe y Mendoza, la Ley Tarifaria fija una única escala de alícuotas para todos los inmuebles, que se aplica para la obtención del monto del impuesto sobre el producto de la Valuación Fiscal Homogénea con la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (Artículo 2, Anexo I de la Ley N° 5.723). Esta escala cuenta con siete intervalos de base imponible, sobre los cuales aumentan progresivamente con el valor de la base imponible los montos mínimos y las alícuotas (que a diferencia de la provincia de Mendoza, sí se aplican sobre el excedente del límite inferior del intervalo de base imponible). Cabe la aclaración de que las alícuotas contienen un aumento del 5% incluido que es destinado al Fondo Permanente para la ampliación de la Red de Subterráneos.

6.10. Sobretasas del Impuesto Inmobiliario Urbano

Además de los impuestos básicos y adicionales descritos en secciones anteriores, las jurisdicciones de la provincia de Santa Fe y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuentan con sobretasas que se aplican sobre el monto liquidado del tributo.

El Código Fiscal de la provincia de Santa Fe estipula que los propietarios de más de tres mil metros cuadrados de terrenos urbanos baldíos están sujetos al pago de un impuesto adicional a Grandes Propietarios de Suelo Urbano Vacante, equivalente al 100% del monto liquidado del impuesto inmobiliario básico y adicional

(“Aquellos contribuyentes que sean titulares o poseedores de un inmueble o grupo de inmuebles identificados como Suelo Urbano Vacante (baldío), que en su conjunto superen tres mil (3000) metros cuadrados de superficie, serán gravadas con un impuesto inmobiliario adicional de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente artículo. El adicional a Grandes Propietarios de Suelo Urbano Vacante (GPSUV) se calculará como un incremento del cien por ciento (100%) del impuesto inmobiliario determinado”, Artículo 158, Ley Provincial N° 3.456).

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la recaudación proveniente de sobretasas es dirigida al Fondo Permanente para la Ampliación de la Red de Subterráneos, reglamentado por la Ley Nacional N° 23.514. Además del incremento del 5% que se encuentra incluido dentro de las alícuotas determinadas en la Ley Tarifaria (“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”, Artículo 2, Anexo I, Ley N° 5.723), existe la facultad de fijar Contribuciones por Mejoras a aquellos inmuebles que se encuentren bajo la zona de influencia de un nuevo tramo o línea de subterráneo; esta Contribución por Mejoras no puede exceder el 15% de la Valuación Fiscal Homogénea del inmueble ni el 20% del monto del impuesto liquidado para la propiedad (neto del incremento del 5% mencionado previamente), como señala la Ley Tarifaria (“de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2° inciso b) de la Ley Nacional N° 23.514, facúltase al Poder Ejecutivo a percibir en carácter de Contribución de Mejoras a cargo de los propietarios de los inmuebles comprendidos dentro de la Ley y su Decreto reglamentario N° 86/88 del Poder Ejecutivo Nacional, una suma que debe calcularse conforme a lo dispuesto por los artículos 5°, 6° y 7° de la Ley mencionada y no puede exceder del 15% del valor fiscal homogéneo de la propiedad, ni anualmente al 20% del impuesto inmobiliario neto del incremento del 5% establecido por la Ley Nacional N° 23.514 que para cada ejercicio fiscal establece el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La mencionada Contribución se percibe en forma conjunta con los incrementos establecidos por el artículo 2°, incisos c) y d) de la Ley Nacional N° 23.514 y se destina al Fondo Permanente para la ampliación de la Red de Subterráneos”, Artículo 10, Anexo I, Ley N° 5.723).

6.11. Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano

En las cinco jurisdicciones analizadas se encuentran límites en los montos del impuesto inmobiliario y/o las variaciones interanuales que presenta el mismo; estos topes se encuentran estipulados en sus correspondientes leyes impositivas, producto de la atribución que les fue otorgada por sus respectivos códigos fiscales (con ex-

cepción de la provincia de Santa Fe, que además de la Ley Impositiva Anual, fija mediante una ley adicional los aumentos que se darán en los montos de los impuestos inmobiliarios urbanos). Con respecto a los montos mínimos, algunas jurisdicciones cuentan con un valor mínimo general (Santa Fe, Mendoza y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), otras diferencian ese valor entre inmuebles baldíos y edificados (Córdoba y Buenos Aires), otras diferencian el mínimo de acuerdo a la ubicación de la propiedad (Córdoba), mientras que otras fijan como monto mínimo a un porcentaje del monto del impuesto liquidado en el período fiscal anterior (Santa Fe y Mendoza). Con respecto a los montos máximos, la mayoría de las jurisdicciones (salvo Buenos Aires) utiliza topes a la variación porcentual interanual en el monto del impuesto: algunas jurisdicciones en términos generales (Córdoba, Mendoza y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y otras aplicando diferentes topes según el valor fiscal del inmueble (Santa Fe); además, otras jurisdicciones no permiten que el monto del impuesto supere cierto porcentaje del valor de mercado del inmueble (Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

La Ley Impositiva Anual de la provincia de Córdoba, tal como estipula el Código Tributario, tiene la atribución de fijar los montos mínimos del impuesto inmobiliario (“la Ley Impositiva Anual, [...] puede establecer el impuesto mínimo a pagar por cada inmueble”, Artículo 168, Ley Provincial N° 6.006). La Ley Impositiva Anual cuenta con un valor mínimo general para los inmuebles edificados que es el valor superior entre el impuesto del año 2016 con un 25% de aumento y 889,40 pesos para el año 2017; otro para los inmuebles baldíos de la Ciudad de Córdoba que es el valor superior entre el impuesto del año 2016 con un 25% de aumento y 1.891,50 pesos para el año 2017; y otro para los inmuebles baldíos del resto de la provincia: el valor superior entre el impuesto del año 2016 con un 25% de aumento y 1.480,50 pesos para el año 2017 (Artículo 6, Ley Provincial N° 10.412). A su vez, si bien la Ley Impositiva Anual no cuenta con un monto máximo, sí presenta un tope a la variación interanual en el monto del impuesto (para el ejercicio fiscal del año 2017 el monto del impuesto no puede aumentar más del 36% con respecto al valor liquidado en el año 2016) (“la liquidación del Impuesto Inmobiliario Urbano para la anualidad 2017 [...], con excepción del impacto que generen las mejoras incorporadas en dicha liquidación, no puede hacer variar en un porcentaje que exceda del Treinta y Seis por Ciento (36%) el impuesto determinado para la anualidad 2016, incluido el “Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba - Ley N° 9870-”. La mencionada excepción alcanza también a las partidas que les correspondan abonar el monto mínimo del Impuesto Inmobiliario Básico para la anualidad 2017”, Artículo 127, Ley Provincial N° 10.412).

En la provincia de Buenos Aires la Ley Impositiva fija los valores mínimos del impuesto inmobiliario, como lo dispone el Código Fiscal (“El básico se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva”, Ar-

título 169, Ley Provincial N° 10.397). La Ley Impositiva fija un valor mínimo general para los inmuebles edificados (203 pesos para el año 2017) y otro para los inmuebles baldíos (339 pesos para el año 2017) (Artículo 11, Ley Provincial N° 14.880).

La Ley Impositiva Anual de la provincia de Santa Fe fija los importes mínimos del impuesto inmobiliario, como lo establece el Código Fiscal (“el importe anual del impuesto básico [...] no podrá ser inferior a la suma que fija la Ley Impositiva Anual”, Artículo 155, Ley Provincial N° 3.456). La Ley Impositiva Anual fija un valor mínimo general para el monto del impuesto inmobiliario urbano (255 pesos para el año 2017) (Artículo 4, Ley Provincial N° 3.650). A su vez, la Ley Provincial N° 13.617 fijó los aumentos interanuales en el monto del impuesto por rango de valuación fiscal para el ejercicio fiscal 2017, que funcionan como topes mínimos y a la vez como topes máximos del aumento en el monto del impuesto inmobiliario (en 2017, para los inmuebles con valuación fiscal de 127.853 pesos o menos se presentó un aumento del 25% en el monto del impuesto, para los inmuebles con valuación fiscal entre 127.853,01 y 210.955 pesos, un aumento del 28%, y para los inmuebles con valuación fiscal mayor a 210.955 pesos, un aumento del 32% en el monto del impuesto liquidado en el año 2016) (“establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano y Suburbano, aplicable a partir del período fiscal 2017 sobre el Impuesto liquidado para el período fiscal 2016 o el que hubiere correspondido para aquél período, conforme lo siguiente: 25% para los Rango 1 a 5 [...] 28% para el Rango 6 [...] 32% para los Rangos 7 y 8 [rangos en referencia a los intervalos de valuación fiscal utilizados en las alícuotas del impuesto]”, Artículo 5, Ley Provincial N° 13.617).

En la provincia de Mendoza los importes mínimos y máximos del impuesto inmobiliario son fijados por la Ley Impositiva. Esta cuenta con un valor mínimo general para el monto del impuesto inmobiliario básico (el valor superior entre el impuesto del año 2016 con un 20% de aumento y 300 pesos para el año 2017) (“el impuesto determinado [...] en ningún caso será inferior a pesos trescientos (\$ 300) o el que fue determinado para el período 2016 incrementado en un veinte por ciento (20%), el que fuere mayor. Esta restricción no será de aplicación cuando corresponda la eliminación del adicional al baldío”, Artículo 2, Ley Provincial N° 8.923). A su vez, al igual que la provincia de Córdoba, cuenta con un tope máximo sobre la variación interanual en el monto del impuesto (para el ejercicio fiscal del año 2017 el monto del impuesto no puede aumentar más del 40% con respecto al valor liquidado en el año 2016) (“en la medida en que no se hubieren realizado y/o detectado modificaciones en el inmueble que signifiquen variación a su avalúo fiscal y/o tratamiento impositivo, el impuesto calculado para el ejercicio 2017 no podrá [...] superar el impuesto determinado para el año 2016 incrementado en un 40%”, Artículo 2, Ley Provincial N° 8.923). Con respecto al impuesto inmobiliario adicional al baldío, este cuenta con un valor mínimo (de 300 pesos para el año 2017) y con un valor máximo (de 600 pesos

para el año 2017), como estipula la Ley Impositiva (“el Adicional al Baldío [...] se determinará [...]: [...] Adicional mínimo: 300 [...] Adicional máximo: 600”, Artículo 2, Ley Provincial N° 8.923).

Por último, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los importes máximos y mínimos del impuesto son fijados por la Ley Tarifaria. Esta cuenta con un valor mínimo general para el monto del tributo (de 600 pesos, con excepción de cocheras, bauleras y otras unidades complementarias, cuyo mínimo es de 200 pesos) (“ninguna partida inmobiliaria correspondiente a inmuebles construidos podrá tener un tributo determinado menor a \$600 (pesos seiscientos), con excepción de las cocheras, bauleras y otras unidades complementarias cuyo mínimo no podrá ser inferior a \$200 (pesos doscientos)”, Artículo 4, Anexo I de la Ley N° 5.723); cabe la aclaración de que estos topes corresponden de manera conjunta al Impuesto Inmobiliario y a la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros (“los mínimos establecidos [...] corresponden en partes iguales a cada uno de los tributos establecidos en el artículo 266 del Código Fiscal”, Artículo 4, Anexo I de la Ley N° 5.723; “establécense los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires [...]: a) Impuesto Inmobiliario y b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros”, Artículo 266, Decreto N° 289/16). Con respecto a los topes máximos de aumentos, si bien la Ley Tarifaria define tablas con variaciones porcentuales interanuales máximas en su Anexo I, para 2017 el tope efectivo es el que se presenta en el Artículo 2 de la normativa, debido a que es inferior a los topes presentes en las tablas (y denota que el monto del impuesto para el año 2017 no puede ser mayor al monto liquidado para el ejercicio fiscal de 2016 con un incremento del 38%) (“establécese para el ejercicio fiscal 2017 un tope de aumento del treinta y ocho por ciento (38%) respecto de lo determinado en el periodo fiscal anterior, para los tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, Artículo 2, Ley N° 5.723). A su vez, el monto del impuesto no puede superar cierto porcentaje del valor del mercado del inmueble, como también lo indica la Ley Tarifaria (“el importe anual a ingresar por los tributos establecidos en el Código Fiscal devengados en el ejercicio, no podrá superar el uno por ciento (1%) del valor de mercado del inmueble”, Artículo 5, Anexo I de la Ley N° 5.723).

6.12. Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano

El uso de exenciones y rebajas en los impuestos inmobiliarios se observa en todas las jurisdicciones analizadas. Si bien los requisitos para acceder a los mismos y los porcentajes de las rebajas varían entre las jurisdicciones, existen ciertos suje-

tos u objetos de exenciones que se presentan en la mayoría de las jurisdicciones de interés; la mayoría de las jurisdicciones presentan beneficios para jubilados, pensionados y discapacitados (provincia de Córdoba, Santa Fe, Mendoza y Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y a las asociaciones sin fines de lucro y a sindicatos (provincias de Córdoba, Buenos Aires, Santa Fe y Mendoza); algunas jurisdicciones presentan beneficios en el pago del tributo para el Estado Nacional, Provincial y Municipal, organizaciones religiosas y establecimientos educativos (Córdoba, Buenos Aires y Santa Fe), las universidades públicas e inmuebles de interés histórico (Córdoba, Buenos Aires y Ciudad Autónoma de Buenos Aires), los veteranos de la guerra de Malvinas (Buenos Aires, Santa Fe y Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y los contribuyentes que no registran deuda (Córdoba, Buenos Aires y Mendoza). Si bien es menos común entre las jurisdicciones, cabe la aclaración de que también existen beneficios para estados extranjeros, establecimientos culturales, deportivos y sanitarios, partidos políticos, contribuyentes en situaciones de vulnerabilidad e inmuebles que cuentan con una base imponible reducida.

En la provincia de Córdoba las exenciones, no afectos y beneficios fiscales aplicables al Impuesto Inmobiliario se encuentran estipuladas en el Código Tributario y en la Ley Impositiva Anual. Se encuentran exentos de pleno derecho del pago el Estado Nacional, Provincial y Municipal, con sus respectivas dependencias y reparticiones autárquicas y descentralizadas, las comunas, la Iglesia Católica, los Estados extranjeros, la Lotería de la Provincia de Córdoba, Consorcios Camineros, hogares de bajos recursos, la Empresa Provincial de Energía de Córdoba, la universidades estatales y el Parque Industrial Piloto de San Francisco S.A., como indica el Código Tributario (“quedan exentos del pago del impuesto [...]: 1) El Estado Nacional, los Estados Provinciales y las Municipalidades a condición de su reciprocidad, sus dependencias y reparticiones autárquicas o descentralizadas, y las Comunas [...]; 2) La Iglesia Católica [...]; 3) Los Estados extranjeros [...]; 4) La Lotería de la Provincia de Córdoba [...]; 5) Los Consorcios Camineros [...]; 6) El inmueble [...] categorizado como hogar indigente [...]. 7) La Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC) [...]; 8) Las universidades [...] estatales [...], y 9) La sociedad Parque Industrial Piloto de San Francisco S.A.”, Artículo 169, Ley Provincial N° 6.006). Se encuentran exentos subjetivamente del pago templos religiosos, asociaciones que no persigan fines de lucro, inmuebles cedidos a establecimientos sanitarios, educativos, al suministro de agua o electricidad, inmuebles históricos, sedes de partidos políticos, cooperativas educativas y adultos mayores, discapacitados y hogares de bajos recursos (de acuerdo a lo reglamentado por el Poder Ejecutivo provincial), entre otros, como determina el Código Tributario (“en los casos que se expresan a continuación quedarán exentos del pago del Impuesto Inmobiliario, los siguientes inmuebles: 1) Los templos [...] inmuebles destinados al culto [...]; 2) Los inmuebles pertenecientes a [...] asociaciones [...] que [...] no persigan fines de lucro [...]; 3) Los inmuebles [...] cedidos [...] para el funcionamiento de hospitales, asilos, casas de beneficencia, ho-

gares de día, bibliotecas públicas, escuelas y establecimientos de enseñanza en general; 4) Los inmuebles destinados específicamente al servicio público de suministro de aguas corrientes y energía eléctrica [...]; 5) Los inmuebles históricos de propiedad privada [...]; 6) El inmueble perteneciente a personas adultas mayores. [...] 7) Los inmuebles afectados como sede de los partidos políticos [...]; [...] 11) El inmueble destinado a la vivienda permanente del contribuyente [...] cuando este sea una persona con discapacidad [...]. 12) Los inmuebles pertenecientes a cooperativas [...] que fueran destinados al funcionamiento de establecimientos educacionales [...]. 13) El inmueble [...] del contribuyente cuando este sea una persona considerada de vulnerabilidad social”, Artículo 170, Ley Provincial N° 6.006).

El Poder Ejecutivo de la provincia de Córdoba tiene la facultad de adecuar los beneficios fiscales, ya sean los requisitos o los porcentajes de exención para cada uno de los casos determinados en el Código Tributario, o incentivos fiscales que fomenten el desarrollo provincial, tal y como lo establece la Ley Impositiva Anual (“el Poder Ejecutivo Provincial puede adecuar exenciones [...] respecto de los Impuestos [...] Inmobiliario [...] de conformidad a los programas de reestructuración y armonización tributaria que se consideren oportunos. Asimismo, puede establecer o efectuar adecuaciones referidas a las disposiciones generales del Código Tributario Provincial. El Poder Ejecutivo Provincial puede crear regímenes de incentivos fiscales que fomenten, en forma prioritaria, la creación de puestos de trabajo, la realización de inversiones productivas en la Provincia y el mantenimiento o reducción de precios de los servicios públicos. En todos los supuestos es necesaria la posterior ratificación por parte de la Legislatura Provincial”, Artículo 118, Ley Provincial N° 10.412). Aquellos inmuebles que no presenten deuda al fin del ejercicio fiscal del año anterior (o la fecha que fije el Poder Ejecutivo provincial) gozarán de un descuento del 30% en la obligación de-vengada, tal y como lo estipula la Ley Impositiva Anual (“el monto del Impuesto Inmobiliario [...] será reducido en un Treinta por Ciento (30%) sólo cuando aquellas obligaciones devengadas y no prescriptas hasta el período fiscal 2016 inclusive, sean regularizadas hasta el día 31 de diciembre de 2016. [...] El Poder Ejecutivo Provincial puede, excepcionalmente, redefinir la fecha prevista en el primer párrafo del presente artículo”, Artículo 117, Ley Provincial N° 10.412).

En la provincia de Buenos Aires el Código Fiscal y la Ley Impositiva establecen y reglamentan las exenciones y beneficios fiscales correspondientes al Impuesto Inmobiliario. Los principales sujetos u objetos con beneficios en el pago del tributo son el Estado Nacional, Provincial y Municipal, con sus respectivas dependencias y reparticiones autárquicas y descentralizadas, los templos religiosos y la Iglesia Católica, asociaciones sin fin de lucro, universidades, la Cruz Roja Argentina, inmuebles declarados como monumentos históricos, inmuebles cedidos a establecimientos educativos, inmuebles de asociaciones gremiales o partidos políticos y los inmuebles de veteranos de guerra o de desaparecidos por accionar militar o paramilitar antes

del 10 de diciembre de 1983, como indica el Código Fiscal (“están exentos de este impuesto: a) El Estado Nacional, estados provinciales, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las municipalidades, y sus organismos descentralizados o autárquicos [...]. b) Los templos religiosos pertenecientes a cultos reconocidos [...]. c) Los Arzobispos, Obispos y los Institutos de Vida Consagrada [...] de la Iglesia Católica Apostólica Romana. d) Las fundaciones [...]. e) Las universidades [...]. f) La Cruz Roja Argentina. g) Los inmuebles declarados monumentos históricos [...] l) Los inmuebles pertenecientes o cedidos [...] destinados total o parcialmente al servicio educativo. [...] n) Los propietarios y demás responsables de inmuebles pertenecientes a la planta urbana edificada, cuyo avalúo fiscal total no supere la suma que fije la Ley Impositiva y además sean propietarios, usufructuarios o poseedores de ese solo inmueble. [...] p) Los inmuebles ocupados por asociaciones gremiales [...]. q) Los inmuebles ocupados por los partidos políticos y agrupaciones [...]. r) Los titulares de dominio que hubieran participado en las acciones bélicas desarrolladas entre el 2 de abril y el 14 de junio de 1982, por la recuperación del ejercicio pleno de la soberanía sobre las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sándwich del Sur [...] t) Los inmuebles que hayan sido la última vivienda de personas que se encuentren en situación de desaparición forzada o que hubiesen fallecido como consecuencia del accionar de las fuerzas armadas, de seguridad o de cualquier grupo paramilitar con anterioridad al 10 de diciembre de 1983”, Artículo 177, Ley Provincial N° 10.397).

La Ley Impositiva de Buenos Aires dispone adicionalmente que los inmuebles con una valuación fiscal inferior a un límite determinado (de \$ 44.000 para el año 2017) queden exentos del pago del gravamen (“establécese en la suma de pesos cuarenta y cuatro mil (\$44.000), el monto de valuación a que se refiere el artículo 177 inciso n) del Código Fiscal”, Artículo 15, Ley Provincial N° 14.880). El Ministerio de Economía cuenta con la facultad de otorgar descuentos (no superiores al 25% del monto liquidado del impuesto) a aquellos contribuyentes que realicen un ingreso anticipado de las cuotas o tengan un buen cumplimiento de sus obligaciones tributarias, como señala la Ley Impositiva (“autorízanse bonificaciones especiales en el impuesto Inmobiliario para estimular el ingreso anticipado de cuotas no vencidas y/o por buen cumplimiento de las obligaciones en las emisiones de cuotas, en la forma y condiciones que determine el Ministerio de Economía. Dichas bonificaciones, en su conjunto, no podrán exceder el veinticinco por ciento (25%) del impuesto total correspondiente”, Artículo 19, Ley Provincial N° 14.880).

El Código Fiscal de la provincia de Santa Fe indica aquellos sujetos u objetos sobre los cuales se aplican las exenciones que les correspondan; entre ellos se encuentran el Estado Nacional, Provincial, Municipal y las comunas, con sus dependencias y reparticiones autárquicas, templos y otros edificios afectados a fines religiosos o pertenecientes a entidades religiosas, establecimientos sanitarios o educativos de acceso público y gratuito, asociaciones, instituciones benéficas o deportivas,

entidades culturales de acceso público y gratuito, representaciones diplomáticas extranjeras, jubilados y pensionados, discapacitados, veteranos de la guerra de Malvinas (“quedan exentos del impuesto, adicionales y recargos establecidos [...]: a) Los inmuebles del Estado Nacional, del Estado Provincial, Municipalidades y Comunas de la Provincia, sus dependencias y reparticiones autárquicas [...]. b) Los inmuebles destinados a templos religiosos [...] y otros edificios afectados a fines religiosos [...] y/o pertenecientes a entidades religiosas [...]. c) Los inmuebles destinados a hospitales, asilos, colegios y escuelas, bibliotecas, universidades populares, institutos de investigaciones científicas, salas de primeros auxilios, puestos de sanidad, siempre que los servicios que presten sean absolutamente gratuitos y destinados al público en general [...]. d) Los inmuebles de propiedad de instituciones benéficas [...]. e) Los inmuebles [...] de asociaciones deportivas. f) Los inmuebles ocupados por asociaciones [...]. g) Los edificios en construcción [...]. h) Los inmuebles de entidades sociales, [...] que justifiquen tener bibliotecas con acceso al público y realicen actos culturales [...] con entrada libre [...]. k) Los inmuebles de propiedad de las representaciones diplomáticas extranjeras [...]. m) Los inmuebles de propiedad de discapacitados y de los ex-combatientes de la guerra de Malvinas [...]. n) Los inmuebles cuya titularidad corresponda a Jubilados y Pensionados, que no se encuentren en actividad”, Artículo 166, Ley Provincial N° 3.456).

Para la provincia de Mendoza se encuentran exentos del pago del impuesto inmobiliario los contribuyentes que padezcan discapacidad, sean jubilados o pensionados (que cumplan con los requisitos que legalmente se exijan) y las asociaciones sindicales, como disponen el Código Fiscal y la Ley Impositiva (“exceptúase del pago del Impuesto Inmobiliario: - [...] jubilados y pensionados [...]. - A los contribuyentes [...] que padezcan discapacidad”, Artículo 148, Código Fiscal; “exímase del pago del tributo [...] a las asociaciones sindicales”, Artículo 2, Ley Provincial N° 8.923). Los inmuebles que sean propiedad de servicios de alojamiento, establecimientos educacionales o asociaciones sin fines de lucro que no cuenten con deuda al fin del ejercicio fiscal del año anterior gozan de una descuento del 50%, como lo indica la Ley Impositiva (“los inmuebles destinados a servicios de alojamiento [...] que no registren deuda [...] al 31 de diciembre de 2.016 abonarán un cincuenta por ciento (50%) del impuesto determinado para el presente ejercicio. Los inmuebles de propiedad de establecimientos educacionales, asociaciones mutuales, entidades que agrupen profesionales como trabajadores, empresarios, instituciones de bien público, fundaciones, asociaciones civiles, obras sociales, que no registren deuda [...] al 31 de diciembre de 2.016 abonarán un cincuenta por ciento (50%) del impuesto determinado para el presente ejercicio”, Artículo 2, Ley Provincial N° 8.923).

Se encuentran exentos del pago del Impuesto Inmobiliario Adicional por baldíos en Mendoza los inmuebles con edificaciones en construcción (exentos en un plazo de 3 años, mientras que si la construcción tiene más de 1.000 m² el plazo se

extiende a 4 años de duración), terrenos de menos de 400 m² (salvo que el propietario posea más de un inmueble), los terrenos en donde no se permitan edificaciones (ya sea por impedimentos físicos o legales), las playas de estacionamiento y aquellos inmuebles que no superen cierto límite en el valor unitario de la tierra (fijado en 70 pesos por metro cuadrado para el ejercicio fiscal de 2017), como estipulan el Código Fiscal y la Ley Impositiva (“por los inmuebles con edificios en construcción no se abonará el adicional [...] durante el plazo máximo de Tres (3) años, a contar desde la fecha de iniciación de las obras. Cuando la superficie cubierta a construir exceda de un mil metros cuadrados (1.000 m²), dicho plazo se extenderá a cuatro (4) años”, Artículo 152, Código Fiscal; “exceptúense del adicional al baldío, a solicitud del responsable, a los siguientes casos: - Los terrenos baldíos que no superen los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) y siempre que el titular no posea otro inmueble [...]. - Los terrenos en los que no pueda edificarse, por impedimento técnico o legal. [...] - Los terrenos cuyo valor unitario no supere el importe que establezca la Ley Impositiva”, Artículo 153; “exceptúese del pago del adicional al baldío correspondiente al año 2.017 a: a. Los terrenos baldíos cuyo valor unitario de la tierra determinados en la Ley de Avalúo 2.017 sea inferior a pesos setenta (\$ 70,00) el m². b. Los inmuebles urbanos en los cuales se presten servicios de playas de estacionamiento”, Artículo 2, Ley Provincial N° 8.923).

Por su parte, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires determina en el Código Fiscal a los sujetos y objetos que son alcanzados por las exenciones; entre ellos se encuentran los jubilados y pensionados, discapacitados y veteranos de la guerra de Malvinas (que cumplan con ciertos requisitos), jefes o jefas de hogar desempleados (por tiempo limitado y bajo el cumplimiento de ciertos requisitos), las asociaciones deportivas sin fin de lucro, la Universidad de Buenos Aires, teatros, inmuebles de interés histórico (“los jubilados y pensionados [...] estarán exentos del pago”, Artículo 297, Decreto N° 289/16; “las personas con discapacidad [...] estarán exentas del pago”, Artículo 297, Decreto N° 289/16; “están exentos del pago de los tributos [...] los ex combatientes de la guerra de Malvinas”, Artículo 300, Decreto N° 289/16; “están exentos [...] las entidades deportivas sin fines de lucro”, Artículo 304, Decreto N° 289/16; “están exentos de pago del Impuesto Inmobiliario los inmuebles de propiedad de la Universidad de Buenos Aires”, Artículo 305, Decreto N° 289/16; “los inmuebles destinados a teatros [...] se hallarán exentos del pago del Impuesto Inmobiliario”, Artículo 307, Decreto N° 289/16; “están exentos del pago de los tributos establecidos en el presente Título: [...] Los inmuebles declarados [...] históricos”, Artículo 308, Decreto N° 289/16; “las jefas y jefes de hogar [...] gozarán por un período renovable de seis (6) meses, una bonificación especial del cien por ciento (100%) en los Gravámenes Inmobiliarios”, Artículo 310, Decreto N° 289/16). Las exenciones mencionadas deben ser renovadas por cada cinco años (“las exenciones otorgadas [...] se renuevan por períodos de cinco (5) años”, Artículo 312, Decreto N° 289/16).

Por último, el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires determina que la Ley Tarifaria puede fijar exenciones del tributo en base al valor fiscal de los inmuebles (para el ejercicio fiscal 2017 los inmuebles con una valuación fiscal menor a 11.700 pesos estarán exentos del 100% del monto del impuesto, mientras que aquellas propiedades cuyo valor fiscal se encuentre entre 11.700 y 23.400 gozarán de un descuento del 50% en el importe) (“están exentos del pago de los tributos establecidos en el presente Título, los propietarios de un (1) solo inmueble destinado exclusivamente a vivienda única y de ocupación permanente, siempre que no sean titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales en el ámbito del territorio nacional, en los siguientes casos: a) el cien por ciento (100%) de los tributos, cuando la valuación fiscal no exceda el importe que establece la Ley Tarifaria; b) el cincuenta por ciento (50%) de los tributos establecidos en el presente Título, cuando la valuación fiscal se ubique en el rango que establece la Ley Tarifaria”, Artículo 309, Decreto N° 289/16; “fijase en \$ 11.700,00 de valuación fiscal el importe que se refiere el inciso a) del artículo 309 del Código Fiscal y entre \$ 11.700,01 y \$ 23.400,00 el rango a que se refiere el inciso b) del citado artículo”, Artículo 9, Anexo I, Ley N° 5.723). Aquellos inmuebles que no presenten deuda gozarán de un descuento del 10% en la obligación devengada, tal y como lo estipula el Código Fiscal (“el Ministerio de Hacienda aplicará [...] un descuento del diez por ciento (10%) anual, para aquellos contribuyentes que [...] registren ingresadas en tiempo y forma todas las cuotas correspondientes al año inmediato anterior”, Artículo 136, Decreto N° 289/16).

6.13. Pago del Impuesto Inmobiliario Urbano

En todas las jurisdicciones analizadas se observa que el impuesto inmobiliario es abonado anualmente en una o más cuotas; la diferencia existente entre las mismas es en quiénes fijan los términos y condiciones del pago del tributo. En algunas jurisdicciones el Ministerio de Finanzas/Hacienda se ocupa de fijar los lineamientos del pago (provincia de Córdoba, Ciudad Autónoma de Buenos Aires), en otras el Poder Ejecutivo provincial (provincias de Mendoza y Santa Fe) u otras dependencias gubernamentales (como la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires).

En la provincia de Córdoba el impuesto puede ser pagado en una cuota o en el número de las mismas que fije el Ministerio de Finanzas; la falta de pago de las mismas devengará intereses que son determinados por la Secretaría de Ingresos Públicos, como indica la Ley Impositiva Anual (“el pago de los tributos [...] puede efectuarse en una (1) cuota o en el número de ellas que fije el Ministerio de Finanzas o el organismo que en el futuro lo sustituya, a opción del contribuyente. La falta de

pago en término de la/s cuota/s devengará, a partir de la fecha de su vencimiento, el interés resarcitorio que fije la Secretaría de Ingresos Públicos dependiente del Ministerio de Finanzas”, Artículo 114, Ley Provincial N° 10.412).

El Código Fiscal de la provincia de Buenos Aires determina que el impuesto debe ser pagado anualmente en una o más cuotas, según los términos y condiciones que defina la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (“el impuesto establecido [...] deberá ser pagado anualmente, en una o varias cuotas, en las condiciones y términos que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires establezca”, Artículo 173, Ley Provincial N° 10.397).

En la provincia de Santa Fe el impuesto inmobiliario debe ser pagado anualmente en una o más cuotas, en base a los términos y condiciones que fije el Poder Ejecutivo provincial, como lo señala el Código Fiscal (“los impuestos establecidos [...] deberán ser pagados anualmente, en una o más cuotas en las condiciones y términos que el Poder Ejecutivo establezca”, Artículo 171, Ley Provincial N° 3.456).

El Código Fiscal de la provincia de Mendoza establece que el impuesto debe ser pagado anualmente mediante un pago en efectivo, cheque, transferencia, tarjeta de crédito o débito, u otros valores que sean aceptados por el Poder Ejecutivo provincial (“por cada inmueble situado en el territorio de la Provincia y por cada derecho real de superficie sobre éste se pagará el impuesto anual establecido”, Artículo 142, Código Fiscal; “el pago deberá efectuarse en efectivo, cheque, giro, tarjeta de crédito, tarjeta de débito, a través de medios electrónicos, o valores admitidos por el Poder Ejecutivo, en las oficinas o instituciones autorizadas al efecto”, Artículo 39, Código Fiscal).

Por último, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el impuesto debe ser abonado anualmente en la forma, lugar, tiempo y, de corresponder, intereses y multas que disponga el Ministerio de Hacienda, tal y como lo estipula el Código Fiscal (“establécense los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán anualmente de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto, y con las alícuotas básicas y adicionales que fija la Ley Tarifaria: a) Impuesto Inmobiliario”, Artículo 266, Decreto N° 289/16; “los contribuyentes y demás responsables deben abonar en la forma, lugar y tiempo que determine el Ministerio de Hacienda los tributos, intereses y multas”, Artículo 65, Decreto N° 289/16).

6.14. Cuadros comparativos de legislación del Impuesto Inmobiliario Urbano en jurisdicciones argentinas**Cuadro 17: Normativas relacionadas al Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)**

	Normativa	Número de Ley
Buenos Aires	Código Fiscal	Ley Nº 10.397 – Incluye Texto Ordenado por Resolución 39/11; con las modificaciones introducidas por las leyes Nº 14.301, 14.333, 14.357, 14.394, 14.553, 14.653, 14.739, 14.808 y 14.880.
	Ley Impositiva	Ley Nº 14.880
	Ley de Catastro Territorial	Ley Nº 10.707 – Texto actualizado con las modificaciones introducidas por las leyes Nº 11.432, 11.808, 12.576, 13.405, 13.529, 13.613, 13.713, 13.850, 13.930, 14.200, 14.333, 14.394, 14.553, 14.653, y 14.880.
CABA	Código Fiscal	Decreto Nº 289/16 – Incluye Texto Ordenado 2016 con las modificaciones introducidas por la Ley Nº 5.722.
	Ley Tarifaria	Ley Nº 5.723
	Ley de Catastro	Ley Nº 3.999
	Valuación Fiscal Homogénea - Metodología de Cálculo y Anexos	Resolución Nº 58 / AGIP / 2016
Córdoba	Código Tributario	Ley Nº 6.006 – Incluye Texto Ordenado del año 2012 por el decreto Nº 574 (B.O. 26/06/12); con las modificaciones introducidas por las leyes Nº 10.081, 10.117, 10.177, 10.249, 10.324 y 10.412.
	Ley Impositiva	Ley Nº 10.412
	Ley de Catastro	Ley Nº 5.057 – Con las modificaciones introducidas por las leyes Nº 8.736, 8.828, 8.899, 8.976, 9.008, 9.100, 9.150, 9.255, 9.268, 9.456, 9.576, 10.177, 10.249, 10.323 y 10.411.
	Normativa Técnica Catastral	Resolución Normativa Nº 01/2015
Mendoza	Código Fiscal	Con las modificaciones introducidas por las leyes Nº 6.246, 6.367, 6.390 6.409, 6.452, 6.553, 6.865, 7.047, 7.086, 7.180, 7.321, 7.638, 7.833, 8.006, 8.144, 8.294, 8.398, 8.523, 8.530, 8.633, 8.778, 8.837 y 8.923.
	Ley Impositiva	Ley Nº 8.923
	Ley de Avalúos	Ley Nº 8.922
Santa Fe	Código Fiscal	Ley Nº 3.456 – Incluye Texto Ordenado del año 2014 por Decreto Nº 4481/2014; con las modificaciones introducidas por las leyes Nº 13.444, 13.463, 13.525, 13.594 y 13.617.
	Ley Impositiva	Ley Nº 3.650 – Incluye Texto Ordenado del año 1998 por Decreto Nº 2349/1997; con las modificaciones introducidas por las leyes Nº 13.462, 13.463, 13.525 y

Cuadro 17: Normativas relacionadas al Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Normativa	Número de Ley
Ley de Catastro (Avaluación y Catastro de la Propiedad Raíz)	13.617. Ley N° 2.996; con sus reformas hasta la ley N° 10.547.
Normas para el avalúo de propiedades	Decreto N° 5.286

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

	Observaciones	Legislación
Buenos Aires	<ul style="list-style-type: none"> Dirección Provincial de Registro de la Propiedad/Dirección Provincial de Catastro Territorial: determinar y relevar el estado parcelario de los inmuebles. Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires: se ocupa de fijar los valores unitarios de la tierra y las mejoras, de delinear los términos y condiciones del pago del tributo y de llevar a cabo la recaudación impositiva. Ministerio de Economía: puede fijar descuentos en el monto del impuesto. 	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 8: Son Autoridades de Aplicación la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y los organismos administrativos centralizados y descentralizados que –por Ley- posean la facultad de recaudar gravámenes u otros créditos fiscales y aplicar sanciones en sus respectivas áreas.</p> <p>Para el cumplimiento de estos fines las Autoridades de Aplicación están obligadas a coordinar sus procedimientos de control, intercambiar información y denunciar todo ilícito fiscal. Asimismo deberán colaborar con los organismos nacionales y de otras Provincias a los mismos fines, cuando existiere reciprocidad.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 173: El impuesto establecido por la presente ley deberá ser pagado anualmente, en una o varias cuotas, en las condiciones y términos que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires establezca.</p> <p>Cuando se trate de la incorporación de edificios u otras mejoras declaradas por el obligado, el impuesto correspondiente al período fiscal corriente se considerará devengado a partir del momento que surja de los datos de la declaración jurada espontánea del contribuyente, en cuyo caso la Autoridad de Aplicación deberá practicar la liquidación del gravamen anual en forma proporcional al período que transcurra entre dicha fecha y la finalización del ejercicio.</p> <p>Cuando se trate de la incorporación de edificios u otras mejoras efectuada de oficio o se rectifique la declaración a que se refiere el párrafo anterior, el impuesto se considerará devengado desde el día 1º de enero del año en que se hubiera originado la obligación de denunciar la modificación.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley Nº 14.880 – Artículo 14. A los efectos del cálculo del impuesto Inmobiliario complementario la Autoridad de Aplicación queda facultada para requerir la intervención y confirmación de datos utilizados a tales efectos por parte de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad dependiente del Ministerio de Economía –en el marco de las funciones previstas por el Decreto Ley Nº 11.643/63, modificatorias y complementarias-, con anterioridad o con posterioridad a la emisión de la liquidación para el pago del mismo.</p> <p>Asimismo, podrá requerir de los contribuyentes y responsables la ratificación o rectificación, con carácter de declaración jurada, de los datos utilizados para dicho cálculo, en el plazo, forma, modo y condiciones que al efecto establezca la Agencia de Recaudación.</p> <p>Facúltase a la mencionada Autoridad de Aplicación a disponer la implementación gradual del Inmobiliario complementario, comprendiendo durante el año 2017,</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>exclusivamente, a los inmuebles respecto de los cuales no se configuren situaciones de copropiedad, cusufructo o coposesión a título de dueño, y considerando la situación de cada contribuyente al 1° de enero de dicho año.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 19. Autorízanse bonificaciones especiales en el impuesto Inmobiliario para estimular el ingreso anticipado de cuotas no vencidas y/o por buen cumplimiento de las obligaciones en las emisiones de cuotas, en la forma y condiciones que determine el Ministerio de Economía. Dichas bonificaciones, en su conjunto, no podrán exceder el veinticinco por ciento (25%) del impuesto total correspondiente.</p> <p>Sin perjuicio de lo expuesto, mediante resolución conjunta de los Ministerios de Economía y de la Producción, Ciencia y Tecnología se podrá adicionar a las anteriores, una bonificación máxima de hasta el treinta por ciento (30%) para aquellos inmuebles destinados al desarrollo de las actividades comprendidas en el Nomenclador de Actividades del Impuesto sobre los Ingresos Brutos (Naiib '99.1).</p> <p>La Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires podrá aplicar las bonificaciones que se establezcan en el marco del presente artículo, inclusive cuando los impuestos se cancelen mediante la utilización de Tarjeta de Crédito.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 1: El Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o de la posesión ejercida y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio. Reunirá, ordenará y registrará información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia, con las siguientes finalidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Publicitar el estado de hecho de la cosa inmueble. b) Determinar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia al derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o a la posesión ejercida; c) Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia; d) Conocer la riqueza territorial y su distribución; e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación de tributación inmobiliaria y la acción de planeamiento; f) Establecer la base valuatoria del impuesto inmobiliario; g) Determinar la valuación parcelaria; h) Evitar la evasión fiscal inmobiliaria por la no declaración del hecho im-

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones		Legislación
		<p>nible, controlando la incorporación y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas;</p> <p>i) Ejercer el poder de policía inmobiliario catastral.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 3: La Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo a cuyo cargo está el cumplimiento de la presente ley y el ejercicio de la autoridad de aplicación en materia valuatoria. A dichos fines, deberá realizar, contralor y mantener actualizado el Catastro Territorial, ejerciendo el poder de policía inmobiliario catastral. El cargo de Director Provincial de Catastro Territorial será desempeñado por un profesional habilitado en la Provincia para el ejercicio de la agrimensura en los términos de la Ley 10.321, con incompatibilidad para el ejercicio de dicha profesión.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 12: La determinación del estado parcelario de los inmuebles será dispuesta por el Organismo Catastral mediante la realización progresiva del relevamiento de todo el territorio provincial, de conformidad con lo que al respecto establezca el Poder Ejecutivo.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 59: (Texto según Ley 14333) Los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones serán calculados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, sobre la base del estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo. A los efectos de lo previsto en el párrafo anterior, el Poder Ejecutivo dispondrá la realización del revalúo general inmobiliario de la Provincia, a través de la Autoridad de Aplicación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 75: El Poder Ejecutivo establecerá los coeficientes de ajuste aplicables a los valores básicos.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 78: La asignación de valores básicos se efectuará por lo menos una vez cada diez (10) años. Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca el Poder Ejecutivo.</p>
CABA	<ul style="list-style-type: none"> Dirección General de Registro de Obras y Catastro: se ocupa de llevar el registro de los inmuebles. Administración Gubernamental de Ingresos Públicos: se encarga establecer la valuación fiscal de los 	<p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 3: En ejercicio de su competencia la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos está facultada para:</p> <ol style="list-style-type: none"> Recaudar, determinar y fiscalizar los tributos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Verificar las declaraciones juradas y todo otro elemento para establecer la situación de los contribuyentes o responsables. Disponer inspecciones en todos los lugares donde se realicen actos o ejerzan

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>inmuebles y de determinar y recaudar el tributo. Al igual que el Ministerio de Hacienda, tiene la facultad de otorgar facilidades de pago para obligaciones vencidas.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ministerio de Hacienda: está facultado a conceder descuentos y exenciones en el monto de los impuestos; además, establece la forma, lugar y tiempo en el que debe realizarse el pago del tributo y, de corresponder, intereses y multas. 	<p>actividades que originen hechos imponible o se encuentren bienes que constituyan o puedan constituir materia imponible.</p> <ol style="list-style-type: none"> Requerir de contribuyentes, responsables o terceros, informes o comunicaciones escritas o verbales dentro del plazo que se les fije. Solicitar información a organismos públicos y privados. Exigir la comparecencia a las oficinas de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a contribuyentes, responsables o terceros, dentro del plazo que se les fije. Exigir en cualquier tiempo la exhibición de libros y registros de contabilidad, comprobantes y documentación complementaria de las operaciones o actos que puedan constituir hechos imponible o base de liquidación de los tributos. Intervenir documentos y disponer medidas tendientes a su conservación y seguridad. Efectuar inventarios, tasaciones o peritajes, o requerir su realización. Exigir que sean llevados libros, registros o anotaciones especiales y que se otorguen los comprobantes que indique. Aplicar sanciones, liquidar intereses, actualizaciones, recibir pagos totales o parciales, compensar, acreditar, imputar y disponer la devolución de las sumas pagadas de más. Proceder a allanar o a efectivizar cualquier medida cautelar, tendientes a asegurar el tributo y la documentación o bienes, previa solicitud judicial. Recurrir al auxilio de la fuerza pública para efectuar inspecciones de libros, documentos, locales o bienes de contribuyentes, responsables o terceros, cuando éstos dificultan su realización o cuando las medidas son necesarias para el cumplimiento de sus facultades. <p>Solicitar embargo preventivo o en su defecto inhibición general de bienes, por la cantidad que presumiblemente adeuden los contribuyentes o responsables o quienes pueden resultar deudores solidarios; los jueces lo decretarán ante el pedido del Fisco.</p> <p>La presentación judicial la hace la Procuración General, a solicitud de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.</p> <p>Este embargo puede ser sustituido por garantía real suficiente, y caduca si dentro del término de trescientos (300) días hábiles judiciales, contados a partir de la traba de cada medida precautoria, en forma independiente, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no inicia el correspondiente juicio de ejecución fiscal.</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>El término fijado para la caducidad de dicho embargo se suspende, en los casos de recursos deducidos por el contribuyente, desde la fecha de interposición del recurso y hasta sesenta (60) días hábiles judiciales posteriores a la notificación de la resolución que agota la instancia administrativa.</p> <p>Asimismo, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos podrá a través de la Procuración General solicitar ante la autoridad judicial, la traba de embargos sobre cuentas corrientes o activos bancarios y financieros y la intervención de cajas de ahorro equivalente al veinte por ciento (20%) y hasta el cuarenta por ciento (40%) de las mismas.</p> <p>A los efectos del otorgamiento de la medida cautelar, constituirá prueba suficiente la certificación de deuda emitida por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos y la firma del Procurador General, debiendo el juez interviniente expedirse dentro de las cuarenta y ocho (48) horas subsiguientes a la presentación.</p> <p>Cuando se tratare de obligaciones fiscales exteriorizadas por el contribuyente o responsable y no abonadas, o cuando resulten firmes las distintas resoluciones del proceso determinativo, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos podrá solicitar embargo preventivo por la cantidad que presumiblemente adeuden los contribuyentes o responsables o deudores solidarios y los jueces deberán decretarlo en el término de 48 horas, ante el solo pedido del fisco y bajo exclusiva responsabilidad de éste. El presente procedimiento solo rige para el caso en que el contribuyente revista la calidad de persona jurídica y adeude al fisco una suma que supere el importe que fije la Ley Tarifaria.</p> <p>La administración al realizar la solicitud, deberá acreditar que el contribuyente o responsable ha sido notificado de su situación, y que se le ha advertido que es susceptible de ser embargado.</p> <p>En caso de proceder a allanar estudios profesionales, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos comunicará a los colegios o asociaciones profesionales respectivos dicha medida.</p> <p>13. Emitir constancias de deuda para el cobro judicial de los tributos.</p> <p>14. Intervenir en la interpretación con carácter general de las normas fiscales, cuando lo estime conveniente o a solicitud de los contribuyentes y/u otros responsables, siempre que el pronunciamiento a dictarse ofrezca interés general. Las normas interpretativas deberán ser dictadas de conformidad a lo establecido en el Título I, Capítulo II “De la Interpretación Tributaria” del presente Código y publicadas en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Las normas inter-</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>pretativas podrán ser apeladas ante el Ministerio de Hacienda en la forma que establece la reglamentación de la Ley N° 2.603 (texto consolidado por Ley N° 5.454).</p> <p>15. Dictar las normas generales obligatorias para los responsables y terceros, en las materias en que las leyes autorizan a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a reglamentar la situación de aquellos frente a la administración tributaria.</p> <p>16. Realizar toda otra acción necesaria para cumplir con las funciones encomendadas por este Código.</p> <p>17. Fijar fechas de vencimientos generales para la presentación de las declaraciones juradas anuales.</p> <p>18. Celebrar convenios de colaboración con organismos nacionales, provinciales y municipales y con entidades privadas tendientes a optimizar los sistemas de recaudación, ad referendum del Poder Ejecutivo.</p> <p>19. Implementar dentro de lo establecido en el presente Código, nuevos regímenes de percepción, retención, información, pagos a cuenta y designar los agentes para que actúen dentro de los diferentes regímenes.</p> <p>20. No realizar gestiones administrativas de cobro por deudas de gravámenes o aplicaciones de multas cuando su percepción resulte manifiestamente anti-económica para la Administración Tributaria, y el monto de las mismas no supere el valor que fija la Ley Tarifaria para las ejecuciones fiscales.</p> <p>No realizar iniciaciones de procedimientos de determinación de oficio o instrucción de sumarios independientes cuando el monto que surge de la diferencia detectada en la fiscalización no supere el valor que fija la Ley Tarifaria para la promoción de la acción judicial respectiva, sin que tal precepto se aplique a los casos de excepción previstos para dicho tope.</p> <p>21. Administrar el Nomenclador de Actividades Económicas de carácter tributario para el cumplimiento de las obligaciones del Impuesto sobre los Ingresos Brutos.</p> <p>22. Establecer las aperturas y desagregaciones del Código de Actividades Económicas que se aplicarán en el cumplimiento de las obligaciones correspondientes al Impuesto sobre los Ingresos Brutos.</p> <p>23. Acordar planes de facilidades de carácter general para el pago de las deudas vencidas de impuestos, tasas, derechos y contribuciones y sus respectivos intereses, cuando su monto nominal no exceda el importe que fije la Ley Tarifaria, pudiendo condonar los intereses resarcitorios por pago al contado y dispo-</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>ner la reducción de hasta un cincuenta por ciento (50%) de los mismos intereses y condonación de intereses financieros cuando el pago se opere hasta en doce (12) cuotas.</p> <p>Esta facultad puede ejercerse tanto sobre deudas que se encuentren en gestión administrativa como judicial, en este último caso debiendo dar participación ineludible a la Procuración General de la Ciudad.</p> <p>24. Disponer clausuras de establecimientos cuando se constatare que se hayan configurado uno o más de los hechos u omisiones previstas en el artículo 121.</p> <p>25. Tapar y/o aplicar una faja con una leyenda tipo cuyo texto se determinará mediante reglamentación sobre cualquier tipo de anuncio publicitario efectuado en la vía pública o que se perciba desde ésta, cuando no hubiesen cumplimentado las obligaciones establecidas en el Título XI del presente Código.</p> <p>26. Efectuar inscripciones de oficio en todos los tributos que administra la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, siempre que ésta posea información y elementos fehacientes que justifiquen la misma, sin perjuicio de las sanciones que corresponda aplicar.</p> <p>La Administración, informará oportunamente al contribuyente la situación de revista.</p> <p>27. Autorizar a sus funcionarios a que actúen en el ejercicio de sus facultades, como compradores de bienes o locatarios de obras o servicios y constaten el cumplimiento por parte de los vendedores o locadores, de la obligación de emitir y entregar facturas y comprobantes equivalentes con los que documenten las respectivas operaciones, en los términos y con las formalidades que exige la Administración. Dicha orden deberá estar fundada en los antecedentes fiscales y/o denuncias concretas, que obren en esta Administración Gubernamental, que hagan presumir la existencia de indicios de la falta de entrega de comprobantes respaldatorios respecto de los vendedores y locadores.</p> <p>La constatación que efectúen los funcionarios deberá revestir las formalidades necesarias para la confección de las actas y, en su caso, servirán de base para la aplicación de las sanciones previstas en el presente Código Fiscal.</p> <p>28. Denunciar ante el Fuero Penal Contravencional y de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la presunta comisión de los delitos tipificados en la Ley Nacional N° 24.769 (BO N° 28.564) y sus modificatorias, respecto de los tributos locales, cuando entendiere que se ha ejecutado una conducta punible dadas las circunstancias del hecho y del elemento subjetivo.</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 65: Los contribuyentes y demás responsables deben abonar en la forma, lugar y tiempo que determine el Ministerio de Hacienda los tributos, intereses y multas, en los casos que corresponda, siempre que este Código u otra disposición no establezcan una forma especial de pago.</p> <p>El Ministerio de Hacienda puede exigir el ingreso de anticipos a cuenta de los tributos.</p> <p>El pago de los tributos debe efectuarse en las instituciones habilitadas por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 134: El Ministerio de Hacienda se encuentra facultado para acordar facilidades para el pago de deudas vencidas de impuestos, tasas, multas, derechos y contribuciones, servicios y servicios especiales y sus intereses, con las modalidades y garantías que estime corresponder.</p> <p>La facultad consagrada en el presente comprende a la prevista en el artículo 3° inciso 22 de este Código.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 135: El Ministerio de Hacienda está facultado a conceder descuentos bajo las siguientes condiciones:</p> <p>a) los tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establecidos en el Título III de este Código aplicando una tasa de descuento no superior al veinte por ciento (20%) anual por pago anticipado.</p> <p>b) los gravámenes sobre los vehículos en general, aplicando una tasa de descuento no superior al doce por ciento (12%) anual por pago anticipado.</p> <p>c) un descuento de hasta el cinco por ciento (5%) a los contribuyentes que declaren su CUIT en sus bienes registrables, se adhieran al débito automático y que renuncien a la recepción física de la boleta de pago correspondiente, conforme lo establezca la reglamentación.</p> <p>Los descuentos enunciados precedentemente nunca podrán superar en conjunto el veinte por ciento (20%) de la obligación tributaria correspondiente.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 136: El Ministerio de Hacienda aplicará, en el caso del Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros y Ley Nacional N° 23.514, como así también en el caso de los gravámenes sobre los vehículos en general, un descuento del diez por ciento (10%) anual, para aquellos contribuyentes que sean personas físicas y que registren ingresadas en</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>tiempo y forma todas las cuotas correspondientes al año inmediato anterior.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 137: El Ministerio de Hacienda aplicará una bonificación de hasta el cincuenta por ciento (50%) del valor de una cuota para contribuyentes que estén inscriptos en el Régimen Simplificado del Impuesto sobre los Ingresos Brutos en función de la metodología de pago del impuesto que establece la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 138: El Ministerio de Hacienda está facultado para exigir, en los casos y con las modalidades que estime pertinentes, la constitución de depósitos en garantía que correspondan por el cumplimiento de las obligaciones tributarias.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 139: El Ministerio de Hacienda está facultado para realizar cualquier modificación al Nomenclador de actividades económicas para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 140: El Ministerio de Hacienda está facultado a condonar impuestos, intereses, tasas, derechos, contribuciones, multas, servicios y servicios especiales por los períodos no prescriptos y en el estado en que se encuentren en los siguientes casos:</p> <p>A las personas físicas con incapacidad de afrontar el pago y que no se hallan encuadradas dentro del régimen de exenciones del presente Código. Para autorizar la condonación, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos solicita al área correspondiente del Ministerio de Desarrollo Social o el organismo que lo reemplace, una evaluación socio-ambiental del solicitante, la cual es emitida dentro del plazo de treinta (30) días de recibido el requerimiento; en ella se determinan las condiciones del mismo y la factibilidad de acceder a lo peticionado.</p> <p>A las entidades de bien público, sin fines de lucro, que no han cumplimentado las formalidades previstas en este Código para su exención o que adeudan algunos de los tributos en un período donde las respectivas normas fiscales no los eximían. Para autorizar la condonación la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos solicita a la Subsecretaría de Control de Gestión o el organismo que lo reemplace, una evaluación del cumplimiento de las labores de bien público, sin fines de lucro, la cual se remite dentro del plazo de quince (15) días de recibido el requerimiento y determina la factibilidad de acceder a lo peticionado.</p> <p>Los montos sujetos a condonación no deben superar, incluidos los intereses y las actualizaciones, a la fecha de interposición de la solicitud de condonación, el triple de lo determinado por el artículo 59 del presente Código y el monto autorizado para no realizar gestión de cobro judicial, excluidos los de extraña jurisdicción. En</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>el caso de Patentes sobre Vehículos en General el monto a condonar no debe superar el doble del monto mínimo fijado por la Ley Tarifaria para promover acción judicial, excluidos los montos correspondientes a extraña jurisdicción.</p> <p>La condonación puede referirse exclusivamente a los accesorios de la obligación principal, con la limitación dispuesta en el párrafo anterior.</p> <p>La condonación de impuestos, intereses, tasas, derechos y contribuciones no alcanza a aquellos contribuyentes a los que se les ha decretado la quiebra o se encuentra firme la declaración en concurso.</p> <p>El Poder Ejecutivo debe remitir a la Legislatura para su homologación durante los meses de marzo, junio y septiembre de cada año a la totalidad de las condonaciones autorizadas en virtud del presente artículo, acompañando documentación respaldatoria en cada caso.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 276: La Valuación Fiscal Homogénea se calculará según la siguiente fórmula:</p> $VFH = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno} + \text{Superficie Total Construida} \times \text{VRE} \times \text{Coeficiente de Depreciación}$ <p>Siendo:</p> <p>Incidencia: Es el costo de cada m2 terreno según su máxima edificabilidad. El presente valor representará la proporción respecto al valor fijado en el último párrafo del artículo anterior.</p> <p>VRE: Valor Real de Edificación, el que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino, categoría, y estado de conservación, 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.</p> <p>Cuando el inmueble no tuviera FOT establecido se le aplicarán sus parámetros de edificabilidad consignados en el Código de Planeamiento Urbano.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 277: Encomiéndese a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a fijar la metodología para valorizar los parámetros incluidos en la fórmula establecida en el artículo anterior y, en base a ésta, establecer la Valuación Fiscal Homogénea. Dicha metodología deberá ser publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.</p> <p>Para ello la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos podrá considerar datos, valores e información, de publicaciones especializadas, de avisos de compra-venta de inmuebles, solicitar informes y colaboración a Personas Jurídicas de Derecho Público relacionadas con la actividad, entre otras fuentes de información. A estos fines se faculta a la Administración Gubernamental de Ingresos</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>Públicos a celebrar convenios con las entidades correspondientes así como a conformar un comité de seguimiento del sistema valuatorio integrado por representantes de las asociaciones gremiales que reúna a los matriculados afines en la materia.</p> <p>La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos remitirá antes del 31 de julio de cada año a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los valores de Incidencia y de VRE que utilizará para el ejercicio fiscal siguiente. La Legislatura de la Ciudad contará con treinta (30) días corridos de recibida la información para realizar las observaciones que estime corresponder. Asimismo la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos publicará esta información en la web para la consulta de los contribuyentes y/o responsables.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 3.999 – Artículo 1: El Catastro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es el registro del estado de hecho de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Constituye un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales de la Ciudad y forma la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.</p> <p>Tiene a su cargo la administración de los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades:</p> <ol style="list-style-type: none"> Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida. <p>Establecer el estado parcelario de los inmuebles, verificar su subsistencia conforme lo establece la legislación local y regular el ordenamiento territorial;</p> <ol style="list-style-type: none"> Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble; Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales; Conocer la riqueza territorial y su distribución; Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos; Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación; Determinar la valuación parcelaria; Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable;

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>i. Evitar la evasión fiscal inmobiliaria por la falta de declaración del hecho imponible, efectuando la registración y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 3.999 – Artículo 2: La Dirección General de Registro de Obras y Catastro, dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano, tiene a su cargo el catastro territorial y ejerce el poder de policía inmobiliario catastral.</p>
<p>Córdoba</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dirección General de Catastro: lleva el registro de los inmuebles del territorio provincial y determina los valores unitarios de la tierra y las mejoras. • Poder Ejecutivo: puede otorgar facilidades de pago y determina requisitos para acceder a exenciones y descuentos. • Ministerio de Finanzas: establece lineamientos generales del pago del tributo. • Dirección General de Rentas: Determina el tributo, aplica exenciones, descuentos, intereses y multas y recauda el impuesto. 	<p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 16: En este Código cuando se mencione la palabra “Dirección” se referirá a la Dirección General de Rentas y/o Dirección de Policía Fiscal, según corresponda, en función de las competencias dispuestas para dichos organismos, por el presente Código y por la Ley N° 9187.</p> <p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 17: La Dirección General de Rentas tendrá a su cargo las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Establecer y modificar su organización interna y reglamentar el funcionamiento de sus oficinas, sin alterar la estructura básica aprobada previamente por el Poder Ejecutivo; b) Recaudar, verificar y fiscalizar los tributos; c) Determinar y devolver los tributos, vigentes o no, y los que en el futuro se establezcan; d) Aplicar sanciones por infracciones a las disposiciones de este Código y demás Leyes Tributarias; e) Resolver las cuestiones atinentes a las exenciones tributarias y a las vías recursivas previstas en este Código en las cuales sea competente; f) Evaluar y disponer, mediante resolución fundada, los créditos fiscales que resulten incobrables por insolvencia del contribuyente u otras causales, debiendo quedar registrados en el padrón de morosos; g) Hacer constar en los cedulones que remita a los contribuyentes para el pago de los Tributos Provinciales, la existencia de deuda por el tributo respectivo; h) Responder consultas vinculantes que los sujetos pasivos y demás obligados tributarios hubiesen formulado, en el marco del Capítulo Tercero del presente Título; i) Resolver las solicitudes de convalidación y transferencia de créditos impositivos. <p>Las funciones establecidas en los incisos c), d), e), h) e i) únicamente serán ejercidas por el Director General de Rentas en su carácter de Juez Administrativo o, en su caso, por los funcionarios que éste o el Secretario de Ingresos Públicos designe con ese carácter.</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>Las funciones establecidas en el inciso f) únicamente serán ejercidas por el Director de Rentas. El Ministro de Finanzas podrá delegar en el Director las facultades para designar los funcionarios que podrán aplicar las sanciones previstas en el Artículo 76 de este Código.</p> <p>La Secretaría de Ingresos Públicos ejercerá la superintendencia general sobre la Dirección General de Rentas, y por vía de avocamiento, las funciones establecidas en este artículo.</p> <p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 103: El Poder Ejecutivo establecerá las condiciones bajo las cuales se podrá conceder a contribuyentes y responsables facilidades de pago por los tributos, recargos, intereses por mora y multas adeudadas hasta la fecha de presentación de la solicitud respectiva y la tasa de interés de financiación a aplicar.</p> <p>Las facilidades de pago previstas precedentemente no regirán para los agentes de retención, de percepción o de recaudación que, habiendo practicado las retenciones, percepciones o recaudaciones del tributo, hubieren omitido ingresarlas al fisco, excepto las multas que pudieren corresponderles con motivo del no ingreso de las mismas cuando el capital y sus intereses se encuentren previamente cancelados.</p> <p>En los casos previstos en los párrafos siguientes respecto a deudas que se encuentren en procesos de concursos o quiebra, para acceder a los planes previstos en el presente artículo se deberá tener regularizada la deuda post concursal o post quiebra, según el caso, devengada hasta el día de la solicitud del plan de pagos.</p> <p>Para el caso de propuestas de acuerdos preventivos de los concursos establecidos en la Ley Nacional N° 24.522, o la que la sustituya o reemplace, el Ministerio de Finanzas a través de la Dirección General de Rentas podrá autorizar en los acuerdos que se propongan, las condiciones y plazos de financiamiento que estime convenientes según lo considere sobre la base de la evaluación de la propuesta del deudor y demás circunstancias de apreciación que puedan concurrir.</p> <p>Cuando hubiera acuerdo preventivo homologado, por la deuda no incluida en el acuerdo y devengada con anterioridad a la fecha de presentación en concurso, el Ministerio de Finanzas a través de la Dirección General de Rentas podrá otorgar planes de pago especiales para cada caso, con amortizaciones anuales de hasta diez (10) cuotas; semestrales de hasta veinte (20) cuotas, o mensuales de hasta ciento veinte (120) cuotas, según sea la actividad económica del contribuyente evaluada en los términos del párrafo precedente y siempre que no registre deuda</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>tributaria alguna posterior a la presentación del concurso y medie cumplimiento puntual de la propuesta de acuerdo aprobada judicialmente.</p> <p>En el caso de acuerdos resolutorios el Ministerio de Finanzas, a través de la Dirección General de Rentas, podrá otorgar planes de facilidades de pagos en las condiciones que al respecto se establezcan.</p> <p>La tasa de interés de financiación por los plazos de los planes de facilidades de pago a que hace referencia el presente artículo, podrá ser redefinida por Resolución de la Secretaría de Ingresos Públicos.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 10.412 – Artículo 114: El pago de los tributos que se establecen en la presente Ley puede efectuarse en una (1) cuota o en el número de ellas que fije el Ministerio de Finanzas o el organismo que en el futuro lo sustituya, a opción del contribuyente.</p> <p>La falta de pago en término de la/s cuota/s devengará, a partir de la fecha de su vencimiento, el interés resarcitorio que fije la Secretaría de Ingresos Públicos dependiente del Ministerio de Finanzas.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 10.412 – Artículo 118: El Poder Ejecutivo Provincial puede adecuar exenciones, mínimos, impuestos fijos, disposiciones, escalas y alícuotas respecto de los Impuestos de Sellos, Inmobiliario, a la Propiedad Automotor, sobre los Ingresos Brutos y demás tributos legislados en el Código Tributario Provincial y leyes especiales, de conformidad a los programas de reestructuración y armonización tributaria que se consideren oportunos. Asimismo, puede establecer o efectuar adecuaciones referidas a las disposiciones generales del Código Tributario Provincial.</p> <p>El Poder Ejecutivo Provincial puede crear regímenes de incentivos fiscales que fomenten, en forma prioritaria, la creación de puestos de trabajo, la realización de inversiones productivas en la Provincia y el mantenimiento o reducción de precios de los servicios públicos.</p> <p>En todos los supuestos es necesaria la posterior ratificación por parte de la Legislatura Provincial.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 1: El Catastro Territorial de la Provincia es el registro público del estado de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho emergente de los títulos de propiedad o de la posesión ejercida. Constituye la base del sistema inmobiliario provincial en cuanto a los aspectos tributarios, administrativos y de ordenamiento del territorio.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 2: El Catastro Territorial Provincial reunirá, clasificará, ordenará, registrará y dará publicidad a la información relativa</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>a los inmuebles existentes en la Provincia, con las siguientes finalidades, sin perjuicio de otras que leyes especiales le asignen y de las establecidas en la Ley Nacional de Catastro N° 26.209:</p> <p>a) Registrar el estado parcelario de los inmuebles y la documentación que lo origina, regular su desarrollo y verificar su subsistencia;</p> <p>b) Dar seguridad y transparencia de las transacciones inmobiliarias mediante:</p> <p>1) La publicidad del estado parcelario de los inmuebles y la documentación que lo origina;</p> <p>2) La detección de superposiciones de títulos, títulos putativos y toda otra situación relacionada con los inmuebles, y</p> <p>3) El saneamiento material de los títulos inmobiliarios en todo el ámbito de la Provincia.</p> <p>c) Dar a conocer la riqueza territorial y su distribución, brindando la base cierta para el reparto equitativo y proporcional de las cargas tributarias que inciden sobre los inmuebles, a través de la valuación inmobiliaria con fines fiscales;</p> <p>d) Proveer la información territorial necesaria para la planificación de la obra pública, el desarrollo armónico de la actividad pública y privada y la adecuada implementación de políticas territoriales, regionales, sociales y ambientales, y</p> <p>e) Dar publicidad a los límites territoriales de orden jurídico y político.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 10 bis: La Dirección General de Catastro podrá incorporar de oficio mejoras o accesiones no declaradas, a través de inspecciones, constataciones, relevamientos aerofotogramétricos, fotointerpretaciones de vistas aéreas, intercambio de datos oficiales con otros entes catastrales y/o recaudadores, empresas y/o cooperativas de servicios públicos, interpretación de imágenes satelitales u otros métodos directos.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 11: La Dirección General de Catastro efectuará periódicamente el revalúo general de las parcelas urbanas en las fechas que determine el Poder Ejecutivo.</p> <p>En estos revalúos generales se determinarán valores que, con las excepciones previstas en el artículo 23 de esta Ley, resultarán de aplicación hasta la entrada en vigencia de un nuevo revalúo general, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13 de esta normativa.</p> <p>El revalúo general será practicado conjunta o separadamente en base a las declaraciones juradas de los propietarios o poseedores a título de dueño, o de oficio por la Dirección General de Catastro.</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>Si fuera por declaraciones juradas de los responsables, los mismos estarán obligados a presentar, en oportunidad de cada revalúo general, una declaración jurada con respecto a las parcelas de su propiedad o posesión, que deberán contener todos los elementos, datos y características que permitan la individualización y valuación de las parcelas y de acuerdo a las normas que expresamente se establezcan al ordenar dicha operación. Asimismo, la Dirección General de Catastro podrá verificarlas para comprobar su exactitud o determinar con los elementos o antecedentes que posea, la valuación final de las parcelas.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 13: La Dirección General de Catastro realizará los estudios y estadísticas necesarias que permitan al Poder Ejecutivo proyectar anualmente los coeficientes de actualización de las valuaciones a los fines tributarios.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 18: Los valores unitarios básicos de la tierra urbana libre de mejoras y de las mejoras, serán determinados por la Dirección General de Catastro en ocasión de cada revalúo general o en oportunidad de establecer nuevos valores, según corresponda, de acuerdo a los sistemas que se enuncian en la presente Ley.</p>
<p>Mendoza</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dirección General de Catastro: fija el valor por metro cuadrado de tierra libre de mejoras. • Poder Ejecutivo: propone al Poder Legislativo las tablas de avalúos para obtener el valor fiscal de los inmuebles. • Administración Tributaria Mendoza: determina los avalúos fiscales. • Dirección General de Rentas: determina y recauda el impuesto con sus intereses, actualizaciones y sanciones. 	<p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 8: La Dirección General de Rentas será la encargada de la aplicación del presente Código, leyes fiscales especiales y normas reglamentarias, sin perjuicio de las facultades que la Constitución y las leyes atribuyan a otros órganos del Estado.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 10: Para el cumplimiento de sus funciones la Dirección General de Rentas, tiene las siguientes obligaciones y facultades.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formar y actualizar los registros y padrones correspondientes a los distintos impuestos, tasas y contribuciones. - Determinar, verificar, recaudar, fiscalizar y registrar todos los recursos de origen provincial previstos en el Código Fiscal y leyes especiales, creados o a crearse, sus respectivos intereses, actualizaciones y sanciones. - Acreditar, compensar, devolver y declarar prescritos los rubros enumerados en el inciso anterior. - Dictar normas generales con el objeto de aplicar e interpretar este

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>Código, leyes u otras normas tributarias, expedirse en consultas requeridas en casos individuales y fijar procedimientos administrativos internos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ejercer las funciones de Juez administrativo en la materia de este Código, otras leyes fiscales y reglamentaciones. - Hacerse parte o tomar intervención en todo procedimiento judicial o administrativo a los efectos de determinar, verificar o exigir el pago de tributos, tasas, contribuciones y sus actualizaciones, intereses y sanciones, salvo que la Constitución, las leyes o decretos reglamentarios den participación a otros órganos o funcionarios del Estado. <p>Participar en los procesos concursales y aceptar o rechazar, previo dictamen de Fiscalía de Estado, las propuestas de acuerdo presentadas. Asimismo, adoptar cualquier otra medida que tienda a asegurar y defender los derechos como mejor convenga a los intereses del Estado.</p> <p>Ceder total o parcialmente a los agentes financieros que por Ley estén autorizados los derechos sobre la cartera de créditos tributarios vencidos. A tal efecto el importe a recibir por la cesión no podrá ser inferior al valor actual de los créditos, conforme a la tasa de descuento anual que fija la Ley impositiva. El cesionario conservará los derechos y privilegios que sobre el crédito cedido posea el cedente.</p> <p>Aplicar a las deudas tributarias y no tributarias cuya recaudación se encuentra a cargo de la Dirección General de Rentas y cuyo vencimiento hubiese operado al 31 de diciembre de 2008, cuando el pago se efectúe al contado o hasta en doce (12) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, el cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés resarcitorio prevista en el artículo 55º de este Código y, cuando corresponda, el cincuenta por ciento (50%) en concepto de las multas previstas en los Artículos 57º y 61º del presente. A tales efectos se deberá tener regularizado el tributo del objeto por el cual se pretenda acceder al beneficio del que se trate, vencido al 31 de Diciembre del año anterior</p> <p>Para los contribuyentes que cumplan lo establecido en el párrafo precedente y tengan cancelado el tributo vencido a partir del 1 de enero del año corriente correspondiente al objeto por el cual se pretenda acceder al beneficio, la reducción de intereses prevista en el párrafo anterior será del sesenta y cinco por ciento</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>(65%).</p> <p>Tomar intervención en los proyectos de disposiciones legales iniciados por cualquier jurisdicción que se refieran, relacionen o incidan sobre la materia tributaria. Las jurisdicciones que propicien los proyectos, deberán dar la pertinente y oportuna intervención de los mismos al Director General de Rentas.</p> <p>Establecer y/o suscribir convenios de cooperación e intercambio de información con organismos estatales municipales, provinciales o nacionales, instituciones privadas y/o sin fines de lucro con el fin de recabar información útil para el cumplimiento de las funciones establecidas en este Código Fiscal.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 12: Para el cumplimiento de sus funciones, la Dirección General de Rentas podrá:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exigir de los contribuyentes, responsables o terceros la exhibición de libros y comprobantes de actos y situaciones de hecho y de derecho que puedan conformar la materia imponible. • Inspeccionar los lugares y establecimientos en que se desarrollen actividades sujetas a tributación fiscal o los bienes que constituyan materia imponible. • Solicitar o requerir informes y comunicaciones escritas a contribuyentes, responsables, terceros y órganos de la Administración Pública y Judicial. • Citar ante la Dirección a los contribuyentes y demás responsables. • Requerir el auxilio de la fuerza pública y solicitar orden judicial de allanamiento para llevar a cabo las funciones que le corresponda cuando los contribuyentes, responsables o terceros se opongan o entorpezcan su realización. • Intervenir los documentos, archivos, registros, banco de datos inspeccionados, tomar medidas de seguridad para su conservación e incautarse de los mismos cuando la gravedad del caso lo requiera. • Solicitar en cualquier momento embargo preventivo, inhibición general de bienes o cualquier otra medida cautelar en resguardo del crédito fiscal, en especial podrá solicitar el embargo general de los fondos y valores de cualquier naturaleza que los contribuyentes tengan depositados en las entidades financieras regidas por la ley 21526. Dentro de los quince (15) de notificadas de la medida, dichas entidades deberán informar a la Administración Tributaria Mendoza y/o al Juez competente, acerca de los fondos y valores que resulten embargados, no rigiendo a tales fines el secreto que establece el artículo 39 de la ley 21.528, . La Administración Tributaria Mendoza deberá presentar el requerimiento de levantamiento de inhibición dentro de los quince (15) días de ser notificada de la cancelación total del crédito.

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<ul style="list-style-type: none"> Solicitar a los jueces, en cualquier estado del juicio, que se disponga el embargo de los fondos y valores de cualquier naturaleza que los ejecutados tengan depositados en las entidades financieras regidas por la Ley 21526. El mismo se diligenciará mediante oficio librado por los jueces intervinientes al Banco Central de la República Argentina, el cual deberá comunicar la traba de la medida a las instituciones respectivas. Dentro de los 15 días de notificada la medida, dichas entidades deberán informar a la Dirección General de Rentas acerca de los fondos y valores que resulten embargados. Facúltase al Poder Ejecutivo a suscribir convenios con el Banco Central de la República Argentina, a los fines de coordinar la aplicación de la presente norma, la cual entrará en vigencia una vez celebrados los mismos. Autorizar mediante orden de juez administrativo, a sus funcionarios a que actúen en el ejercicio de sus facultades, como compradores de bienes o locatarios de obras o servicios y constaten el cumplimiento, por parte de los vendedores o locadores, de la obligación de emitir y entregar facturas y comprobantes equivalentes con los que documenten las respectivas operaciones, en los términos y con las formalidades que exige la Dirección General de Rentas. La orden de juez administrativo deberá estar fundada en los antecedentes fiscales que respecto de los vendedores y locadores obren en la citada Dirección General de Rentas. La constatación que efectúen los funcionarios deberá revestir las formalidades previstas en el inciso a) del artículo 316º y, en su caso servirán de base para la aplicación de las sanciones previstas en el artículo 314º <p>Una vez que los funcionarios habilitados se identifiquen como tales al contribuyente o responsable, de no haberse consumido los bienes o servicios adquiridos, se procederá a anular la operación y, en su caso, la factura o documento emitido. De no ser posible la eliminación de dichos comprobantes, se emitirá la pertinente nota de crédito.</p> <p>Los funcionarios en el ejercicio de las funciones previstas en éste inciso, estarán relevados del deber previsto en el artículo 22º (BIS).</p> <ul style="list-style-type: none"> Efectuar la contribución anual y los pagos que correspondan al CeATS (Centro de Administraciones Tributarias Subnacionales). Publicar las sanciones que haya aplicado, así como la nómina de los responsables de los impuestos, tasas y contribuciones no ingresadas oportunamente. Establecer un sistema de retención de los impuestos Inmobiliario y a los

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>Automotores, vencidos e impagos, cuando el sujeto pasivo sea funcionario del Poder Ejecutivo, entidades centralizadas, descentralizadas y/o autárquicas, miembro del Poder Legislativo o del Poder Judicial, miembro de los demás órganos constitucionales –extrapoder- o de otros organismos creados por ley y de los Municipios, el cual se practicará sobre los haberes que devengue el ejercicio de dichas funciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deberá notificarse expresamente a los funcionarios deudores antes de proceder al cobro previsto precedentemente. • La Contaduría General de la provincia o el organismo que efectúe la liquidación de haberes deberá solicitar semestralmente la información a la Dirección General de Rentas. • Instrumentar un sistema de información pública sobre la situación fiscal que mantengan los contribuyentes sobre los impuestos provinciales, a través de medios masivos, páginas web, vía pública, en los bienes propios de los contribuyentes o cualquier otro medio. • Constituirse como querellante y/o denunciante en las causas que se investiguen delitos tipificados en la Ley Nacional 24.769, sus complementarias y modificatorias. • En los casos de procesos concursales, no iniciar o continuar el proceso de cobro cuando el débito no exceda la suma que anualmente fija la Ley Impositiva. Quedará a criterio del organismo generador del crédito o del ente encargado de su ejecución, iniciar el proceso y en el caso de haberlo iniciado, desistir de la acción o el proceso según corresponda. Cuando el mantenimiento de los mencionados débitos en forma activa, generen costos al ente administrador, éste podrá denunciar su incobrabilidad y observar el procedimiento indicado en el artículo 52º (BIS) del Código Fiscal, sin que ello importe renunciar al derecho de cobro. • Disminuir los montos mínimos previstos en la Ley Impositiva y establecer subcategorías, cuando la realidad económica determine que estos exceden de la capacidad contributiva de un contribuyente o actividad. <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 144: Los avalúos se determinarán de acuerdo con las tablas que a tal efecto proponga el Poder Ejecutivo y sean aprobadas por el Poder Legislativo, de conformidad con lo establecido por las normas legales específicas.</p> <p>El Poder Legislativo tratará las tablas de avalúo enviadas por el Poder Ejecutivo dentro de los noventa (90) días corridos. Caso contrario quedarán automáticamente aprobadas.</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>A los efectos de la determinación del Impuesto Inmobiliario se considerará como único inmueble a los fraccionamientos de una misma unidad de tierra pertenecientes a las plantas rural y subrural, como asimismo al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, apart hoteles, hoteles alojamiento, residenciales o similares y a clínicas, sanatorios o similares, infraestructuras para supermercados, centros comerciales, shoppings, hipermercados, que se encuentren afectados al régimen de propiedad horizontal, aunque correspondan a divisiones o subdivisiones efectuadas en distintas épocas, cuando todas ellas pertenezcan a un mismo titular de dominio, sea persona humana o jurídica.</p> <p>En caso de personas jurídicas, se considerará a efectos de la presente norma que el titular es el mismo cuando el antecesor en el dominio de todas o algunas de las parcelas posea al menos el setenta por ciento (70%) del capital social de la entidad sucesora.</p> <p>En estos casos, el monto imponible estará constituido por la suma de las valuaciones fiscales de cada una de ellas, o por el avalúo único que resulte de conformidad con el régimen de autoevaluación establecido por la Ley de Avalúos vigente, la que resulte mayor.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 146: Las modificaciones en el padrón de avalúos tendrán efectos impositivos a partir del mes en que se produzca el hecho tributario o a partir en que dicho hecho sea detectado de oficio por la Dirección General de Catastro, sin perjuicio de la procedencia de las sanciones que pudieran corresponder.. En los casos del artículo 145º inciso a) punto 2), las rectificaciones tendrán efecto retroactivo a la fecha en que se hubiere cometido el error.</p> <p>Las modificaciones efectuadas al avalúo de un inmueble podrán ser impugnadas por el contribuyente o responsable mediante los recursos previstos en los arts. 86º y siguientes de este Código en las condiciones allí establecidas.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley Nº 8.922 – Artículo 1: El avalúo fiscal correspondiente a cada bien inmueble es la resultante del valor del terreno y de las mejoras.</p> <p>La Administración Tributaria Mendoza -ATM-, determinará los avalúos fiscales de las parcelas de la Provincia de Mendoza, de acuerdo a la operatoria que se establece en la presente ley.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley Nº 8.922 – Artículo 16: Serán funciones de la Comisión para el Avalúo Fiscal las siguientes:</p> <p>a) Proponer la actualización de valores unitarios contenidos en la presente Ley, cuando en el transcurso de un ejercicio fiscal se detecte que los especificados en esta norma legal se encuentran por debajo del trein-</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>ta por ciento (30%) de los valores de mercado, para ser modificados en la ley de ejercicio fiscal siguiente.</p> <p>b) Dictaminar, a pedido de la Administración Tributaria Mendoza, sobre los recursos de revocatoria interpuestos por el contribuyente.</p> <p>c) Modificar los valores unitarios de la tierra o mejoras contenidos en la presente Ley, por reclamos presentados ante la Administración Tributaria Mendoza, siempre que se demuestre que por las características particulares de una parcela, dichos valores superan el cuarenta por ciento (40%) de los valores de mercado, sin perjuicio de lo expresado en el Art. 4°.</p> <p>Contra las resoluciones emanadas de la Comisión para el Avalúo Fiscal, se seguirá el procedimiento recursivo previsto en el Código Fiscal.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley Nº 8.922 – Artículo 17: La Comisión para el Avalúo Fiscal, de carácter permanente, creada por la Ley Nº 4.062, estará integrada por la Administración Tributaria Mendoza a través del Director General de Catastro, quien la presidirá, un Subdirector y el Jefe del Departamento Económico; un representante de la Asociación de Viñateros; un representante del Colegio de Agrimensores de la Provincia de Mendoza; un representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Mendoza; un representante del Consejo Profesional de Ingenieros y Geólogos de la Provincia de Mendoza; un representante de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza; un representante de la Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Ciencias Agrarias; un representante del Centro de Estudios de Valores Inmobiliarios; tres técnicos de la Administración Tributaria Mendoza - Dirección General de Catastro-, un técnico del Departamento General de Irrigación.</p> <p>Los miembros de la Comisión se distribuirán en dos salas, una de ellas tendrá a su cargo lo relativo a los avalúos de inmuebles urbanos y suburbanos y la otra de los rurales y secanos.</p> <p>Cada sala contará con un secretario. Los miembros y los secretarios de la Comisión serán retribuidos en la forma establecida para los integrantes de organismos colegiados. Las reuniones de la Comisión tendrán una frecuencia mensual, como mínimo, debiendo confeccionarse un acta de cada una de ellas.</p> <p>Cada secretario expondrá los asuntos tratados en su respectiva sala, y elevará a consideración de la totalidad de los miembros reunidos en plenario, la propuesta que de cada tema haga la sala respectiva.</p> <p>La resolución que se adopte, se decidirá por simple mayoría de votos. En caso de empate, el voto del Presidente será doble.</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones		Legislación
		<p>La Comisión podrá invitar a las reuniones al o los representantes municipales que correspondan a la ubicación de la parcela en estudio.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley Nº 8.922–ANEXO I: VALUACIÓN DE PROPIEDADES URBANAS, SUBURBANAS, RURALES MENORES DE 10.000 M2 y SECANO TURISTICAS MENORES A 5.000 M2 [...]</p> <p>Todas las variables utilizadas toman los mismos significados determinados en la descripción hecha al definir el avalúo de las propiedades urbanas comunes. Los valores unitarios de la tierra libre de mejoras serán asignados por la Dirección General de Catastro en función del estado del Mercado Inmobiliario local, en ningún caso tomarán valores inferiores a los siguientes: (ver tabla en Anexo) [...]</p>
Santa Fe	<ul style="list-style-type: none"> Servicio de Catastro e Información Territorial/Dirección Provincial de Catastro: se ocupa de llevar un registro de los inmuebles de la provincia. Juntas de Valuación: se ocupan de fijar los valores de la tierra y las mejoras. Poder Ejecutivo: fija los términos y condiciones para efectuar el pago del tributo. Administración Provincial de Impuestos: determina el impuesto, aplica exenciones y sanciones y recauda el tributo. 	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 14: La Administración Provincial de Impuestos tendrá a su cargo las siguientes funciones:</p> <p>a) Todas las funciones administrativas referentes a la fiscalización, verificación y recaudación de los impuestos, tasas y contribuciones establecidas por este Código y demás Leyes Tributarias;</p> <p>b) Determinación y devolución de los impuestos, tasas y contribuciones establecidas por este Código y demás Leyes Tributarias;</p> <p>c) Aplicación de sanciones por infracciones a las disposiciones de este Código y demás Leyes Tributarias;</p> <p>d) Resolución de las cuestiones atinentes a las exenciones tributarias y a las vías recursivas previstas en este Código, en las cuales sea competente;</p> <p>e) Cobro Judicial por ejecución de los impuestos, tasas, contribuciones y sanciones firmes establecidas por este Código y demás Leyes Tributarias;</p> <p>En los casos de gravámenes establecidos por otras leyes pero cuya aplicación, percepción y fiscalización se pongan a cargo de la Administración Provincial de Impuestos, le serán transferidas todas las facultades legales pertinentes para el cumplimiento de tales funciones a cuyo fin podrá aplicar supletoriamente las normas de esta ley.</p> <p>A todos los efectos mencionados precedentemente la Administración Provincial de Impuestos, actuará como entidad descentralizada, sin perjuicio de la superintendencia general que ejercerá sobre ella el Ministerio de Economía.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 18: El Administrador Provincial tendrá las atribuciones y responsabilidades de organización interna que se detallan a continuación:</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>a) Representar legalmente a la Administración Provincial de Impuestos personalmente o por delegación o mandato, en todos los actos, contratos y actuaciones que se refieran al funcionamiento del servicio, de acuerdo a las disposiciones en vigor, y suscribir los documentos públicos o privados que sean necesarios;</p> <p>b) Organizar y reglamentar el funcionamiento interno de la Administración Provincial de Impuestos en sus aspectos funcionales, operativos y de administración de personal y todo lo inherente a la aplicación del régimen laboral establecido para el Organismo;</p> <p>c) De conformidad a lo establecido en el inciso anterior, proponer al Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Economía, la estructura orgánico-funcional, el escalafón de su personal y su régimen disciplinario, pudiendo a tal efecto dictar las disposiciones complementarias que sean necesarias para su mejor aplicación;</p> <p>d) Aplicar sanciones disciplinarias a su personal de conformidad con las normas legales y reglamentarias respectivas, y determinar los funcionarios que tienen facultades para hacerlo;</p> <p>e) Con la previa autorización del Ministerio de Economía efectuar contrataciones de personal para la realización de tareas estacionales, extraordinarias o especiales que no puedan ser realizadas por sus recursos humanos de planta permanente, fijando las condiciones de trabajo y su retribución;</p> <p>f) Elevar anualmente al Ministerio de Economía el plan de acción y el anteproyecto de presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente;</p> <p>g) Administrar el presupuesto, resolviendo y aprobando los gastos e inversiones del Organismo, redistribuyendo los créditos de manera de asegurar una conducción centralizada y adecuada descentralización operativa que incluya como mínimo dos regiones (Santa Fe y Rosario);</p> <p>h) Para el cumplimiento de lo estipulado en el inciso anterior y cuando las circunstancias lo hagan aconsejable podrá disponer modificaciones presupuestarias compensadas entre los créditos asignados sin alterar el monto total autorizado al Organismo, con ajuste a la Ley de Presupuesto y a la Ley N° 12.510 de Administración, Eficiencia y Control del Estado y a la reglamentación que dicte al efecto el Poder Ejecutivo;</p> <p>i) Licitar, adjudicar y contratar obras y suministros, adquirir, vender, permutar, transferir, locar y disponer de bienes muebles e inmuebles para el uso de sus oficinas o del personal, conforme las necesidades del servicio, aceptar dona-</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>ciones con o sin cargo, todo de acuerdo a la Ley Nº 12.510 de Administración, Eficiencia y Control del Estado y a la reglamentación que dicte al efecto el Poder Ejecutivo;</p> <p>j) Con la previa autorización del Ministerio de Economía establecer con carácter general los límites de monto para disponer el archivo de las actuaciones en los casos de fiscalización, determinación de oficio, liquidación de deudas en gestión administrativa o judicial, aplicación de sanciones u otros conceptos o procedimientos a cargo del Organismo que, en razón de su bajo monto o inco-brabilidad no impliquen créditos de cierta, oportuna y/o económica concreción;</p> <p>k) Publicitar mensualmente en el Boletín Oficial las recaudaciones de ca-da impuesto provincial y notificar las mismas a las Cámaras Legislativas.</p> <p>l) Hacer practicar auditorías sobre las verificaciones e inspecciones imposi-tivas realizadas por la Administración Provincial de Impuestos, las que se efec-tuarán con carácter selectivo por sistema de muestreo, el que no deberá ser infe-rior al diez por ciento (10%) en relación a la cantidad de inspecciones y montos determinados;</p> <p>m) Toda atribución compatible con el cargo y necesaria para el cumplimien-to de las funciones del Organismo.</p> <p>Facultades del Administrador Provincial</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 22: Para el cumplimiento de las fun-ciones de la Administración Provincial de Impuestos, el Administrador Provincial, los Administradores Regionales y/o los funcionarios que resulten competentes, tendrán las siguientes facultades:</p> <p>a) Solicitar o exigir, en su caso, la colaboración de los entes públicos, au-tárquicos o no, y de los funcionarios y empleados de la administración pública nacional, provincial o municipal.</p> <p>b) Exigir de los contribuyentes o responsables la emisión, registración y preservación de instrumentos y comprobantes de los actos u operaciones que pue-dan constituir, constituyan o se refieran a hechos imponible consignados en las declaraciones juradas, su exhibición y la de los libros y sistemas de registra-ción correspondientes.</p> <p>c) Disponer inspecciones en todos los lugares donde se realicen actos o ejerzan actividades que originen hechos imponible o se encuentren bienes que constituyan materia imponible, con facultad para revisar o intervenir libros, docu-mentos y bienes del contribuyente, responsable o tercero, y disponer medidas tendientes a su resguardo.</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>d) Citar a comparecer a las oficinas de la Administración Provincial de Impuestos al contribuyente, responsable o tercero o requerirles informes o comunicaciones escritas o verbales, dentro del plazo que se les fije, el que no podrá ser inferior a 10 (diez) días hábiles, acotado a los hechos imponible que se fiscalizan.</p> <p>e) Requerir el auxilio de la fuerza pública o solicitar orden de allanamiento y secuestro de la autoridad judicial competente, para efectuar inspecciones de libros, documentos, locales o bienes del contribuyente, responsable o tercero, de corresponder.</p> <p>f) Disponer inscripciones de oficio, en los casos que la Administración Provincial de Impuestos posea información y elementos fehacientes que justifiquen la misma en los impuestos legislados en este Código, sin perjuicio de las sanciones que pudieren corresponder, todo de conformidad a la normativa que se dicte al efecto.</p> <p>f) Disponer inscripciones de oficio, previo procedimiento regulado en este Código, en los casos que la Administración Provincial de Impuestos posea información y elementos fehacientes que justifiquen la misma en los impuestos legislados en este Código, sin perjuicio de las sanciones que pudieren corresponder, todo de conformidad a la normativa que se dicte al efecto. (CF. – Ley 3456 t.o. 2014 y mod.)</p> <p>g) Emitir requerimientos, intimaciones y en general cualquier tipo de actos administrativos, con firma y/o impresión facsimilar mediante sistemas computarizados.</p> <p>h) Establecer categorías de contribuyentes, tomando como referencia las características de la actividad, la cuantía de sus bases imponibles, sus márgenes brutos de utilidad, el interés social que revisten, la capacidad contributiva y cualquier otro parámetro que resulte significativo para el sector, y asignarles tratamientos diferenciados, con las limitaciones del artículo 5 de este Código.</p> <p>i) Designar agentes de información a entes públicos o privados y a particulares, respecto a hechos que constituyan o modifiquen hechos imponible, cuando sin resultar contribuyentes, hayan intervenido en su realización o hayan tomado conocimiento de su existencia, salvo lo dispuesto por las normas nacionales o provinciales relativas al deber del secreto profesional.</p> <p>j) Toda atribución compatible con el cargo y necesaria para el cumplimiento de las funciones del Organismo, con los límites del art. 5 de este Código. En los casos que corresponda, los funcionarios de la Administración Provincial</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>de Impuestos labrarán un acta con motivo y en ocasión de las actuaciones que se originen en el ejercicio de las facultades mencionadas, de conformidad a lo establecido en el art. 36.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 59: La determinación de las obligaciones fiscales se efectuará mediante declaración jurada que los contribuyentes y demás responsables están obligados a presentar a la Administración Provincial de Impuestos en la forma y tiempo que la ley, el Poder Ejecutivo o la Administración Provincial de Impuestos establezcan, salvo cuando este Código u otra ley fiscal especial indique expresa-mente otro procedimiento.</p> <p>Cuando la Administración lo juzgue necesario, podrá también hacer extensiva esa obligación a los terceros que de cualquier modo intervengan en las operaciones o transacciones de los contribuyentes y demás responsables, que están vinculados a los hechos gravados por este Código o leyes fiscales especiales. La Administración Provincial de Impuestos queda facultada para reemplazar, total o parcialmente, el régimen de Declaración Jurada por otro sistema que cumpla dicha finalidad.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 165: El Registro General comunicará diariamente al Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe toda transferencia que se anote y en general cualquier modificación y traslación del derecho real de propiedad, dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido, cementerio privado, superficie, servidumbre, como asimismo toda protocolización de título, declaratoria y traslaciones de dominio relativas a toda propiedad ubicada en el territorio de la Provincia.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 169: Los valores asignados por valuaciones generales no serán modificados hasta la nueva valuación general salvo en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Por subdivisión de los inmuebles; b) Por accesión o supresión de mejoras; c) Por error de clasificación o superficie; d) Por valorización o desvalorización proveniente de obras públicas, cambios de destino debidamente justificados o mejoras de carácter general. <p>Los nuevos valores surtirán efectos impositivos desde el 1° de enero siguiente al año en que las circunstancias señaladas precedentemente los modifiquen.</p> <p>Las valuaciones sobre toda nueva edificación, reconstrucción o refacción que se realice serán determinadas por el Servicio de Catastro e Información Territorial</p>

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>de la Provincia de Santa Fe.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 171: Los impuestos establecidos en el presente Título deberán ser pagados anualmente, en una o más cuotas en las condiciones y términos que el Poder Ejecutivo establezca.</p> <p>Mediando urgencia en abonar el impuesto y sus adicionales y antes que las mismas se pusieran al cobro y como consecuencia de operaciones o actos sobre inmuebles, los escribanos públicos deberán solicitar una liquidación supletoria especificando los datos en base al pago realizado el año anterior.</p> <p>En los casos en que hubiera modificaciones los escribanos presentarán solicitud ante el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, de ubicación del o de los inmuebles, las que darán preferencia a toda tramitación.</p> <p>A los efectos establecidos en el Artículo 165 de este Código toda solicitud de inscripción deberá formalizarse con los documentos oficiales que suministrará gratuitamente el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe y reglamentará el Poder Ejecutivo.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley Nº 2.996 – Artículo 7: La Dirección Provincial de Catastro y cartografía, cumplida la tarea de valuación retendrá la cédula de valuación y procederá a la realización del catastro geométrico parcelario, cuyo perfeccionamiento progresivo se hará por etapas. Para subvenir a las necesidades inmediatas se compilaran planimetrías catastrales con todos los antecedentes registrados en la Dirección Provincial de Catastro y cartografía y otras reparticiones provinciales y municipales, con el censo general de inmuebles que resulte de la valuación y con relevamientos parciales que permitan dilucidar superposiciones o errores evidentes.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley Nº 2.996 – Artículo 8: Al efecto de perfeccionar y consolidar la obra catastral, la dirección Provincial de Catastro y cartografía tendrá a su cargo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a) La apertura de un nuevo registro de mensuras sobre la base de las existencias de su archivo, excluyendo de aquel a todos los planos que contuvieran leyendas que establezcan que no se trata de mediciones propias del profesional firmante, o que desmerezcan la autenticidad de sus datos; aquellos cuyos errores hayan sido comprobados o que se pusieren de manifiesto en lo sucesivo; los que incluyan calles o caminos públicos dentro de sus dimensiones lineales y superficiales y los que tengan firma de profesional no matriculado en época alguna en la Provincia.

Cuadro 18: Entidades que intervienen en la determinación del I Impuesto Inmobiliario Urbano y sus potestades (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<ul style="list-style-type: none"> - b) La inscripción de los planos de nuevas mensuras judiciales, administrativas y particulares que se registren de acuerdo a las disposiciones de esta ley o las que se dictaren, a cuyo efecto exigirá la presentación de tela transparente y tres fotocopias en ferropreusado con firma autógrafa del agrimensor. -c) La ejecución directa o por licitación pública, con la aprobación previa del P. E., de relevamientos topográficos terrestres o aerofotogramétricos. -d) El asesoramiento técnico-legal para los contratos de relevamientos catastrales que celebrasen las Comunas y la inspección y contralor de dichos trabajos, cuando para su financiación concorra el erario provincial. -e) La verificación y control anual de los instrumentos de medir de los profesionales matriculados que realicen trabajos de agrimensura. -f) La inspección y contralor de las mensuras judiciales y administrativas. -g) La colocación y marcación de señales fijas convenientemente distribuidas en el territorio de la Provincia para que constituyan puntos comunes de referencias a las mensuras. <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 26: Las operaciones de avalúos estarán a cargo de una Junta Central de Valuación, con asiento en la capital de la Provincia.</p>

Cuadro 19: Objeto imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>El objeto del tributo comprende a los inmuebles situados en el territorio de la provincia de Buenos Aires.</p> <p>Buenos Aires</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 10.397 – Artículo 169: Los titulares de dominio, los superficiarios, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido en el presente Título, que estará conformado por un básico y además –en caso que corresponda- un complementario, de acuerdo a las siguientes disposiciones.</p> <p>El básico se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva.</p> <p>El complementario se abonará por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada, por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana baldía, y por cada conjunto de inmuebles de la planta rural y/o subrural atribuibles a un mismo contribuyente, excluyéndose en todos los casos aquellos bienes sujetos total o parcialmente al derecho real de superficie, de acuerdo al procedimiento que para su determinación fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior.</p> <p>A fines de lo dispuesto anteriormente, se considera también como único inmueble a los fraccionamientos de una misma unidad de tierra pertenecientes a las plantas rural y subrural, como asimismo al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, residenciales, o similares y a clínicas, sanatorios, o similares, subdivididos de acuerdo al régimen de propiedad horizontal, aunque correspondan a divisiones o subdivisiones efectuadas en distintas épocas, cuando pertenezcan a un mismo titular de dominio, o correspondan a un mismo usufructuario o poseedor a título de dueño, sean personas físicas o jurídicas. Para el caso de estas últimas se considerará igual titular de dominio, usufructuario o poseedor a título de dueño, cuando el antecesor en el dominio, usufructo o posesión, según corresponda, posea el setenta (70) por ciento o más, del capital social de la entidad sucesora.</p> <p>La presunción establecida en el párrafo anterior, también resultará aplicable para la determinación del conjunto de inmuebles previsto en el tercer párrafo de este artículo, admitiendo en estos casos prueba en contrario.</p> <p>También se considerará inmueble, a la partida inmobiliaria asignada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires de conformidad a lo previsto en el artículo 10 bis de la Ley N° 10.707.</p>
<p>El objeto del tributo comprende a los inmuebles situados en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).</p> <p>CABA</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 266: Establecense los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán anualmente de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto, y con las alícuotas básicas y adicionales que fija la Ley Tarifaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Impuesto Inmobiliario. b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.

Cuadro 19: Objeto imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
Córdoba	El objeto del tributo comprende a los inmuebles situados en el territorio de la provincia de Córdoba.	CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley Nº 6.006 – Artículo 163: Por todos los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba, se pagará el Impuesto Inmobiliario con arreglo a las normas que se establecen en este Título, el que estará formado por los siguientes conceptos: 1) BÁSICO: surgirá de aplicar sobre la base imponible determinada conforme a las previsiones del Artículo 168 de este Código, las alícuotas que fije la Ley Impositiva Anual; 2) ADICIONAL: surgirá de aplicar lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 168 de este Código, de acuerdo con las escalas y alícuotas que fija la Ley Impositiva Anual.
Mendoza	El objeto del tributo comprende a los inmuebles situados en el territorio de la provincia de Mendoza.	CÓDIGO FISCAL – Artículo 142: Por cada inmueble situado en el territorio de la Provincia y por cada derecho real de superficie sobre éste se pagará el impuesto anual establecido en el presente título.
Santa Fe	El objeto del tributo comprende a los inmuebles situados en el territorio de la provincia de Santa Fe.	CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 155: Por los inmuebles y los derechos reales de superficie sobre los mismos, situados en el territorio de la Provincia, se deberán pagar los impuestos básicos anuales establecidos en este Título, de acuerdo con las alícuotas proporcionales que establezca la Ley Impositiva Anual y aplicable sobre las valuaciones fiscales de las tierras, de las mejoras y de los derechos de superficie objeto de derechos reales. El importe anual del impuesto básico por cada cargo no podrá ser inferior a la suma que fija la Ley Impositiva Anual. CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 156: Los terrenos situados en zonas urbanas que este Código considere fiscalmente como baldíos, estarán sujetos al pago de un impuesto inmobiliario adicional. CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 157: Para la aplicación del impuesto inmobiliario adicional a que se refiere el Artículo 156, los terrenos baldíos soportarán un inmobiliario adicional equivalente a la resultante de aplicar las escalas del impuesto básico sobre una valuación de mejoras potenciales que serán proporcionales al valor fiscal de la tierra, y cuya relación fijará la Ley Impositiva Anual. Serán considerados baldíos los terrenos ubicados dentro del radio urbano de los municipios y comunas cuando los mismos no tengan mejoras habitables o cuando tengan mejoras que sin ser habitables, no cumplan con el propósito para el que fueron efectuadas. Para el caso de este último supuesto, la sola existencia de muro o cerco perimetral no excluirá su calificación fiscal del baldío. La Administración Provincial de Impuestos, a solicitud del interesado, exceptuará del adicional a los terrenos que fueran cedidos al municipio por períodos anuales, con destino al uso público y aceptados por aquél. No estarán sujetos al adicional por baldío los inmuebles declarados por ley de interés general y sujetos a expropiación, mientras subsista tal condición.

Cuadro 20: Hecho imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
Buenos Aires	El hecho imponible del tributo comprende la titularidad de dominio, usufructo, uso de superficie y posesión a título de dueño sobre los inmuebles situados en el territorio de la provincia de Buenos Aires.	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 10.397 – Artículo 169: Los titulares de dominio, los superficiarios, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido en el presente Título, que estará conformado por un básico y además –en caso que corresponda- un complementario, de acuerdo a las siguientes disposiciones.</p> <p>El básico se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva.</p> <p>El complementario se abonará por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada, por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana baldía, y por cada conjunto de inmuebles de la planta rural y/o subrural atribuibles a un mismo contribuyente, excluyéndose en todos los casos aquellos bienes sujetos total o parcialmente al derecho real de superficie, de acuerdo al procedimiento que para su determinación fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior.</p> <p>A fines de lo dispuesto anteriormente, se considera también como único inmueble a los fraccionamientos de una misma unidad de tierra pertenecientes a las plantas rural y subrural, como asimismo al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, residenciales, o similares y a clínicas, sanatorios, o similares, subdivididos de acuerdo al régimen de propiedad horizontal, aunque correspondan a divisiones o subdivisiones efectuadas en distintas épocas, cuando pertenezcan a un mismo titular de dominio, o correspondan a un mismo usufructuario o poseedor a título de dueño, sean personas físicas o jurídicas. Para el caso de estas últimas se considerará igual titular de dominio, usufructuario o poseedor a título de dueño, cuando el antecesor en el dominio, usufructo o posesión, según corresponda, posea el setenta (70) por ciento o más, del capital social de la entidad sucesora.</p> <p>La presunción establecida en el párrafo anterior, también resultará aplicable para la determinación del conjunto de inmuebles previsto en el tercer párrafo de este artículo, admitiendo en estos casos prueba en contrario.</p> <p>También se considerará inmueble, a la partida inmobiliaria asignada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires de conformidad a lo previsto en el artículo 10 bis de la Ley N° 10.707.</p>
CABA	El hecho imponible del tributo comprende la titularidad de dominio y derecho de superficie, usufructo y/o posesión a título de dueño sobre los inmuebles situados en el territorio de la Ciudad	CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 266: Establecénsen los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán anualmente de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto, y con las alícuotas básicas y adicionales que fija la Ley Tarifaria:

Cuadro 20: Hecho imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
Autónoma de Buenos Aires.	<p>a) Impuesto Inmobiliario.</p> <p>b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 267: Son responsables de los tributos establecidos en el artículo anterior los titulares de dominio, los usufructuarios, los titulares de derechos de superficie y los poseedores a título de dueño sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11.</p>
<p>El hecho imponible del tributo comprende el dominio, posesión a título de dueño, cesión efectuada por el Estado Nacional, Provincial o Municipal en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica para la explotación de actividades primarias, comerciales, industriales o de servicios y/o tenencia precaria otorgados por entidad pública nacional, provincial o municipal sobre los inmuebles situados en el territorio de la provincia de Córdoba.</p> <p>Córdoba</p>	<p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 163: Por todos los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba, se pagará el Impuesto Inmobiliario con arreglo a las normas que se establecen en este Título, el que estará formado por los siguientes conceptos:</p> <p>1) BÁSICO: surgirá de aplicar sobre la base imponible determinada conforme a las previsiones del Artículo 168 de este Código, las alícuotas que fije la Ley Impositiva Anual;</p> <p>2) ADICIONAL: surgirá de aplicar lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 168 de este Código, de acuerdo con las escalas y alícuotas que fija la Ley Impositiva Anual.</p> <p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 165: Son contribuyentes del Impuesto Inmobiliario quienes al día primero de Enero de cada año, tengan el dominio, posesión a título de dueño, cesión efectuada por el Estado Nacional, Provincial o Municipal en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica, para la explotación de actividades primarias, comerciales, industriales o de servicios o tenencia precaria otorgada por entidad pública nacional, provincial o municipal de los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba o, en los casos de tenencia precaria que, en beneficio del contribuyente, el Poder Ejecutivo disponga.</p> <p>Tratándose de inmuebles de mayor superficie respecto de los cuales la Dirección General de Catastro -en el marco de la Ley Provincial de Catastro- disponga la incorporación de unidades tributarias, será contribuyente el titular registral del inmueble donde se encuentran las unidades tributarias, sin perjuicio de aplicarse la responsabilidad solidaria del Artículo 39 del presente Código al adquirente, poseedores a título de dueño y/o cesionarios posteriores de las unidades tributarias.</p> <p>Cuando se disponga la constitución del derecho real de superficie, el superficiario titular del derecho de superficie resultará contribuyente del impuesto inmobiliario que recae sobre la propiedad superficiaria al año siguiente a la fecha de inscripción de la escritura por la cual se constituye el referido derecho de superficie. En caso de que el superficiario afecte la construcción al régimen de propiedad horizontal y transfiera las unidades resultantes, los adquirentes serán contribuyentes del gravamen a partir del 1 de enero del año siguiente al de la adquisición. En tales casos, el superficiario responderá solidaria e ilimitadamente por aquellas obligaciones tributarias que se devenguen y adeuden a partir de</p>

Cuadro 20: Hecho imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>la habilitación de la cuenta tributaria, y hasta el momento en que se extinga el derecho de superficie.</p> <p>Facúltase a la Dirección General de Catastro a que disponga la incorporación de subparcelas con sus respectivas cuentas tributarias.</p>
<p>El hecho imponible del tributo comprende la propiedad, posesión (cualquiera fuere la denominación dada al respectivo título) y/o la titularidad de derecho real de superficie sobre los inmuebles situados en el territorio de la provincia de Mendoza.</p> <p>Mendoza</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 142: Por cada inmueble situado en el territorio de la Provincia y por cada derecho real de superficie sobre éste se pagará el impuesto anual establecido en el presente título.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 148: Son contribuyentes de este impuesto los propietarios, poseedores de los inmuebles, cualquiera fuere la denominación dada al respectivo título. En caso de dominio desmembrado, la obligación será solidaria.</p> <p>Exceptúase del pago del Impuesto Inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A los contribuyentes de los padrones que corresponda a la o a las parcelas objeto de donación para utilidad pública con cargo específico a partir de la ley que acepta dicha donación. - A los contribuyentes que tanto ellos o sus cónyuges sean jubilados y pensionados que acrediten: <ul style="list-style-type: none"> • Ser propietario de un único inmueble destinado exclusivamente a vivienda familiar, cuyo avalúo no supere el monto que establezca la Ley Impositiva y residir en el mismo. • Percibir el jubilado o pensionado, un ingreso mensual por todo concepto no superior a un haber mínimo jubilatorio multiplicado por el coeficiente 2 (dos) en la forma, plazo y condiciones que establezca la reglamentación • El beneficio también podrá obtenerlo, o en su caso, conservarlo, el cónyuge supérstite que cumpliendo con los requisitos señalados precedentemente tenga usufructo legal o convencional el inmueble. - A los contribuyentes que tanto ellos, sus cónyuges o descendientes directo de primer grado padezcan discapacidad motriz, visual o mental y que acrediten: <ul style="list-style-type: none"> • Mediante certificado de discapacidad extendido conforme a la Ley nacional N° 22.431, su situación particular.

Cuadro 20: Hecho imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<ul style="list-style-type: none"> • Ser propietario de un único inmueble destinado exclusivamente a vivienda familiar y residir en el mismo. • Percibir ingresos familiares mensuales por todo concepto, no superior al importe del salario mínimo vital y móvil vigente multiplicado por el coeficiente 2 (dos) en la forma, plazo y condiciones que establezca la reglamentación. <p>La Administración Tributaria Mendoza establecerá la oportunidad y forma de acreditación de las condiciones indicadas, asimismo podrá eximir en forma automática el Impuesto de referencia a los Jubilados y Pensionados cuando a través de información suministrada por otros organismos oficiales se pueda inferir que los mismos reúnen los requisitos precedentes.</p>
<p>El hecho imponible del tributo comprende la propiedad, posesión a título de dueño y/o titularidad de derechos de superficie sobre los inmuebles situados en el territorio de la provincia de Santa Fe.</p> <p>Santa Fe</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 155: Por los inmuebles y los derechos reales de superficie sobre los mismos, situados en el territorio de la Provincia, se deberán pagar los impuestos básicos anuales establecidos en este Título, de acuerdo con las alícuotas proporcionales que establezca la Ley Impositiva Anual y aplicable sobre las valuaciones fiscales de las tierras, de las mejoras y de los derechos de superficie objeto de derechos reales.</p> <p>El importe anual del impuesto básico por cada cargo no podrá ser inferior a la suma que fija la Ley Impositiva Anual.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 156: Los terrenos situados en zonas urbanas que este Código considere fiscalmente como baldíos, estarán sujetos al pago de un impuesto inmobiliario adicional.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 157: Para la aplicación del impuesto inmobiliario adicional a que se refiere el Artículo 156, los terrenos baldíos soportarán un impuesto inmobiliario adicional equivalente a la resultante de aplicar las escalas del impuesto básico sobre una valuación de mejoras potenciales que serán proporcionales al valor fiscal de la tierra, y cuya relación fijará la Ley Impositiva Anual.</p> <p>Serán considerados baldíos los terrenos ubicados dentro del radio urbano de los municipios y comunas cuando los mismos no tengan mejoras habitables o cuando tengan mejoras que sin ser habitables, no cumplan con el propósito para el que fueron efectuadas. Para el caso de este último supuesto, la sola existencia de muro o cerco perimetral no excluirá su calificación fiscal del baldío.</p> <p>La Administración Provincial de Impuestos, a solicitud del interesado, exceptuará del adicional a los terrenos que fueran cedidos al municipio por períodos anuales, con destino al</p>

Cuadro 20: Hecho imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>uso público y aceptados por aquél.</p> <p>No estarán sujetos al adicional por baldío los inmuebles declarados por ley de interés general y sujetos a expropiación, mientras subsista tal condición.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 161: Son contribuyentes del impuesto establecido en el presente Título los propietarios de bienes inmuebles, los poseedores a título de dueño y los titulares de derechos de superficie.</p>

Cuadro 21: Sujeto pasivo y responsables del pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
Buenos Aires	<p>Son contribuyentes del Impuesto Inmobiliario de la provincia de Buenos Aires: los titulares de dominio, superficiarios, usufructuarios y poseedores a título de dueño.</p> <p>Son solidariamente responsables del pago del tributo: los condóminos, cusufructuarios, cosuperficiarios, coherederos y coposeedores a título de dueño.</p> <p>Casos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En los casos de transferencias del dominio de inmuebles o constitución de usufructo producidos con anterioridad a la fecha de actualización de las valuaciones, los adquirentes o usufructuarios serán responsables del pago de la diferencia de impuesto que pudiera resultar en el básico. 	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 10.397 – Artículo 169: Los titulares de dominio, los superficiarios, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido en el presente Título, que estará conformado por un básico y además –en caso que corresponda- un complementario, de acuerdo a las siguientes disposiciones. El básico se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva.</p> <p>El complementario se abonará por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada, por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana baldía, y por cada conjunto de inmuebles de la planta rural y/o subrural atribuibles a un mismo contribuyente, excluyéndose en todos los casos aquellos bienes sujetos total o parcialmente al derecho real de superficie, de acuerdo al procedimiento que para su determinación fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior.</p> <p>A fines de lo dispuesto anteriormente, se considera también como único inmueble a los fraccionamientos de una misma unidad de tierra pertenecientes a las plantas rural y subrural, como asimismo al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, residenciales, o similares y a clínicas, sanatorios, o similares, subdivididos de acuerdo al régimen de propiedad horizontal, aunque correspondan a divisiones o subdivisiones efectuadas en distintas épocas, cuando pertenezcan a un mismo titular de dominio, o correspondan a un mismo usufructuario o poseedor a título de dueño, sean personas físicas o jurídicas. Para el caso de estas últimas se considerará igual titular de dominio, usufructuario o poseedor a título de dueño, cuando el antecesor en el dominio, usufructo o posesión, según corresponda, posea el setenta (70) por ciento o más, del capital social de la entidad sucesora.</p> <p>La presunción establecida en el párrafo anterior, también resultará aplicable para la determinación del conjunto de inmuebles previsto en el tercer párrafo de este artículo, admitiendo en estos casos prueba en contrario.</p> <p>También se considerará inmueble, a la partida inmobiliaria asignada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires de conformidad a lo previsto en el artículo 10 bis de la Ley N° 10.707.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 10.397 – Artículo 172: El gravamen correspondiente al inmobiliario básico establecido por cada inmueble es indivisible y son solidariamente responsables de su pago los condóminos, cusufructuarios, cosuperficiarios, coherederos y coposeedores a título de dueño.</p>

Cuadro 21: Sujeto pasivo y responsables del pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
		<p>En los inmuebles afectados al derecho real de superficie, corresponderá al titular del suelo el pago del impuesto devengado por el valor de la tierra involucrada en dicho derecho real, y por los edificios y otras mejoras que quedaren excluidas de la afectación al mismo. Corresponderá al superficiario, el pago del impuesto devengado por los edificios u otras mejoras existentes o ejecutadas sobre la superficie transferida, durante la vigencia del derecho real, con arreglo a lo establecido por el artículo 173.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 10.397 – Artículo 181: En los casos de transferencias del dominio de inmuebles o constitución de usufructo, producidos con anterioridad a la fecha de actualización de valuaciones, los adquirentes o usufructuarios serán responsables del pago de la diferencia de impuesto que pudiera resultar en el Inmobiliario básico.</p>
CABA	<p>Son responsables del pago del Impuesto Inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: los titulares de dominio, usufructuarios, titulares de derecho de superficie y poseedores a título de dueño.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 267: Son responsables de los tributos establecidos en el artículo anterior los titulares de dominio, los usufructuarios, los titulares de derechos de superficie y los poseedores a título de dueño sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11.</p>
Córdoba	<p>Son contribuyentes del Impuesto Inmobiliario de la provincia de Córdoba: los titulares de dominio, poseedores a título de dueño, quienes posean cesión efectuada por el Estado nacional, provincial o municipal en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica; quienes posean tenencia precaria otorgada por entidad pública, provincial, municipal o que el Poder Ejecutivo disponga. Casos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El titular registral del inmueble será contribuyente del impuesto inmobiliario en los casos de inmuebles de mayor superficie con unidades tributarias incorporadas por la Dirección General de Catastro (sin perjuicio de aplicarse la responsabilidad solidaria al adquirente, poseedor a título de dueño y cesionarios posteriores de las unidades tributarias). - El superficiario titular del derecho real de superficie será contribuyente del impuesto inmo- 	<p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 165: Son contribuyentes del Impuesto Inmobiliario quienes al día primero de Enero de cada año, tengan el dominio, posesión a título de dueño, cesión efectuada por el Estado Nacional, Provincial o Municipal en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica, para la explotación de actividades primarias, comerciales, industriales o de servicios o tenencia precaria otorgada por entidad pública nacional, provincial o municipal de los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba o, en los casos de tenencia precaria que, en beneficio del contribuyente, el Poder Ejecutivo disponga. Tratándose de inmuebles de mayor superficie respecto de los cuales la Dirección General de Catastro -en el marco de la Ley Provincial de Catastro- disponga la incorporación de unidades tributarias, será contribuyente el titular registral del inmueble donde se encuentran las unidades tributarias, sin perjuicio de aplicarse la responsabilidad solidaria del Artículo 39 del presente Código al adquirente, poseedores a título de dueño y/o cesionarios posteriores de las unidades tributarias.</p> <p>Cuando se disponga la constitución del derecho real de superficie, el superficiario titular del derecho de superficie resultará contribuyente del impuesto inmobiliario que recae sobre la propiedad superficiaria al año siguiente a la fecha de inscripción de la escritura por la cual se constituye el referido derecho de superficie. En</p>

Cuadro 21: Sujeto pasivo y responsables del pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
	<p>liario en los casos que se disponga la constitución del derecho real de superficie.</p> <p>- Si el superficiario afecta la construcción al régimen de propiedad horizontal y transfiere las unidades resultantes, el adquirente será contribuyente.</p>	<p>caso de que el superficiario afecte la construcción al régimen de propiedad horizontal y transfiera las unidades resultantes, los adquirentes serán contribuyentes del gravamen a partir del 1 de enero del año siguiente al de la adquisición. En tales casos, el superficiario responderá solidaria e ilimitadamente por aquellas obligaciones tributarias que se devenguen y adeuden a partir de la habilitación de la cuenta tributaria, y hasta el momento en que se extinga el derecho de superficie.</p> <p>Facúltase a la Dirección General de Catastro a que disponga la incorporación de subparcelas con sus respectivas cuentas tributarias.</p>
Mendoza	<p>Son contribuyentes del Impuesto Inmobiliario de la provincia de Mendoza: los propietarios y poseedores de inmuebles, cualquiera fuere la denominación dada al respectivo título.</p> <p>Son responsables directos del pago del tributo quienes figuren como titulares del inmueble en los Registros de la Propiedad Raíz por el impuesto devengado durante la vigencia de dicha titularidad.</p> <p>Cuando el dominio el inmueble sea desmembrado la obligación será solidaria entre los responsables. Son responsables solidarios del pago del tributo, actualización, recargos y sanciones que pudieren corresponder con los titulares de los padrones, los poseedores de los inmuebles sujetos al impuesto por ser compradores, condóminos, sucesores a título universal, entre otros motivos.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 148: Son contribuyentes de este impuesto los propietarios, poseedores de los inmuebles, cualquiera fuere la denominación dada al respectivo título. En caso de dominio desmembrado, la obligación será solidaria. Exceptúase del pago del Impuesto Inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A los contribuyentes de los padrones que corresponda a la o a las parcelas objeto de donación para utilidad pública con cargo específico a partir de la ley que acepta dicha donación. - A los contribuyentes que tanto ellos o sus cónyuges sean jubilados y pensionados que acrediten: <ul style="list-style-type: none"> • Ser propietario de un único inmueble destinado exclusivamente a vivienda familiar, cuyo avalúo no supere el monto que establezca la Ley Impositiva y residir en el mismo. • Percibir el jubilado o pensionado, un ingreso mensual por todo concepto no superior a un haber mínimo jubilatorio multiplicado por el coeficiente 2 (dos) en la forma, plazo y condiciones que establezca la reglamentación • El beneficio también podrá obtenerlo, o en su caso, conservarlo, el cónyuge supérstite que cumpliendo con los requisitos señalados precedentemente tenga usufructo legal o convencional el inmueble. <p>A los contribuyentes que tanto ellos, sus cónyuges o descendientes directo de primer grado padezcan discapacidad motriz, visual o mental y que acrediten:</p>

Cuadro 21: Sujeto pasivo y responsables del pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<ul style="list-style-type: none"> Mediante certificado de discapacidad extendido conforme a la Ley nacional Nº 22.431, su situación particular. Ser propietario de un único inmueble destinado exclusivamente a vivienda familiar y residir en el mismo. Percibir ingresos familiares mensuales por todo concepto, no superior al importe del salario mínimo vital y móvil vigente multiplicado por el coeficiente 2 (dos) en la forma, plazo y condiciones que establezca la reglamentación. <p>La Administración Tributaria Mendoza establecerá la oportunidad y forma de acreditación de las condiciones indicadas, asimismo podrá eximir en forma automática el Impuesto de referencia a los Jubilados y Pensionados cuando a través de información suministrada por otros organismos oficiales se pueda inferir que los mismos reúnen los requisitos precedentes.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 149: Son responsables directos del pago del tributo quienes figuren como titulares del inmueble en los Registros de la Propiedad Raíz por el impuesto devengado durante la vigencia de dicha titularidad.</p> <p>Los poseedores de los inmuebles sujetos al impuesto que los tengan en su poder por cualquier motivo (comprador, condómino, sucesor a título universal, etc.), son responsables solidarios del pago del tributo, actualización, recargos y sanciones que pudieren corresponder con los titulares de los padrones, quedando a salvo el derecho de los mismos a repetir contra los deudores por quienes hubieren pagado.</p>
<p>Santa Fe</p> <p>Son contribuyentes del Impuesto Inmobiliario de la provincia de Santa Fe: los propietarios de bienes inmuebles, poseedores a título de dueño y titulares de derechos de superficie.</p> <p>Adicional: son responsables del impuesto inmobiliario adicional aquellos contribuyentes (o personas naturales o jurídicas) que sean titulares o poseedores de un inmueble o grupo de inmuebles identificados como baldío, que en conjunto superen los tres mil (3.000) metros cuadrados de</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 158: Aquellos contribuyentes que sean titulares o poseedores de un inmueble o grupo de inmuebles identificados como Suelo Urbano Vacante (baldío), que en su conjunto superen tres mil (3000) metros cuadrados de superficie, serán gravadas con un impuesto inmobiliario adicional de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente artículo.</p> <p>El adicional a Grandes Propietarios de Suelo Urbano Vacante (GPSUV) se calculará como un incremento del cien por ciento (100%) del impuesto inmobiliario determinado de acuerdo a los artículos precedentes.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 159: Aquellas personas, naturales o jurídicas, que acumulen en la suma de partidas un valor fiscal determinado serán</p>

Cuadro 21: Sujeto pasivo y responsables del pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>superficie o que acumulen en la suma de partidas un valor fiscal determinado.</p> <p>Casos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En los casos de ventas de inmuebles a plazo, cuando no se haya realizado la transmisión del dominio, son contribuyentes y están obligados solidariamente al pago del tributo el propietario y el adquirente. 	<p>gravadas por un impuesto inmobiliario adicional que se establecerá en la Ley Impositiva anual.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 161: Son contribuyentes del impuesto establecido en el presente Título los propietarios de bienes inmuebles, los poseedores a título de dueño y los titulares de derechos de superficie.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 162: En los casos de ventas de inmuebles a plazo, cuando no se haya realizado la transmisión del dominio, tanto el propietario del inmueble como el adquirente, se considerarán contribuyentes y obligados solidariamente al pago del impuesto.</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
Buenos Aires	<p>El impuesto inmobiliario cuenta con una periodicidad anual.</p> <p>La obligación tributaria nace por el dominio, titularidad, usufructo o por posesión de derechos de superficie sobre un inmueble. Esta obligación tributaria es determinada el 1º de enero por la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires.</p> <p>En el caso de modificaciones en las mejoras, si el contribuyente las declara de manera correcta, su determinación será realizada de manera proporcional a la fecha en la que fueron incorporadas; si el contribuyente no realiza la declaración jurada y esta es detectada de oficio, el impuesto no se liquidará proporcionalmente, sino a partir del 1º de enero del año en que se detecte la mejora.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 42: La determinación de las obligaciones fiscales se efectuará sobre la base de declaraciones juradas que los contribuyentes, responsables o terceros presenten a la Autoridad de Aplicación, o en base a datos que ésta posea y que utilice para efectuar la determinación o liquidación administrativa, según lo establecido con carácter general para el gravamen de que se trate.</p> <p>Tanto la declaración jurada, como la información exigida con carácter general por la Autoridad de Aplicación, debe contener todos los elementos y datos necesarios para la determinación y liquidación.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 45: La determinación de oficio se practicará sobre base cierta cuando el contribuyente o los responsables suministren a la Autoridad de Aplicación todos los elementos comprobatorios de las operaciones o situaciones que constituyen hechos imponible o cuando las normas fiscales establezcan taxativamente los hechos y circunstancias que la Autoridad de Aplicación debe tener en cuenta a los fines de la determinación.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 46: Cuando no se cumplan las condiciones establecidas en el artículo anterior, la Autoridad de Aplicación practicará la determinación de oficio sobre base presunta, considerando todos los hechos y circunstancias que, por su vinculación o conexión con las normas fiscales, se conceptúen como hecho imponible y permitan inducir en el caso particular la procedencia y el monto del gravamen.</p> <p>La determinación de oficio sobre base presunta se efectuará también cuando de hechos conocidos se presuma que hubiera habido hechos imponibles y su posible magnitud, por los cuales se hubiere omitido el pago de los impuestos. [...]</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 169: Los titulares de dominio, los superficiarios, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido en el presente Título, que estará conformado por un básico y además –en caso que corresponda– un complementario, de acuerdo a las siguientes disposiciones. El básico se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva.</p> <p>El complementario se abonará por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada, por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana baldía, y por cada conjunto de inmuebles de la planta rural y/o subrural atribuibles a un mismo contribuyente, excluyéndose en todos los casos aquellos bienes sujetos total o parcialmente al derecho real de superficie, de acuerdo al procedimiento que para</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>su determinación fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior.</p> <p>A fines de lo dispuesto anteriormente, se considera también como único inmueble a los fraccionamientos de una misma unidad de tierra pertenecientes a las plantas rural y subrural, como asimismo al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, residenciales, o similares y a clínicas, sanatorios, o similares, subdivididos de acuerdo al régimen de propiedad horizontal, aunque correspondan a divisiones o subdivisiones efectuadas en distintas épocas, cuando pertenezcan a un mismo titular de dominio, o correspondan a un mismo usufructuario o poseedor a título de dueño, sean personas físicas o jurídicas. Para el caso de estas últimas se considerará igual titular de dominio, usufructuario o poseedor a título de dueño, cuando el antecesor en el dominio, usufructo o posesión, según corresponda, posea el setenta (70) por ciento o más, del capital social de la entidad sucesora.</p> <p>La presunción establecida en el párrafo anterior, también resultará aplicable para la determinación del conjunto de inmuebles previsto en el tercer párrafo de este artículo, admitiendo en estos casos prueba en contrario.</p> <p>También se considerará inmueble, a la partida inmobiliaria asignada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires de conformidad a lo previsto en el artículo 10 bis de la Ley Nº 10.707.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 171: Las obligaciones fiscales establecidas por el presente Código, se generan con prescindencia de la incorporación de las valuaciones fiscales al catastro, padrón o registro o de la determinación que pudiera efectuar la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 173: El impuesto establecido por la presente ley deberá ser pagado anualmente, en una o varias cuotas, en las condiciones y términos que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires establezca.</p> <p>Cuando se trate de la incorporación de edificios u otras mejoras declaradas por el obligado, el impuesto correspondiente al período fiscal corriente se considerará devengado a partir del momento que surja de los datos de la declaración jurada espontánea del contribuyente, en cuyo caso la Autoridad de Aplicación deberá practicar la liquidación del gravamen anual en forma proporcional al período que transcurra entre dicha fecha y la finalización del ejercicio.</p> <p>Cuando se trate de la incorporación de edificios u otras mejoras efectuada de</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>oficio o se rectifique la declaración a que se refiere el párrafo anterior, el impuesto se considerará devengado desde el día 1º de enero del año en que se hubiera originado la obligación de denunciar la modificación.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 174: Las liquidaciones para el pago del impuesto expedidas por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires sobre la base de declaraciones juradas del contribuyente no constituyen determinaciones administrativas, quedando vigente la obligación de completar el pago total del impuesto cuando correspondiere.</p> <p>Asimismo cuando se verifique la situación contemplada en el cuarto y sexto párrafo del artículo 169, el contribuyente deberá presentar o rectificar su o sus declaraciones juradas de las que surja su situación frente al gravamen en cada Ejercicio Fiscal e ingresar el tributo que de ello resulte con más los intereses y demás accesorios, de corresponder.</p> <p>Cuando de la aplicación del procedimiento de integración establecido para la determinación del Impuesto queden alcanzados por el gravamen total resultante, sujetos que no revistan la calidad de contribuyentes con relación a alguno o algunos de los inmuebles objeto de integración, la Autoridad de Aplicación podrá efectuar la desintegración de los fraccionamientos o subparcelas que correspondan, de oficio o a pedido de parte interesada, en la forma, modo y condiciones que determine la reglamentación. A efectos de la desintegración regulada en este párrafo, la Autoridad de Aplicación podrá implementar un régimen de información a cargo de escribanos públicos que autoricen actos de constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley Nº 14.880 – Artículo 2: A los efectos de la valuación general inmobiliaria, establécense los siguientes valores por metro cuadrado de superficie cubierta, conforme al destino que determina la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires, de acuerdo a los formularios 903, 904, 905, 906 y 916.</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación		
		Formulario	Tipo	Valor por metro cuadrado de superficie cubierta
		903		
			A	\$1.340
			B	\$ 960
			C	\$ 680
			D	\$ 430
			E	\$ 270
		904		
			A	\$1.040
			B	\$ 820
			C	\$ 580
			D	\$ 420
		905		
			B	\$ 660
			C	\$ 430
			D	\$ 340
			E	\$ 210
		906		
			A	\$ 810
			B	\$ 640
			C	\$ 470
		916		
			A	\$ 250
			B	\$ 145
			C	\$ 55
		Los valores establecidos precedentemente serán de aplicación a partir del 1° de enero de 2017 inclusive, para los edificios y/o mejoras en Planta Urbana y Rural. Los demás valores de las instalaciones complementarias y mejoras serán establecidos por la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires.		
CABA	El Impuesto Inmobiliario es percibido de manera anual. La obligación tributaria nace a partir del usufructo, posesión o titularidad de inmuebles o derechos reales de superficie sobre los mismos. Estas obligaciones son determinadas a partir del mes en que ocurre el hecho imponible o las modificaciones pertinentes sobre el inmueble en cuestión.	CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 266: Establecése los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán anualmente de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto, y con las alícuotas básicas y adicionales que fija la Ley Tarifaria: a) Impuesto Inmobiliario. b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros. CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 267: Son responsables de los tributos establecidos en el artículo anterior los titulares de dominio, los usufructuarios, los titulares de derechos de superficie y los poseedores a título de dueño sin		

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>En los casos particulares de transmisión de propiedades entre un sujeto exento y otro no exento del impuesto, de otorgamiento de posesión pero sin transmisión de titularidad a un nuevo poseedor, o cuando una de las partes intervinientes en la transmisión es el estado, la obligación tributaria o exención correspondiente es determinada al mes siguiente del hecho en cuestión.</p>	<p>perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 269: 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.</p> <p>En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur (exceptuando los predios afectados por las Leyes N°324, 3.396 – texto consolidado por la Ley N° 5.454- y 4.705) 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.</p> <p>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.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 270: Los titulares de inmuebles objeto de expropiación no estarán obligados al pago de este gravamen desde la fecha de la desposesión. En los casos de retrocesión, tratándose de titulares no exentos, la obligación comienza a partir de la toma de posesión.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 287: Las nuevas valuaciones que surgen de conformidad con lo establecido en el presente Capítulo, rigen desde el mes inclusive en que se han producido en el inmueble las modificaciones que dan origen a la rectificación.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 288: Toda variación que se produce en un inmueble y que da lugar a la revisión del avalúo existente, debe ser declarada por el responsable dentro de los dos (2) meses de producida, ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, la que asentará su cumplimiento efectuando las comunicaciones pertinentes con el objeto de que tal hecho se incorpore al padrón inmobiliario para la liquidación del tributo.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 289: Los edificios nuevos o ampliaciones se incorporan al padrón total o parcialmente desde el mes inclusive en que reúnen las condiciones de inmueble edificado. Dichas incorporaciones tendrán carácter permanente y sólo serán modificadas cuando se destruyan o demuelan total o parcialmente las superficies edificadas correspondientes.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 290: La modificación de la va-</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
		<p>luación en los casos en que se ha efectuado la demolición total o parcial de un edificio se efectúa a partir de la fecha de presentación de la declaración jurada “de finalización” o de aquella de la comprobación de oficio pertinente y siempre desde el mes inclusive en que se han finalizado los trabajos.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 293: A partir del 1° de enero de 1999, los errores detectados en el empadronamiento, que fueran imputables a la Administración, siendo correcta y completa la documentación presentada por el contribuyente, modificarán las valuaciones con vigencia limitada al año calendario en que sean notificados, no correspondiendo el cobro retroactivo por años anteriores.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 294: Los empadronamientos de inmuebles que originen nuevas valuaciones podrán ser recurridas dentro de los quince (15) días de la fecha de la notificación de la misma. Los reclamos se consideran recursos de reconsideración y son resueltos por la Dirección General de Rentas y las decisiones de ésta son recurribles conforme a las normas previstas por este Código.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 295: A partir del 1° de enero de 1999, las diferencias que se detectaren entre la realidad constructiva de un inmueble y su empadronamiento inmobiliario, sea por su superficie, rectificación de medidas, estructura y equipamiento o cualquier otro elemento que incida en la determinación de su puntaje para fijar su categoría, se reliquidará a partir de su detección y debida notificación al contribuyente, no pudiendo aplicarse retroactivamente la misma, excepto el caso que se demostrara el dolo del contribuyente. Se presume el dolo del contribuyente, salvo prueba en contrario, cuando no ha presentado ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos la declaración a que refiere el artículo 288.</p>
Córdoba	<p>El impuesto inmobiliario cuenta con una periodicidad anual.</p> <p>La obligación tributaria nace por el simple hecho de dominio, titularidad o posesión a título de dueño, o explotación de propiedades cedidas por el estado.</p> <p>Esta obligación es determinada el 1° de enero de cada año por la Dirección General de Rentas.</p> <p>Para los casos especiales de constitución</p>	<p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 164: La obligación tributaria se genera por el solo hecho del dominio, de la titularidad del derecho de superficie, de la posesión a título de dueño, cesión por el Estado Nacional, Provincial o Municipal, en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica, a terceros para la explotación de actividades primarias, comerciales, industriales o de servicios, o tenencia precaria otorgada por entidad pública nacional, provincial o municipal, con prescindencia de su inscripción en el padrón o guía de contribuyentes o de la determinación por parte de la Dirección. Verificados los presupuestos enunciados, la obligación nace el día 1 de enero de cada año.</p> <p>Por el excedente de superficie de inmuebles empadronados con menor superficie</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>de derechos reales de superficie o de transferencia de propiedades entre un sujeto exento y otro no exento, la obligación tributaria es determinada el 1º de enero del año posterior.</p>	<p>que la real y respecto de las mejoras no denunciadas en la oportunidad debida, se pagará el impuesto y los recargos por el término no prescripto en una cuota extraordinaria por cada anualidad vencida.</p> <p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 166: Cuando se verifique la transferencia de un inmueble de un sujeto exento a otro que debe abonar el impuesto o viceversa, la obligación tributaria o la exención nacerá o comenzará a regir, respectivamente, al año siguiente al de la fecha de inscripción de la escritura traslativa de dominio en la Dirección del Registro General de la Provincia, salvo lo dispuesto en el artículo 171 de este Código. Idéntico procedimiento deberá aplicarse en los casos de constitución del derecho real de superficie.</p> <p>Cuando uno de los sujetos fuera el Estado, la obligación o la exención nacerá o comenzará a regir al año siguiente a la fecha de la toma de posesión.</p> <p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 172: El Impuesto Inmobiliario Básico será determinado por la Dirección, la que expedirá las liquidaciones administrativas para su pago con arreglo a las previsiones del Artículo 53 de este Código.</p> <p>Cuando con motivo de liquidaciones practicadas por la Dirección, se cuestione una modificación de los datos valuativos del inmueble el contribuyente o responsable podrá manifestar su disconformidad ante el Organismo, dentro de la temporalidad prevista por el Artículo 55 de este Código y únicamente en el supuesto de no haberse planteado con anterioridad o simultáneamente dicha disconformidad ante la Dirección General de Catastro, en cuyo caso se tendrá por no presentado. Dentro de los cinco (5) días de recepcionada la impugnación, se otorgará intervención a la Dirección General de Catastro a los fines de que dentro del término de ciento veinte (120) días dicte resolución respecto a la disconformidad planteada, notificando el acto al contribuyente. Una vez firme la resolución, las actuaciones se remitirán en devolución a la Dirección General de Rentas dentro de los cinco (5) días posteriores, oportunidad en que dentro del mismo término - cinco (5) días siguientes a su recepción-, se practicará la liquidación del tributo bajo el marco legal previsto por el Artículo 168 de este Código.</p> <p>Las liquidaciones que se practiquen y que constituyan resultantes de reclamos fundados exclusivamente en datos valuativos del inmueble no son susceptibles de ser impugnadas dentro del marco recursivo tributario previsto en este Código. El Impuesto Inmobiliario Adicional se determinará sobre la base de la Declaración Jurada que deberán presentar los contribuyentes o responsables en la forma prevista en este Código.</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
		<p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 174: Los importes establecidos por la Dirección según lo dispuesto en el artículo anterior para cada período requerido, no podrán ser reducidos con posterioridad a la notificación del contribuyente o responsable a los efectos de la aplicación de este régimen, excepto que se hubiere efectuado descargo debidamente fundado o pagos hasta los quince (15) días posteriores a dicha fecha de notificación.</p> <p>Con posterioridad a dicho plazo, los montos requeridos quedarán firmes y no podrán modificarse si dentro de ese término no se efectuare la presentación respectiva.</p> <p>Cuando el monto de impuesto que surja de la declaración jurada que efectúe el contribuyente excediera el importe liquidado por la Dirección, subsistirá la obligación de ingresar la diferencia de impuesto correspondiente, con la actualización y recargos respectivos, sin perjuicio de la multa que pudiere corresponder. Si por el contrario, el monto requerido por la Dirección, excediera el determinado por el contribuyente o responsable, el saldo a su favor sólo podrá ser compensado en las liquidaciones posteriores a la requerida.</p> <p>Si la Dirección iniciara un proceso de determinación, subsistirá, no obstante, y hasta tanto quede firme la misma, la obligación del contribuyente de ingresar el importe que se le hubiera requerido según lo dispuesto precedentemente.</p>
Mendoza	<p>El impuesto inmobiliario cuenta con una periodicidad anual.</p> <p>La obligación tributaria nace por la realización del hecho imponible, siendo este la posesión de un inmueble o derecho real de superficie sobre este.</p> <p>Esta obligación tributaria es determinada a partir del mes en que se produzca el hecho o se realicen modificaciones sobre el inmueble en cuestión.</p> <p>La obligación se extingue mediante el pago, compensación o prescripción del débito tributario.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 28: La determinación del débito tributario se efectuará de conformidad con la base imponible, las alícuotas, los aforos, importes fijos, impuestos mínimos que fije la Ley Impositiva y la actualización e intereses resarcitorios, cuando correspondan, previstos en los art. 53°, 53° (bis) y 55°.</p> <p>El importe del débito tributario determinado por sujeto y por objeto imponible al 30 de Noviembre del año anterior al corriente, que sea inferior a Pesos Diez (\$ 10,00), no será considerado como deuda tributaria.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 29: La determinación de la base imponible se efectuará, según sea el caso, por alguno de los siguientes procedimientos o combinación de ellos:</p> <p>a) mediante la declaración jurada que el contribuyente o responsable presente en los casos, forma, tiempo y modalidades que la Ley, el Poder Ejecutivo o la Dirección establezcan.</p> <p>b) mediante la aplicación de las tablas de aforos o valuación aprobadas.</p> <p>c) mediante la exhibición de los documentos que sean pertinentes.</p> <p>d) mediante la determinación de oficio.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 33: Cuando el contribuyente o responsable no hubie-</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>ran presentado la declaración jurada y/o los anticipos, o los mismos resultaren incorrectos o incompletos por dolo o error, procederá la determinación de oficio sobre base cierta o presunta.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 37: El débito tributario se extingue por:</p> <p>a) Pago</p> <p>b) Compensación</p> <p>c) Prescripción</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 142: Por cada inmueble situado en el territorio de la Provincia y por cada derecho real de superficie sobre éste se pagará el impuesto anual establecido en el presente título.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 145: Los avalúos fiscales podrán ser rectificados o modificados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De oficio cuando se constate: <ul style="list-style-type: none"> • Accesión o supresión de mejoras. • Error de la Administración en la clasificación o superficie; • Variaciones en los valores establecidos por las tablas incorporadas en la Ley de Avalúo - A solicitud del o los contribuyentes: <ul style="list-style-type: none"> • Por subdivisión o unificación de inmuebles, • Por accesión o supresión de mejoras. <p>Toda modificación que se realice sobre los bienes inmuebles que signifique un aumento o disminución de valor deberá ser denunciada por el contribuyente y/o responsable en la Administración Tributaria Mendoza, y en un plazo no superior a los treinta (30) días computado a partir de la fecha en que se concluyan las obras correspondientes o a partir de la habitabilidad del inmueble o a partir de que el bien posea la prestación del servicio de electricidad, gas o agua de red, lo que ocurra primero. En todos los casos se deberá notificar a su responsable fiscal la valuación asignada al bien inmueble.</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 146: Las modificaciones en el padrón de avalúos tendrán efectos impositivos a partir del mes en que se produzca el hecho tributario o a partir en que dicho hecho sea detectado de oficio por la Dirección General de Catastro, sin perjuicio de la procedencia de las sanciones que pudieran corresponder.. En los casos del artículo 145° inciso a) punto 2), las rectificaciones tendrán efecto retroactivo a la fecha en que se hubiere cometido el error. Las modificaciones efectuadas al avalúo de un inmueble podrán ser impugnadas por el contribuyente o responsable mediante los recursos previstos en los arts. 86° y siguientes de este Código en las condiciones allí establecidas.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 148: Son contribuyentes de este impuesto los propietarios, poseedores de los inmuebles, cualquiera fuere la denominación dada al respectivo título. En caso de dominio desmembrado, la obligación será solidaria. Exceptúase del pago del Impuesto Inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A los contribuyentes de los padrones que corresponda a la o a las parcelas objeto de donación para utilidad pública con cargo específico a partir de la ley que acepta dicha donación. - A los contribuyentes que tanto ellos o sus cónyuges sean jubilados y pensionados que acrediten: <ul style="list-style-type: none"> • Ser propietario de un único inmueble destinado exclusivamente a vivienda familiar, cuyo avalúo no supere el monto que establezca la Ley Impositiva y residir en el mismo. • Percibir el jubilado o pensionado, un ingreso mensual por todo concepto no superior a un haber mínimo jubilatorio multiplicado por el coeficiente 2 (dos) en la forma, plazo y condiciones que establezca la reglamentación • El beneficio también podrá obtenerlo, o en su caso, conservarlo, el cónyuge supérstite que cumpliendo con los requisitos señalados precedentemente tenga usufructo legal o convencional el inmueble. - A los contribuyentes que tanto ellos, sus cónyuges o descendientes directo de primer grado padezcan discapacidad motriz, visual o mental y que acrediten:

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
		<ul style="list-style-type: none"> • Mediante certificado de discapacidad extendido conforme a la Ley nacional N° 22.431, su situación particular. • Ser propietario de un único inmueble destinado exclusivamente a vivienda familiar y residir en el mismo. • Percibir ingresos familiares mensuales por todo concepto, no superior al importe del salario mínimo vital y móvil vigente multiplicado por el coeficiente 2 (dos) en la forma, plazo y condiciones que establezca la reglamentación. <p>La Administración Tributaria Mendoza establecerá la oportunidad y forma de acreditación de las condiciones indicadas, asimismo podrá eximir en forma automática el Impuesto de referencia a los Jubilados y Pensionados cuando a través de información suministrada por otros organismos oficiales se pueda inferir que los mismos reúnen los requisitos precedentes.</p>
Santa Fe	<p>El Impuesto Inmobiliario es percibido de manera anual.</p> <p>La obligación tributaria nace por la existencia de titularidad o propiedad sobre un inmueble o derechos de superficie sobre este.</p> <p>Esta obligación tributaria es determinada a partir de la presentación de la declaración jurada por parte contribuyente; la facultad de exigir el pago del tributo correspondiente se origina en el 1º de enero del año posterior.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 8: La obligación tributaria nace al producirse el hecho, acto o circunstancia previsto en la ley. Los medios o procedimientos para la determinación de la deuda revisten carácter meramente declarativo.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 59: La determinación de las obligaciones fiscales se efectuará mediante declaración jurada que los contribuyentes y demás responsables están obligados a presentar a la Administración Provincial de Impuestos en la forma y tiempo que la ley, el Poder Ejecutivo o la Administración Provincial de Impuestos establezcan, salvo cuando este Código u otra ley fiscal especial indique expresa-mente otro procedimiento.</p> <p>Cuando la Administración lo juzgue necesario, podrá también hacer extensiva esa obligación a los terceros que de cualquier modo intervengan en las operaciones o transacciones de los contribuyentes y demás responsables, que están vinculados a los hechos gravados por este Código o leyes fiscales especiales.</p> <p>La Administración Provincial de Impuestos queda facultada para reemplazar, total o parcialmente, el régimen de Declaración Jurada por otro sistema que cumpla dicha finalidad.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 66: A fin de asegurar el correcto cumplimiento de las obligaciones establecidas por este Código o leyes especia-</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>les, la Administración verificará la situación tributaria de contribuyentes y responsables, hayan o no presentado declaración jurada y determinará de oficio sus obligaciones fiscales en los siguientes casos:</p> <p>1) Cuando los contribuyentes o responsables no hubieran presentado declaración jurada.</p> <p>2) Cuando la declaración jurada fuese impugnada a juicio de la Administración.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 67: La determinación de oficio será total con respecto al período fiscal y tributo de que se trate, debiendo comprender todos los elementos de la obligación tributaria, salvo cuando en la resolución respectiva se hubiere dejado expresa constancia del carácter parcial de dicha determinación y definidos los aspectos y el período que han sido objeto de la verificación en cuyo caso, serán susceptibles de modificación aquellos no considerados expresamente.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456– Artículo 99: La Administración Provincial de Impuestos establecerá los vencimientos de los plazos generales tanto para el pago como para la presentación de declaraciones juradas y toda otra documentación.</p> <p>En cuanto al pago de los tributos determinados por la Administración Provincial de Impuestos deberá ser efectuado dentro de los quince (15) días de notificada la liquidación respectiva.</p> <p>El pago de los tributos que en virtud de este Código o leyes fiscales especiales no exijan declaración jurada de los contribuyentes o responsables, deberá efectuarse dentro de los quince (15) días corridos de realizado el hecho imponible, salvo disposición diferente de este Código o leyes fiscales especiales.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 113: La Administración Provincial de Impuestos podrá compensar de oficio o a pedido de los propios contribuyentes los saldos acreedores de los mismos, cualquiera sea el origen de dichos saldos, con deudas o saldos deudores de impuestos declarados por aquél o determinados por la Administración Provincial de Impuestos, comenzando con los más remotos, salvo excepción de prescripción y aunque se refieran a distintas obligaciones tributarias.</p> <p>Una vez extinguida la totalidad de la deuda que dio origen a la compensación, y subsistiese un remanente de saldo a favor del contribuyente, la Administración Provincial de Impuestos podrá computarlo, en la forma y modo que establezca mediante reglamentación, como pago a cuenta de obligaciones futuras de la misma obligación o podrá aplicarlo a la cancelación de otras obligaciones adeu-</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>dadas por el contribuyente o responsable.</p> <p>La compensación prevista en el presente artículo se efectuará en el orden establecido en el artículo 106 de este Código, y surtirá efectos para el contribuyente desde su solicitud no obstante la impugnación que de la misma pueda realizar la Administración de corresponder.</p> <p>Las sumas retenidas, percibidas y/o recaudadas, no podrán ser objeto de compensación por los agentes de retención, percepción y/o recaudación una vez ingresadas, excepto en los supuestos expresamente autorizados por las normas legales que reglamentan los regímenes respectivos.</p> <p>Cuando la compensación se efectúe respecto de obligaciones cuyos vencimientos han operado con anterioridad al pago o ingreso que da origen al saldo a favor, deben liquidarse los intereses correspondientes al lapso que media entre aquél vencimiento y dicho pago o compensación. De resultar un remanente a favor del contribuyente, devengará intereses según el régimen vigente.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 115: Prescriben por el transcurso de cinco (5) años:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las facultades de la Administración Provincial de Impuestos para determinar las obligaciones tributarias y para aplicar las sanciones por infracciones previstas en este Código; b) La acción de repetición, acreditación o compensación; c) El cobro judicial de los gravámenes y sus accesorios y multas por infracciones tributarias. d) La facultad de la Administración Provincial de Impuestos para disponer de oficio la devolución, acreditación o compensación de las sumas indebidamente abonadas. <p>Cuando se trate de contribuyentes o responsables del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, que no se hallaren inscriptos ante la Administración Provincial de Impuestos, las facultades establecidas en el inciso a) del presente Artículo prescribirán por el transcurso de diez (10) años.</p> <p>Iniciación de los términos</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 116: Los términos de prescripción de las facultades y poderes de la Administración para determinar y exigir el pago de las obligaciones fiscales regidas por este Código, comenzarán a correr desde el 1º de enero siguiente al año al cual se refieren las obligaciones fiscales.</p> <p>El término de prescripción de la acción para aplicar las multas y clausura comenzará a correr desde el 1º de enero siguiente a l año en que haya tenido lugar la</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>violación de los deberes formales o materiales legalmente considerados como hecho u omisión punible. El término de prescripción de todas las acciones que inicie el contribuyente comenzará a correr desde el primero de enero siguiente a la fecha del pago.</p> <p>Los términos de prescripción establecidos en el artículo 115, no correrán mientras los hechos imponible no hayan podido ser conocidos por la Administración por algún acto o hecho que los exteriorice en la Provincia.</p> <p>Esta norma será de aplicación para las obligaciones de carácter instantáneo y para los tributos de base patrimonial en cuanto infrinjan normas de índole regis-tral.</p> <p>Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el impuesto no resultará exigible, cuando al momento de la exteriorización hubieran transcurrido más de diez (10) años contados a partir del 1° de enero del año siguiente a la realización de los hechos imponible.</p> <p>El término de la prescripción de la acción para el cobro judicial de impuestos, tasas y contribuciones y accesorios y multas comenzará a correr desde la fecha de la notificación de la determinación impositiva o aplicación de multas o de reso-luciones y decisiones definitivas que decidan los recursos contra aquellas.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 155: Por los inmuebles y los dere-chos reales de superficie sobre los mismos, situados en el territorio de la Provin-cia, se deberán pagar los impuestos básicos anuales establecidos en este Título, de acuerdo con las alícuotas proporcionales que establezca la Ley Impositiva Anual y aplicable sobre las valuaciones fiscales de las tierras, de las mejoras y de los derechos de superficie objeto de derechos reales.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 161: Son contribuyentes del impues-to establecido en el presente Título los propietarios de bienes inmuebles, los poseedores a título de dueño y los titulares de derechos de superficie.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 169: Los valores asignados por va-luaciones generales no serán modificados hasta la nueva valuación general salvo en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Por subdivisión de los inmuebles; b) Por accesión o supresión de mejoras; c) Por error de clasificación o superficie; d) Por valorización o desvalorización proveniente de obras públicas, cambios de destino debidamente justificados o mejoras de carácter general. <p>Los nuevos valores surtirán efectos impositivos desde el 1° de enero siguiente al</p>

Cuadro 22: Periodicidad del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>año en que las circunstancias señaladas precedentemente los modifiquen.</p> <p>Las valuaciones sobre toda nueva edificación, reconstrucción o refacción que se realice serán determinadas por el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 171: Los impuestos establecidos en el presente Título deberán ser pagados anualmente, en una o más cuotas en las condiciones y términos que el Poder Ejecutivo establezca.</p> <p>Mediando urgencia en abonar el impuesto y sus adicionales y antes que las mismas se pusieran al cobro y como consecuencia de operaciones o actos sobre inmuebles, los escribanos públicos deberán solicitar una liquidación supletoria especificando los datos en base al pago realizado el año anterior.</p> <p>En los casos en que hubiera modificaciones los escribanos presentarán solicitud ante el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, de ubicación del o de los inmuebles, las que darán preferencia a toda tramitación.</p> <p>A los efectos establecidos en el Artículo 165 de este Código toda solicitud de inscripción deberá formalizarse con los documentos oficiales que suministrará gratuitamente el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe y reglamentará el Poder Ejecutivo.</p>

Cuadro 23: Características del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
Buenos Aires	<p>El Impuesto Inmobiliario de la provincia de Buenos Aires está conformado por un impuesto básico y un complementario.</p> <p>Impuesto Inmobiliario básico: tributa sobre cada inmueble situado en el territorio de la provincia, de acuerdo a las alícuotas y mínimos fijados por la Ley Impositiva de Buenos Aires.</p> <p>Impuesto Inmobiliario complementario: tributa sobre cada conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada, urbana baldía, rural y/o subrural atribuibles a un mismo contribuyente, de acuerdo a las alícuotas y al procedimiento que fije la Ley Impositiva para su determinación.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 10.397 – Artículo 169: Los titulares de dominio, los superficiarios, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido en el presente Título, que estará conformado por un básico y además –en caso que corresponda– un complementario, de acuerdo a las siguientes disposiciones. El básico se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva.</p> <p>El complementario se abonará por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada, por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana baldía, y por cada conjunto de inmuebles de la planta rural y/o subrural atribuibles a un mismo contribuyente, excluyéndose en todos los casos aquellos bienes sujetos total o parcialmente al derecho real de superficie, de acuerdo al procedimiento que para su determinación fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior.</p> <p>A fines de lo dispuesto anteriormente, se considera también como único inmueble a los fraccionamientos de una misma unidad de tierra pertenecientes a las plantas rural y subrural, como asimismo al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, residenciales, o similares y a clínicas, sanatorios, o similares, subdivididos de acuerdo al régimen de propiedad horizontal, aunque correspondan a divisiones o subdivisiones efectuadas en distintas épocas, cuando pertenezcan a un mismo titular de dominio, o correspondan a un mismo usufructuario o poseedor a título de dueño, sean personas físicas o jurídicas. Para el caso de estas últimas se considerará igual titular de dominio, usufructuario o poseedor a título de dueño, cuando el antecesor en el dominio, usufructo o posesión, según corresponda, posea el setenta (70) por ciento o más, del capital social de la entidad sucesora.</p> <p>La presunción establecida en el párrafo anterior, también resultará aplicable para la determinación del conjunto de inmuebles previsto en el tercer párrafo de este artículo, admitiendo en estos casos prueba en contrario.</p> <p>También se considerará inmueble, a la partida inmobiliaria asignada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires de conformidad a lo previsto en el artículo 10 bis de la Ley N° 10.707.</p>
CABA	<p>El Impuesto Inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tributa sobre los inmuebles situados en el territorio de CABA, de acuerdo al avalúo de la propiedad y a las alícuotas básicas y</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 266: Establecénsen los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán anualmente de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto, y con las alícuotas básicas y adicionales que fija la Ley Tarifaria:</p>

Cuadro 23: Características del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
	adicionales fijadas por la Ley Tarifaria.	a) Impuesto Inmobiliario. b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.
Córdoba	<p>El Impuesto Inmobiliario de la provincia de Córdoba está conformado por un impuesto básico y un adicional.</p> <p>Impuesto Inmobiliario Básico: tributa sobre cada inmueble situado en el territorio de la provincia, de acuerdo a la base imponible del mismo y a las alícuotas fijadas por la Ley Impositiva Anual de Córdoba.</p> <p>Impuesto Inmobiliario Adicional: tributa sobre cada inmueble o suma de inmuebles situados en zona rural, atribuibles a un mismo contribuyente. Surge de la aplicación de las escalas y alícuotas que fija la Ley Impositiva Anual sobre la base imponible del Impuesto Inmobiliario Adicional. Esta última está formada por el Impuesto Inmobiliario Básico o suma de impuestos básicos de las propiedades rurales, más los fondos adicionales que conforman la liquidación, atribuibles a un mismo contribuyente.</p>	<p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 163: Por todos los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba, se pagará el Impuesto Inmobiliario con arreglo a las normas que se establecen en este Título, el que estará formado por los siguientes conceptos:</p> <p>1) BÁSICO: surgirá de aplicar sobre la base imponible determinada conforme a las previsiones del Artículo 168 de este Código, las alícuotas que fije la Ley Impositiva Anual;</p> <p>2) ADICIONAL: surgirá de aplicar lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 168 de este Código, de acuerdo con las escalas y alícuotas que fija la Ley Impositiva Anual.</p> <p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 168: La base imponible del Impuesto Básico es la valuación de cada inmueble determinada por la Ley de Catastro, multiplicada por los coeficientes que fije la Ley Impositiva Anual, la que además puede establecer el impuesto mínimo a pagar por cada inmueble. La base imponible del Impuesto Adicional está formada por el Impuesto Básico o suma de impuestos básicos de las propiedades rurales -según corresponda-, en ambos casos, con más los fondos adicionales que conforman la liquidación, atribuibles a un mismo contribuyente. Cuando sobre una misma parcela exista condominio o indivisión hereditaria o posesión a título de dueño de varias personas, cada condómino, heredero, legatario o poseedor computará la proporción que le corresponda a dicho derecho.</p> <p>A los fines previstos en el párrafo anterior en los casos de inmuebles pertenecientes a los componentes de la sociedad conyugal, corresponde atribuir al marido, además de los bienes propios, la totalidad de los que revistan el carácter de gananciales, excepto:</p> <p>a) Que se trate de bienes adquiridos por la mujer con el producto del ejercicio de su profesión, oficio, empleo, comercio o industria;</p> <p>b) Que exista separación judicial de bienes, o</p> <p>c) Que la administración de todos los bienes gananciales la tenga la mujer en virtud de una resolución judicial.</p> <p>Las sucesiones indivisas, y en tanto que al 1 de enero se haya producido el fallecimiento del causante y aún no se hubiere dictado el auto de declaratoria de herederos o que declare válido el testamento, deben tributar por las parcelas o de-</p>

Cuadro 23: Características del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
		<p>rechos que sobre las mismas correspondan al causante.</p> <p>El impuesto resultante puede ser abonado en una cuota o en el número de ellas que establezca el Ministerio de Finanzas o el organismo que en el futuro lo sustituya, a opción del contribuyente. En caso de que se opte por el pago en cuotas se pueden devengar intereses de financiación cuya tasa será establecida por la Secretaría de Ingresos Públicos o el organismo que en el futuro la sustituya.</p>
Mendoza	<p>El Impuesto Inmobiliario de la provincia de Mendoza tributa sobre los inmuebles situados en el territorio de la provincia y los derechos reales de superficie sobre los mismos.</p> <p>Adicional: Además del impuesto anterior, para determinados terrenos baldíos se tributa un adicional. Este es fijado por la Ley impositiva, y se liquida y cobra conjuntamente con anterior.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 142: Por cada inmueble situado en el territorio de la Provincia y por cada derecho real de superficie sobre éste se pagará el impuesto anual establecido en el presente título.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 143: La determinación del impuesto deberá efectuarse sobre la base del avalúo fiscal vigente y conforme a la o a las alícuotas que fije la Ley Impositiva.</p> <p>El avalúo fiscal estará compuesto por la suma del valor del terreno y el de las mejoras, computando sus montos separada o conjuntamente.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 150: Por los terrenos baldíos ubicados en zonas urbanas determinadas por la Administración Tributaria Mendoza, se pagará, además del impuesto que les corresponda, un adicional sobre el monto del mismo que fijará la Ley Impositiva, y que se liquidará y cobrará conjuntamente con el tributo.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 151: A los efectos del artículo anterior, considerase baldíos a inmuebles urbanos o suburbanos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) no estén edificados o cuyas construcciones no se encuentren en estado de habitabilidad, 2) teniendo una superficie inferior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), tengan una superficie cubierta inferior a los veinticinco metros cuadrados (25,00 m²), 3) los que, teniendo una superficie inferior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), el valor de las mejoras sea inferior al equivalente a la construcción de veinticinco metros cuadrados (25,00 m²) según los valores que establezca la ley de avalúos vigente para las mejoras edilicias en construcción, 4) todas aquellas en las que las mejoras presentadas, con independencia de la superficie cubierta, hagan presumir el aprovechamiento del inmueble.
Santa Fe	<p>El Impuesto Inmobiliario de la provincia de Santa Fe está conformado por un impuesto básico y un adicional.</p> <p>Impuesto Inmobiliario Básico: tributa sobre los inmuebles situados en el territorio de la provincia</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 155: Por los inmuebles y los derechos reales de superficie sobre los mismos, situados en el territorio de la Provincia, se deberán pagar los impuestos básicos anuales establecidos en este Título, de acuerdo con las alícuotas proporcionales que establezca la Ley Impositiva Anual y aplicable sobre las valuaciones fiscales de las tierras, de las mejoras y de los</p>

Cuadro 23: Características del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>y por los derechos reales de superficie sobre los mismos. Se determina de acuerdo a las alícuotas proporcionales establecidas en la Ley Impositiva Anual y a las valuaciones fiscales de las tierras, las mejoras y los derechos de superficie.</p> <p>Impuesto Inmobiliario Adicional: se abona por los terrenos baldíos situados en zonas urbanas. Este es resultante de aplicar las escalas del impuesto básico sobre una valuación de mejoras potenciales proporcionales al valor fiscal de la tierra.</p>	<p>derechos de superficie objeto de derechos reales.</p> <p>El importe anual del impuesto básico por cada cargo no podrá ser inferior a la suma que fija la Ley Impositiva Anual.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 156: Los terrenos situados en zonas urbanas que este Código considere fiscalmente como baldíos, estarán sujetos al pago de un impuesto inmobiliario adicional.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 157: Para la aplicación del impuesto inmobiliario adicional a que se refiere el Artículo 156, los terrenos baldíos soportarán un inmobiliario adicional equivalente a la resultante de aplicar las escalas del impuesto básico sobre una valuación de mejoras potenciales que serán proporcionales al valor fiscal de la tierra, y cuya relación fijará la Ley Impositiva Anual.</p> <p>Serán considerados baldíos los terrenos ubicados dentro del radio urbano de los municipios y comunas cuando los mismos no tengan mejoras habitables o cuando tengan mejoras que sin ser habitables, no cumplan con el propósito para el que fueron efectuadas.</p> <p>Para el caso de este último supuesto, la sola existencia de muro o cerco perimetral no excluirá su calificación fiscal del baldío.</p> <p>La Administración Provincial de Impuestos, a solicitud del interesado, exceptuará del adicional a los terrenos que fueran cedidos al municipio por períodos anuales, con destino al uso público y aceptados por aquél.</p> <p>No estarán sujetos al adicional por baldío los inmuebles declarados por ley de interés general y sujetos a expropiación, mientras subsista tal condición.</p>

Cuadro 24: Base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
Buenos Aires	<p>La base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano Básico se obtiene al aplicar los coeficientes de actualización presentes en la Ley Impositiva Anual a la valuación fiscal del inmueble (valor que surge de la sumatoria entre la valuación fiscal de la tierra y la valuación fiscal de las mejoras).</p> <p>La base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano Complementario se obtiene mediante la suma de las bases imponibles del impuesto inmobiliario básico (las indicadas en la párrafo anterior) de los inmuebles pertenecientes a un mismo conjunto (un conjunto de inmuebles edificados y el otro de baldíos) atribuibles a un mismo contribuyente.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 170: La base imponible del inmobiliario básico estará constituida por la valuación fiscal de cada inmueble, o la suma de las valuaciones fiscales en el supuesto previsto en el cuarto y sexto párrafo del artículo anterior, multiplicada por los coeficientes anuales que para cada Partido, con carácter general, establezca la Ley Impositiva.</p> <p>En los inmuebles afectados al derecho real de superficie, se determinará por un lado, la valuación fiscal de la tierra y de los edificios y otras mejoras que queden excluidas de la afectación al derecho real, y por otro, la correspondiente a edificios u otras mejoras existentes o ejecutadas por el superficiario. Esta última valuación se vinculará a una partida de carácter temporal, distinta y derivada de la correspondiente a la partida de origen. En caso de afectación al régimen de la propiedad horizontal, se generarán las respectivas partidas, que también asumirán carácter temporal.</p> <p>La base imponible del inmobiliario complementario estará constituida por la suma de las bases imponibles del inmobiliario básico de los inmuebles pertenecientes a un mismo conjunto atribuibles a un mismo contribuyente. Cuando sobre un mismo inmueble exista condominio, cusufructo o coposesión a título de dueño, se computará exclusivamente la porción que corresponda a cada uno de ellos.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley Nº 10.707 – Artículo 56: La valuación fiscal básica de cada parcela estará dada por la suma del valor del suelo y el de las accesiones. En los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la ley 13512, la valuación de cada unidad de uso estará dada por la suma de valuación de partes de dominio exclusivo, más el valor de la parte proporcional del dominio común que le corresponde, por aplicación de coeficientes de ajuste según su valuación.</p>
CABA	<p>La base imponible de cada inmueble surge de aplicar a la Valuación Fiscal Homogénea el valor fijado de la Unidad de Sustentabilidad Contributiva.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Decreto Nº 289/16 – Artículo 275: Establécese un avalúo para cada inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que reflejara las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias, instalaciones del bien, ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, siendo esta descripción meramente enunciativa.</p> <p>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) y Distrito de zonificación</p>

Cuadro 24: Base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>En los inmuebles afectados a derecho real temporario de Superficie se determinará por separado la valuación fiscal homogénea del terreno y la correspondiente al edificio existente o ejecutado por el titular de un derecho de superficie, esta última se vinculará a una partida de contribución territorial de carácter temporal distinta y derivada de la correspondiente al terreno, la cual a su vez, en el caso de constituir Consorcio de Propietarios, generará las respectivas partidas horizontales conservando estas últimas su carácter temporal.</p> <p>La Valuación Fiscal Homogénea fijada no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades, siendo la misma Base Imponible de los tributos del presente Título.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 278: Establécese la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) a efectos de contar con una herramienta que posibilite en razón de políticas tributarias afectar el quantum de los tributos del presente Título.</p>
Córdoba	<p>La base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano Básico se obtiene al aplicar los coeficientes de actualización presentes en la Ley Impositiva Anual a la valuación fiscal del inmueble (valor que surge de la sumatoria entre la valuación fiscal de la tierra libre de mejoras y la valuación fiscal de las mejoras).</p> <p>Debido a que para el ejercicio fiscal del año</p>	<p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 168: La base imponible del Impuesto Básico es la valuación de cada inmueble determinada por la Ley de Catastro, multiplicada por los coeficientes que fije la Ley Impositiva Anual, la que además puede establecer el impuesto mínimo a pagar por cada inmueble.</p> <p>La base imponible del Impuesto Adicional está formada por el Impuesto Básico o suma de impuestos básicos de las propiedades rurales -según corresponda-, en ambos casos, con más los fondos adicionales que conforman la liquidación, atribuidos a un mismo contribuyente. Cuando sobre una misma parcela exista condominio o indivisión hereditaria o posesión a título de dueño de varias personas,</p>

Cuadro 24: Base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
	2017 estos coeficientes equivalen a uno, la base imponible resulta equivalente a la valuación fiscal del inmueble.	<p>cada condómino, heredero, legatario o poseedor computará la proporción que le corresponda a dicho derecho.</p> <p>A los fines previstos en el párrafo anterior en los casos de inmuebles pertenecientes a los componentes de la sociedad conyugal, corresponde atribuir al marido, además de los bienes propios, la totalidad de los que revistan el carácter de gananciales, excepto:</p> <p>a) Que se trate de bienes adquiridos por la mujer con el producto del ejercicio de su profesión, oficio, empleo, comercio o industria;</p> <p>b) Que exista separación judicial de bienes, o</p> <p>c) Que la administración de todos los bienes gananciales la tenga la mujer en virtud de una resolución judicial.</p> <p>Las sucesiones indivisas, y en tanto que al 1 de enero se haya producido el fallecimiento del causante y aún no se hubiere dictado el auto de declaratoria de herederos o que declare válido el testamento, deben tributar por las parcelas o derechos que sobre las mismas correspondan al causante.</p> <p>El impuesto resultante puede ser abonado en una cuota o en el número de ellas que establezca el Ministerio de Finanzas o el organismo que en el futuro lo sustituya, a opción del contribuyente. En caso de que se opte por el pago en cuotas se pueden devengar intereses de financiación cuya tasa será establecida por la Secretaría de Ingresos Públicos o el organismo que en el futuro la sustituya.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 9: La valuación de cada parcela se determinará sumando al valor de la tierra el de las mejoras.</p> <p>En los inmuebles sobre los que se constituyan derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, la valuación se efectuará para cada unidad funcional, sumando a la valuación de las subparcelas la proporción que le corresponda sobre la valuación de las partes comunes (tierra libre de mejoras y mejoras cubiertas y descubiertas).</p> <p>Cuando sobre un inmueble se constituya uno o más derechos de superficie, se valuarán en forma independiente la parcela subsistente y las subparcelas resultantes, sumándoles las mejoras que correspondan a cada una. La Dirección General de Catastro establecerá los procedimientos técnicos para determinar las valuaciones que correspondan en cada caso.</p>
Mendoza	La base imponible del tributo equivale al avalúo fiscal, que se obtiene mediante la suma del valor fiscal del terreno y de las mejoras.	<p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 143: La determinación del impuesto deberá efectuarse sobre la base del avalúo fiscal vigente y conforme a la o a las alícuotas que fije la Ley Impositiva.</p> <p>El avalúo fiscal estará compuesto por la suma del valor del terreno y el de las</p>

Cuadro 24: Base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p data-bbox="533 316 1032 435">La base imponible del Impuesto Inmobiliario se obtiene al aplicar los coeficientes de actualización presentes en la Ley Impositiva a la valuación fiscal del inmueble.</p> <p data-bbox="266 576 376 603">Santa Fe</p>	<p data-bbox="1106 284 1834 311">mejoras, computando sus montos separada o conjuntamente.</p> <p data-bbox="1106 316 2063 496">CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 168: La base imponible de los impuestos establecidos en este Título, está constituida por la valuación de los inmuebles determinados de conformidad con las leyes de valuación y catastro, multiplicado por los coeficientes de actualización que fije la Ley Impositiva Anual y deducidos los valores exentos establecidos en este Código o en leyes especiales.</p> <p data-bbox="1106 501 2069 807">En los inmuebles afectados a derecho real temporario de superficie se determinará por separado la valuación del inmueble dominial de la valuación del derecho de superficie o de la propiedad superficiaria, si ésta fuera mayor. Hasta tanto no se establezca metodología de valuación fiscal del derecho de superficie, se tomará la que figure en el título suficiente, y si éste no existiera, se tomará el valor uno. Para el caso particular del derecho de superficie de construcción, la propiedad superficiaria se valuará de igual forma que las mejoras de inmuebles dominiales. De afectarse el derecho de superficie de construcción al régimen de la propiedad horizontal, las unidades se evaluarán sumando la parte privativa de cada unidad más la parte proporcional sobre las partes indivisas.</p> <p data-bbox="1106 812 2047 865">Los derechos de superficie que se constituyan sobre inmuebles del dominio del Estado, tributarán conforme a lo establecido anteriormente.</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
Buenos Aires	<p>Para obtener el valor de la tierra se multiplica la superficie de la parcela por el valor unitario básico del suelo, corregido por coeficientes de ajuste en base a la forma, dimensiones, ubicación y otras características de la parcela.</p> <p>Los respectivos valores unitarios básicos de la tierra son fijados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, y se obtienen en base al mercado inmobiliario (promedio de los valores de mercado de lotes ubicados fuera de esquina y que cuenten con acceso a vías de comunicación en la zona).</p> <p>Las valuaciones fiscales de la tierra pueden cambiar cuando se modifica el estado parcelario, cambios en la clasificación catastral, errores de valuación o modificaciones en los valores unitarios básicos de la tierra.</p> <p>Se debe llevar a cabo una revaluación general de los valores básicos por lo menos cada diez años.</p>	<p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 4: A los efectos de esta Ley, denominase parcela a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseído por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 5: (Texto según Ley 14200) Son elementos de la parcela:</p> <p>I. Esenciales:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La ubicación georeferenciada del inmueble; b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen; c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble. <p>II. Complementarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La valuación fiscal; b) Sus linderos. <p>Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado mediante un acto de relevamiento parcelario practicado conforme a esta ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el Organismo catastral.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 53: Constituyen la valuación parcelaria el conjunto de operaciones de justiprecio de las parcelas, a los efectos tributarios.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 54: Serán objeto de justiprecio: el suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, las obras accesorias, instalaciones y demás mejoras introducidas en cada parcela.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 55: Las parcelas se dividirán según la existencia o no de accesiones, en edificadas o baldíos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelas edificadas: Son aquellos que cuentan con accesiones o mejoras indicativas del ánimo de aprovechamiento del suelo. - Parcelas Baldíos: Son aquellas en que el suelo no es aprovechado, sea con edificaciones, accesiones de cualquier naturaleza o cultivo, aún cuando se encuentren total o parcialmente cercadas. <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 56: La valuación fiscal básica de cada parcela estará dada por la suma del valor del suelo y el de las accesiones. En los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la ley 13512, la valuación de cada unidad de uso estará dada por la suma de valuación</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>de partes de dominio exclusivo, más el valor de la parte proporcional del dominio común que le corresponde, por aplicación de coeficientes de ajuste según su valuación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 57: Tanto el valor del suelo, como el de las accesiones, se determinará a partir de los valores unitarios básicos establecidos en ocasión de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia, con las modificaciones que se produzcan por aplicación de la presente Ley, corregida por cada parcela en función de sus propias características, las cuales podrán obtenerse de:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las constancias pre-existentes; b) Las determinaciones de oficio efectuados por el organismo catastral; c) Las declaraciones juradas presentadas por los propietarios o poseedores a título de dueño; d) Los actos de levantamiento parcelario que se practiquen. <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 58: La determinación del valor del suelo y de las accesiones implica la realización sucesiva de las siguientes operaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Determinación de valores unitarios básicos; b) Determinación de valuación parcelaria; c) Actualización de valores unitarios básicos según efectos económicos generales y/o locales; d) Actualización de la valuación parcelaria por variación de los valores unitarios básicos. <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 59: Los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones serán calculados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, sobre la base del estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 63: Los valores unitarios básicos del suelo en plantas urbanas y sub-urbanas se determinarán por unidad de superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de esquina y por cada frente sobre vías de comunicación que delimiten a la manzana, quinta o unidad equivalente. Este valor básico se obtendrá sobre la base del promedio de los valores del mercado en la zona, correspondientes al año de ejecución de las tareas de revaluación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 69: Para determinar la valuación parcelaria del suelo urbano, suburbano o de calificación equivalente, se procede-</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>rá de la siguiente forma:</p> <p>a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 63° será corregido por la aplicación de un coeficiente de ajuste según la forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares de la parcela;</p> <p>b) Dicho valor ajustado, aplicado a la superficie de la parcela, dará la valuación de la misma.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 75: El Poder Ejecutivo establecerá los coeficientes de ajuste aplicables a los valores básicos.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 76: La valuación podrá ser modificada solamente en los casos que a continuación se establecen, sin perjuicio de lo autorizado por el artículo 83°:</p> <p>1) Por modificación del estado parcelario:</p> <p>a) Con apertura de vías de comunicación en áreas urbanas, suburbanas o unidades equivalentes.</p> <p>En este caso, los valores unitarios básicos faltantes se determinarán de acuerdo a lo establecido por el artículo 63° y la valuación fiscal básica según lo dispuesto por el artículo 69°;</p> <p>b) Sin apertura de vías de comunicación.</p> <p>En este supuesto se establecerá de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 69°;</p> <p>2) Por accesión o supresión de mejoras:</p> <p>a) La valuación de accesiones a sumar a la vigente, se establecerá de acuerdo a lo regulado por los artículos 71°, 72° y 73°;</p> <p>b) La valuación correspondiente a la mejora suprimida será deducida de la valuación vigente;</p> <p>c) En los casos de unidades de uso de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, la accesión o supresión de mejoras se registrará acrecentando o deduciendo la valuación correspondiente a esos hechos, de la valuación de la unidad siempre que no se afecten las partes comunes; en este caso será de aplicación lo establecido en los artículos 56° y 74°;</p> <p>3) Por cambio de clasificación catastral:</p> <p>Los valores unitarios básicos, si no existieran, se determinarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 63° y la valuación según lo dispuesto por los artículos 69° a 74° inclusive;</p> <p>4) Por error de valuación:</p> <p>Se corregirá la valuación de acuerdo con el procedimiento que establezca la reglamentación;</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
		<p>5) Por modificación de valores con posterioridad a la valuación general, provocada por factores económicos locales: Se corregirá en la forma que determine la reglamentación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 77: Las nuevas valuaciones determinadas en virtud de la aplicación del artículo precedente, tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte del organismo catastral y, cuando corresponda, tendrán efectividad a la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 78: (Texto según Ley 14333) La asignación de valores básicos se efectuará por lo menos una vez cada diez (10) años. Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca el Poder Ejecutivo.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 79: Dentro del período de vigencia de cada valuación general, el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo catastral, establecerá la mutación de valores en el mercado inmobiliario resultante de la aplicación de lo dispuesto por los artículos 63° a 67° inclusive.</p> <p>La relación entre los valores unitarios determinados a los fines de la actualización y los valores unitarios básicos de la última valuación general, conformarán coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales básicas, los cuáles serán considerados en la ley impositiva correspondiente.</p>
CABA	<p>Para obtener la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) se aplica la siguiente fórmula: $VFH = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno} + \text{Superficie Total Construida} \times \text{VRE} \times \text{Coeficiente de Depreciación}$ Se debe considerar que la VFH no puede superar el 20% del valor de mercado del inmueble. El valor de la tierra afecta al primer sumando de la VFH, donde: Incidencia del terreno: es el costo promedio de cada metro cuadrado del terreno según la edificabilidad de la zona. FOT del Distrito: es el factor de ocupación total, que multiplicado por la superficie total</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 275: Establécese un avalúo para cada inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que reflejara las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias, instalaciones del bien, ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, siendo esta descripción meramente enunciativa.</p> <p>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) 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 homogé-</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>de la parcela determina la superficie edificable. Es fijado en el Código de Planeamiento Urbano.</p> <p>La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos es la encargada de fijar los parámetros indicados y, de esta forma, establecer la Valuación Fiscal Homogénea. La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos fija en sus resoluciones el Valor Unitario por Cuadra (VUC) por cada barrio, sección y manzana; para su elaboración considera factores como la localización, la incidencia del terreno y el factor de ocupación total.</p> <p>VUC= Incidencia del terreno x FOT del Distrito x 0,20</p> <p>Las valuaciones pueden ser revisadas cuando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se realicen obras públicas o privadas que benefician a determinada zona. - Por modificación parcelaria y por modificaciones en las mejoras. - Por error u omisión. - Por la modificación de normas urbanísticas o por aplicación de los procedimientos de transferencia de capacidad constructiva de los terrenos que prevé el Código de Planeamiento Urbano. 	<p>neo de cada unidad.</p> <p>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.</p> <p>En los inmuebles afectados a derecho real temporario de Superficie se determinará por separado la valuación fiscal homogénea del terreno y la correspondiente al edificio existente o ejecutado por el titular de un derecho de superficie, esta última se vinculará a una partida de contribución territorial de carácter temporal distinta y derivada de la correspondiente al terreno, la cual a su vez, en el caso de constituir Consorcio de Propietarios, generará las respectivas partidas horizontales conservando estas últimas su carácter temporal.</p> <p>La Valuación Fiscal Homogénea fijada no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades, siendo la misma Base Imponible de los tributos del presente Título.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 276: La Valuación Fiscal Homogénea se calculará según la siguiente fórmula:</p> <p>VFH= Incidencia del terreno x FOT del Distrito x Superficie del Terreno + Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación</p> <p>Siendo:</p> <p>Incidencia: Es el costo de cada m2 terreno según su máxima edificabilidad. El presente valor representará la proporción respecto al valor fijado en el último párrafo del artículo anterior.</p> <p>VRE: Valor Real de Edificación, el que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino, categoría, y estado de conservación, 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.</p> <p>Cuando el inmueble no tuviera FOT establecido se le aplicarán sus parámetros de edificabilidad consignados en el Código de Planeamiento Urbano.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 277: Encomiéndese a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a fijar la metodología para valorizar los parámetros incluidos en la fórmula establecida en el artículo anterior y, en base a ésta, establecer la Valuación Fiscal Homogénea. Dicha metodología debe-</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>rá ser publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Para ello la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos podrá considerar datos, valores e información, de publicaciones especializadas, de avisos de compra-venta de inmuebles, solicitar informes y colaboración a Personas Jurídicas de Derecho Público relacionadas con la actividad, entre otras fuentes de información. A estos fines se faculta a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a celebrar convenios con las entidades correspondientes así como a conformar un comité de seguimiento del sistema valuatorio integrado por representantes de las asociaciones gremiales que reúna a los matriculados afines en la materia.</p> <p>La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos remitirá antes del 31 de julio de cada año a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los valores de Incidencia y de VRE que utilizará para el ejercicio fiscal siguiente. La Legislatura de la Ciudad contará con treinta (30) días corridos de recibida la información para realizar las observaciones que estime corresponder. Asimismo la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos publicará esta información en la web para la consulta de los contribuyentes y/o responsables.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 279: Sin perjuicio de lo establecido en los artículos precedentes la valuación fiscal de los inmuebles resulta de sumar la valuación del terreno más la correspondiente a las construcciones en él ejecutadas, calculada conforme lo establecen el Código Fiscal y la Ley Tarifaria. En el caso de inmuebles adquiridos por aplicación del derecho de superficie, la valuación fiscal homogénea corresponderá exclusivamente a la del edificio construido o existente, salvo que en el título otorgado por el propietario del terreno se hubiese pactado lo contrario.</p> <p>La valuación fiscal, determinada conforme los artículos siguientes, se continuará utilizando a fines internos de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, así como en los trámites o actuaciones que así lo requieran en el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y para la aplicación de los topes establecidos en el artículo 4° de la Ley Tarifaria.</p> <p>La valuación fiscal, en ningún caso, será utilizada como base imponible de gravamen alguno, ni es oponible por los contribuyentes y/o responsables, excepto para uso en caso de montos establecidos como topes en exenciones impositivas.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 280: La valuación del terreno se obtiene multiplicando su superficie por el valor unitario de cuadra correspondiente.</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>La actualización generalizada de los referidos valores unitarios de cuadra, de zona o sector, por cada ejercicio fiscal, será dispuesta por el Poder Ejecutivo, en función de la información, basada en el relevamiento de precios de ventas zonales y las normas urbanísticas en vigencia, que aporte la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.</p> <p>Los valores particularizados motivados por cambios de zonificación o por nuevas normas urbanísticas del Código de Planeamiento Urbano que afecten sectores de la Ciudad por cambios constructivos o emprendimientos de cualquier naturaleza, serán fijados por el Poder Ejecutivo de acuerdo al uso y grado de aprovechamiento del terreno que dichas normas establezcan o la nueva conformación de la parcela, respectivamente.</p> <p>En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur (exceptuando las viviendas pertenecientes a Complejos o Conjuntos Habitacionales, y a los predios afectados por las Leyes Nº324, 3.396 –texto consolidado por la Ley Nº 5.454- y 4.705) no será necesaria la verificación de los polígonos parcelarios consignados por los planos “M” o “C” aprobados por la Dirección de Catastro (o quien en el futuro la suceda en sus competencias), siendo éstos los instrumentos únicos a utilizar.</p> <p>La valuación de los terrenos edificados se obtendrá de acuerdo con el procedimiento establecido por la Ley Nº 2.568. Una vez determinado durante un ejercicio fiscal el valor del terreno, el mismo regirá sin modificación como mínimo, hasta la finalización del respectivo ejercicio, salvo que se verifiquen novedades constructivas en el inmueble.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto Nº 289/16 – Artículo 282: Las valuaciones vigentes o las que se fijan se actualizan por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos conforme a los valores índices que fije la Ley Tarifaria para el ejercicio fiscal y de acuerdo con los parámetros de empadronamiento contenidos en la misma.</p> <p>Sin perjuicio de ello, las valuaciones pueden ser revistas en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cuando se realizan obras públicas o privadas que benefician en forma preferente a determinada zona. 2. Por modificación parcelaria (reunión, división o accesión, fraccionamientos originados por derecho de superficie) y por construcción, ampliación, reedificación, refacción, demolición o cualquier clase de transformaciones en el edificio.

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>3. Cuando se comprueba un error u omisión.</p> <p>4. Por la modificación de normas urbanísticas o por aplicación de los procedimientos de transferencia de capacidad constructiva de los terrenos que prevé el Código de Planeamiento Urbano, debiendo la autoridad de aplicación informar a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos cada caso que se produzca.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 3.999 – Artículo 4: A los efectos de esta Ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 3.999 – Artículo 5: Son elementos de la parcela:</p> <p>I. Esenciales:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La ubicación georreferenciada del inmueble; b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen; c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble; d) Restricciones y afectaciones; e) La valuación fiscal, incluidas las mejoras y demás accesiones objeto de tributación. <p>II. Complementarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las notas de referencia recíproca con otras parcelas registradas; b) Sus linderos; c) Datos censales de población y vivienda; d) Datos ambientales: infraestructura de servicios, especies arbóreas; e) Los distritos de zonificación; f) Los permisos o concesiones administrativas <p>Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.</p> <p>RESOLUCIÓN AGIP N° 58 – Anexo I: Metodología de Cálculo</p> <p>I) INTRODUCCIÓN</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Datos de empadronamiento del inmueble: <p>Antigüedad, Categoría Destino Constructivo, Estado, Superficie y en los casos de</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>propiedad horizontal, el porcentual fiscal individual de la unidad, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> Datos catastrales del terreno <p>Superficie, Ubicación, FOT, Incidencia del Terreno, etc.</p> <p>En función de dichos datos se elaboraron tablas con los siguientes valores:</p> <ul style="list-style-type: none"> VRE-VFH: Valor Real de Edificación, llevado a VFH. Ver punto III.a CD: Coeficiente de Depreciación por antigüedad. Ver punto III.d. VUC-VFH: Valor Unitario de Cuadra correspondiente a la ubicación del terreno, llevado a VFH. Ver punto III.e (publicados por Resolución 3-AGIP-2015 (BO 4559 fecha 15-01-2015) y cuya actualización se propone. <p>II) METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL VFH de un inmueble -Anexo I</p> <p>La Valuación Fiscal Homogénea (VFH) de un inmueble se calcula según la fórmula establecida en el Art. 275 del Código Fiscal (T.O. 2015), la misma no podrá exceder del 20% del Valor de Mercado de las propiedades, tal como se contempla en el último párrafo del Art. 274 del Código Fiscal (T.O. 2015).</p> <p>Esto es, en símbolos:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $VFH = (Incidencia\ del\ terreno \times FOT\ del\ Distrito \times Superficie\ del\ Terreno) + Superficie\ Total\ Construida \times VRE \times Coeficiente\ de\ Depreciación) \times 0,20(1)$ </div> <p>Dónde:</p> <ul style="list-style-type: none"> Incidencia del terreno: Es el costo promedio de cada metro cuadrado del terreno según la edificabilidad de la zona. FOT del Distrito: Es el factor de ocupación total, es decir, es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. VRE: Es el Valor Real de Edificación, que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino constructivo y categoría. Coeficiente de Depreciación: Es el factor que disminuye el VRE en función de la antigüedad y estado general de conservación del edificio. <p>A continuación se analizará la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea considerando cada una de las variables de la expresión (1)</p> <p>a) Determinación del VUC-VFH</p> <p>La ciudad de Buenos Aires está dividida en barrios y muchos de estos incluyen subzonas que a su vez, pueden pertenecer a distintos Distritos de Zonificación, de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano. Dicho Código establece el FOT</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>de cada Distrito en cada subzona o cada Barrio.</p> <p>Con el fin de determinar la incidencia del valor del terreno por metro cuadrado construible en cada distrito de 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 los diferentes distritos de cada una de las subzonas barriales.</p> <p>En un mismo barrio se han verificado distintos valores según la capacidad constructiva del terreno (FOT del Distrito) y según la ubicación en determinadas subzonas. Existen algunas de estas con mayor desarrollo urbanístico donde se valorizan (o aprecian) las edificaciones y otras con localizaciones que influyen negativamente en la valuación del entorno y por ende se deprecian.</p> <p>En base a dicho relevamiento se han elaborado tablas con valores de VUC-VFH (por Barrio, Sección y Manzana), siguiendo la fórmula expresada a continuación:</p> <div data-bbox="1115 683 1973 743" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $\text{VUC-VFH} = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times 0,20 \text{ (a)}$ </div> <p>Expresión que constituye el primer sumando de la fórmula (1)</p> <p>b) Determinación del Valor Real de Edificación VRE-VFH</p> <p>El Valor Real de Edificación (VRE) se encuentra establecido en la Tabla de Valores de Construcciones (\$/m² o \$/m³), segmentado por Categoría y Destino Constructivo, detallados en el punto III.a de la presente metodología.</p> <p>b.1) Construcciones no sujetas al régimen de Propiedad Horizontal (o sin subdivisión horizontal).</p> <p>Como base de cálculo para el Destino Constructivo 02 (vivienda multifamiliar), se realizó oportunamente el cómputo y presupuesto del metro cuadrado de construcción de un departamento base, estándar, correspondiente a la categoría “D”, es decir, se calculó un VRE para el tipo de edificio descrito, con un margen comercial adecuado. Esta metodología de cálculo fue corroborada con los resultados de los datos relevados ya mencionados. De manera similar se estudiaron los restantes Destinos Constructivos, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.</p> <p>La expresión “Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación”, establecida en la fórmula del punto (1) es genérica y válida para una partida matriz solamente.</p> <p>La metodología para la Valuación Real de Edificación consiste en calcular la sumatoria de todas las valuaciones reales parciales de las diferentes categorías y</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>destinos constructivos que pueda tener la edificación total (sumatoria de la valuación de las superficies de cada uno los distintos ítems que componen la edificación).</p> <p>En base a dicha metodología se ha elaborado la tabla con los valores de VRE-VFH, siguiendo la fórmula expresada a continuación:</p> <div data-bbox="1115 435 1973 560" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> $VRE-VFH = \left\{ \sum_{i=1}^n VRE [DC_i (C_i)] \times Superficie_i \times CD[E]_i \right\} \times 0,20(b)$ </div> <p>Donde</p> <ul style="list-style-type: none"> • $\sum V R [DE i C(C_i)]$: Es la sumatoria de todas valuaciones reales parciales de las diferentes categorías y destinos constructivos que tenga la edificación total. • Superficie: Es la superficie involucrada en cada ítem que compone la edificación • $CD (E)_i$: Es el Coeficiente de Depreciación del Edificio de cada ítem, acorde a su antigüedad y estado de conservación (E). (ver tablas en el punto III.d). <p>Ello significa que se puede valorar una edificación con superficies de diferente categoría que impliquen diferentes valuaciones parciales, pero que sumadas constituyen el Valor Real de la Edificación. Esto ocurre con mayor frecuencia en aquellos edificios de propiedad horizontal que tienen más de un Destino Constructivo o mucha superficie de uso común o amenidades.</p> <p>En consecuencia, si en la expresión (1) se reemplaza por las expresiones (a) y (b), queda determinada la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) total de la edificación o del inmueble de la siguiente manera:</p> <div data-bbox="1115 1018 2078 1150" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> $VFH = (Incid.Terreno \times FOT \times 0,20 \times Sup. \text{ del Terreno}) + \left\{ \sum_{i=1}^n VRE [DC_i (C_i)] \times Superficie_i \times CD [E]_i \right\} \times 0,20 (2)$ </div> <p>b.2) Construcciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal (o con subdivisión horizontal).</p> <p>De tratarse de una propiedad bajo el Régimen de Propiedad horizontal según Ley N°13.512, el VFH total (2) precitado se verá afectado no sólo por el Porcentaje Fiscal Individual de la Unidad (o PIU), sino también por los adicionales de uso exclusivo que pueda tener la unidad obteniéndose el VFH de la unidad (VFHu), tal como lo determina el Código Fiscal vigente.</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p data-bbox="1106 284 1205 308">Esto es:</p> <div data-bbox="1115 312 1971 373" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $VFHu = (VFH \text{ total del Inmueble} \times Piu) + \text{Adicionales (3)}$ </div> <p data-bbox="1106 400 2069 520">Aún cuando se trate de una propiedad no dividida, igual se puede aplicar la expresión (3) dándole al PIU un valor del 100% (por ejemplo una casa), donde todas las ampliaciones o adicionales le pertenecen en su totalidad a la misma unidad.</p> <p data-bbox="1106 525 1317 549">Notas adicionales</p> <ul data-bbox="1106 553 1615 577" style="list-style-type: none"> - Adicionales por mayor o menor superficie <p data-bbox="1106 582 2069 858">En el supuesto caso de tener una propiedad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal según Ley Nº 13.512 (una unidad funcional o complementaria) que posea un porcentual fiscal que representa por ejemplo el 4% del valor total del inmueble y habiéndose realizado en el mismo alteraciones con respecto a la situación graficada en el Plano de Mensura Horizontal, como una ampliación de la superficie cubierta en una terraza (agregando más metros cuadrados cubiertos a su unidad), esos metros cuadrados se computarán (valorizados con el VRE-VFH correspondiente) agregados como adicional afectando solamente a la unidad que realizó la modificación y al VFH correspondiente a esa unidad (del 4%).</p> <ul data-bbox="1106 863 2069 951" style="list-style-type: none"> - En el caso de superficies precarias no computables graficadas en el Plano de Mensura Horizontal (Plano MH) pero no consideradas para el cálculo del porcentual fiscal, también se aplicará la figura de la valuación adicional. <p data-bbox="1106 956 2040 1011">Lo expuesto en los párrafos precedentes se efectuará en concordancia con los parámetros establecidos en el Artículo 285 del Código Fiscal TO 2015.</p> <p data-bbox="1106 1016 1509 1040">c) Síntesis de alternativas o casos</p> <p data-bbox="1106 1045 2069 1133">En síntesis y generalizando los casos para el cálculo de la expresión (3) se tomarán los siguientes porcentuales fiscales de la unidad (PIU), para los correspondientes cálculos:</p> <p data-bbox="1106 1137 1839 1161">Si no está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal:</p> <ul data-bbox="1106 1166 2051 1254" style="list-style-type: none"> • Caso 1: Terreno baldío: no se utiliza porcentaje. Es PIU = 1 (es el 100%) • Caso 2: Terrenos con edificación sin asignación de Partidas Horizontales (mayormente casas): Porcentaje de la unidad (PIU) = 1 (es el 100%) <p data-bbox="1106 1259 1805 1283">Si está sometida bajo el Régimen de Propiedad Horizontal:</p> <ul data-bbox="1205 1287 2069 1311" style="list-style-type: none"> • Caso 3: Terrenos con edificación y sometidos al Régimen de Propiedad <p data-bbox="1106 1316 2069 1372">Horizontal (Ley Nº 13.512) y con asignación de partidas horizontales a las unidades que integran el inmueble, el porcentual fiscal de la unidad funcional o com-</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
		<p>plementaria estudiada es el porcentual fiscal que figura en la Planilla del plano característica MH o el que fuera calculado oportunamente por la administración y figura en las Planillas de cálculo de Porcentuales por índices de bondad respectivas y se aplica a la Valuación total (terreno más edificación).</p> <p>d) Casos particulares</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para los casos de edificios divididos en propiedad horizontal destinados a vivienda de Planta Baja, hasta tres (3) pisos altos inclusive, hasta quince (15) unidades funcionales, y/o cocheras en subsuelo se ponderará el valor del VUC en función del grado de aprovechamiento del terreno. <p>III) CATEGORIZACIÓN DE INMUEBLES (Ver anexo)</p> <p>RESOLUCIÓN AGIP N° 58 – Anexo II: Ver anexo.</p> <p>RESOLUCIÓN AGIP N° 58 – Anexo III: Ver anexo.</p>
Córdoba	<p>La Dirección General de Catastro se encarga de valuar las parcelas urbanas, ya sea la tierra libre de mejoras o las mejoras propiamente dichas.</p> <p>Para obtener el valor de la tierra libre de mejoras se multiplica la superficie de la parcela por el valor unitario básico de la tierra libre de mejoras, corregido de acuerdo a las normas y/o tablas que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro (Coeficientes de frente y fondo, Coeficientes según forma y medidas especiales).</p> <p>Este valor unitario básico de la tierra libre de mejoras se establece por manzanas o zonas, y representa el valor promedio de venta de los últimos dos años.</p> <p>Además de los revalúos generales, los valores de la tierra libre de mejoras pueden modificarse cuando se realizan obras de infraestructura que incidan sobre el valor de la tierra, cuando se modifique el estado de la parcela, errores o cambios en la clasificación y características de las parcelas, entre otros.</p>	<p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 3: Son unidades fundamentales de registro catastral y en consecuencia tienen su respectivo legajo parcelario individual, nomenclatura catastral, cuenta tributaria asociada y vinculación a la inscripción registral correspondiente:</p> <p>a) Las parcelas: considerándose como tales a toda extensión de terreno sin solución de continuidad perteneciente a un mismo propietario o a varios en condominio deslindada por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico registrado en el organismo catastral. No se considerarán soluciones de continuidad las separaciones que dentro de un mismo inmueble produzcan los caminos, cursos de agua y vías férreas hasta tanto las fracciones en que éstos dividan a la propiedad no queden definidas por operaciones de agrimensura.</p> <p>Asimismo, serán parcelas a los fines catastrales y tributarios los inmuebles objeto de posesiones, que reúnan las condiciones establecidas en la reglamentación;</p> <p>b) Las subparcelas: considerándose como tales a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Las unidades funcionales sobre las que se ejerce un derecho real de propiedad horizontal o un derecho real de propiedad horizontal especial (Conjunto Inmobiliario); 2) Los inmuebles o partes de inmuebles sobre los que se ejerce un derecho real de superficie. <p>Para ser incorporadas a los registros catastrales tanto las parcelas como las subparcelas, deben tener determinado su estado parcelario por acto de mensura de conformidad con la Ley Nacional de Catastro N° 26.209.</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>De manera excepcional, para el ejercicio fiscal 2017 el valor unitario básico y las valuaciones fiscales de la tierra libre de mejoras se obtienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para los inmuebles de la Ciudad de Córdoba: el 50% de los valores unitarios de la tierra libre de mejoras fijados por la Municipalidad de Córdoba para el año 2016, corregido de acuerdo a las normas y/o tablas que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro (Coeficientes de frente y fondo, Coeficientes según forma y medidas especiales). - Para los inmuebles del resto de la provincia: la valuación fiscal de la tierra libre de mejoras será equivalente a la base imponible de la tierra libre de mejoras del año 2016 incrementada en un 20%. 	<p>Las parcelas y subparcelas actualmente registradas en el Catastro Territorial Provincial mantendrán su condición de tales, sin perjuicio de que el organismo catastral requiera que se corrobore su existencia determinando o verificando su estado parcelario.</p> <p>La Dirección General de Catastro, de conformidad con la presente Ley y otras normas que pudieran dictarse, incorporará a los registros catastrales unidades tributarias, espacios verdes y otros inmuebles del dominio público, en las condiciones y con los requisitos que establezca la reglamentación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 9: La valuación de cada parcela se determinará sumando al valor de la tierra el de las mejoras.</p> <p>En los inmuebles sobre los que se constituyan derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, la valuación se efectuará para cada unidad funcional, sumando a la valuación de las subparcelas la proporción que le corresponda sobre la valuación de las partes comunes (tierra libre de mejoras y mejoras cubiertas y descubiertas).</p> <p>Cuando sobre un inmueble se constituya uno o más derechos de superficie, se valorarán en forma independiente la parcela subsistente y las subparcelas resultantes, sumándoles las mejoras que correspondan a cada una. La Dirección General de Catastro establecerá los procedimientos técnicos para determinar las valuaciones que correspondan en cada caso.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 11: La Dirección General de Catastro efectuará periódicamente el revalúo general de las parcelas urbanas en las fechas que determine el Poder Ejecutivo.</p> <p>En estos revalúos generales se determinarán valores que, con las excepciones previstas en el artículo 23 de esta Ley, resultarán de aplicación hasta la entrada en vigencia de un nuevo revalúo general, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13 de esta normativa.</p> <p>El revalúo general será practicado conjunta o separadamente en base a las declaraciones juradas de los propietarios o poseedores a título de dueño, o de oficio por la Dirección General de Catastro.</p> <p>Si fuera por declaraciones juradas de los responsables, los mismos estarán obligados a presentar, en oportunidad de cada revalúo general, una declaración jurada con respecto a las parcelas de su propiedad o posesión, que deberán contener todos los elementos, datos y características que permitan la individualización y valuación de las parcelas y de acuerdo a las normas que expresamente se establezcan al ordenar dicha operación. Asimismo, la Dirección General de Catastro</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>podrá verificarlas para comprobar su exactitud o determinar con los elementos o antecedentes que posea, la valuación final de las parcelas.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 14: El valor de la tierra libre de mejoras se determinará en la siguiente forma:</p> <p>a) En las parcelas urbanas se multiplicará la superficie de la parcela por el valor unitario básico, corregido de acuerdo a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro.</p> <p>b) En las parcelas rurales se multiplicará la superficie de la parcela por el valor unitario que le corresponda según su ubicación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 18: Los valores unitarios básicos de la tierra urbana libre de mejoras y de las mejoras, serán determinados por la Dirección General de Catastro en ocasión de cada revalúo general o en oportunidad de establecer nuevos valores, según corresponda, de acuerdo a los sistemas que se enuncian en la presente Ley.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 19: El valor unitario básico de la tierra libre de mejoras para parcelas urbanas se establecerá por cuadras o zonas y será el valor venal medio de los últimos dos (2) años. Para la determinación de este valor se considerarán los precios fijados por la oferta y la demanda, por sentencias judiciales, por informes de entidades bancarias o inmobiliarias y los registrados en transferencias. A falta de información referida al lugar se utilizará el método comparativo.</p> <p>Estos valores serán aprobados por la Dirección General de Catastro en ocasión de cada revalúo general o cuando deban fijarse nuevos valores como consecuencia de la visación de operaciones de agrimensura.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 23: Entre uno y otro revalúo general, las valuaciones se modificarán en los siguientes casos:</p> <p>a) Mejoras cubiertas y las descubiertas:</p> <p>1) El valor de las mejoras será modificado todos los años mediante una fórmula de depreciación del valor a nuevo que corresponda según el puntaje de la construcción, calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de esta Ley. Dicha fórmula se aplicará en atención a la antigüedad de la construcción y respondiendo a criterios técnicos normalmente utilizados por los organismos oficiales de tasaciones;</p> <p>2) Cuando se introduzcan, modifiquen o supriman.</p> <p>b) Valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras:</p> <p>3) Cuando se ejecutaren obras públicas o privadas que incidan directamente so-</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>bre el valor de los inmuebles, tales como pavimento, provisión de agua corriente, cloacas, electrificación, sistemas de riego o similares;</p> <p>4) Modificación del estado parcelario por unificación, subdivisión o cualquier otra operación de agrimensura que genere nuevas parcelas;</p> <p>5) Error en la individualización o clasificación de las parcelas, o en el cálculo de la valuación;</p> <p>6) Cambio de clasificación de las parcelas;</p> <p>7) Rectificación de la superficie del terreno;</p> <p>8) Reconocimiento, desaparición o modificación de desmejoras;</p> <p>9) Cuando cambie el valor unitario de la tierra libre de mejoras en los supuestos previstos en la presente Ley;</p> <p>10) Cuando se modifique la situación catastral por incorporación de unidades tributarias.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 24: Las valuaciones de parcelas urbanas y rurales resultantes de un revalúo general tendrán vigencia desde el año siguiente a aquél en que fuera aprobado el revalúo.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 55: La valuación fiscal de la tierra libre de mejora que sirve de base para la determinación del Impuesto Inmobiliario correspondiente a la anualidad 2017 será determinada, excepcionalmente, conforme al procedimiento que se dispone a continuación:</p> <p>1) Inmuebles ubicados en la ciudad de Córdoba: por un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los valores unitarios de la tierra libre de mejoras por cuadra fijada por la Municipalidad de Córdoba para la anualidad fiscal 2016, corregido de acuerdo a las normas y/o tablas que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro;</p> <p>2) Inmuebles urbanos ubicados fuera del Departamento Capital: la valuación de la tierra libre de mejora será equivalente a la base imponible del Impuesto Inmobiliario correspondiente a la anualidad 2016, incrementada en un veinte por ciento (20%);</p> <p>3) Inmuebles rurales: se actualizarán los valores unitarios de la tierra libre de mejoras de las zonas de aforo en función de lo establecido en la siguiente tabla: (ver tabla en Anexo).</p> <p>NORMATIVA TÉCNICA CATASTRAL – Resolución Normativa N° 01/2015</p> <p>1. DISPOSICIONES GENERALES</p> <p>1.1. COEFICIENTES PARA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>Los valores de la tierra urbana establecidos en cada revalúo, se determinarán conforme la tabla de coeficientes de frente y fondo, y los coeficientes según forma y medidas especiales que constan en anexos I y II.</p> <p>1.2. PLANILLAS DE ESPECIFICACIÓN DE CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</p> <p>Los valores básicos de la edificación, se determinarán conforme las planillas de especificación de características constructivas para viviendas, hoteles y comercios, para edificaciones de tipo industrial y galpones, para estaciones de servicios y para superficies comunes de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal en altura, que constan en anexos III, IV y V y VI respectivamente.</p> <p>1.3. CATEGORÍA Y PUNTAJE DE EDIFICACIÓN</p> <p>1.3.1. CONSTRUCCIONES POSTERIORES AL 1 DE ENERO DE 2014</p> <p>Para construcciones incorporadas con posterioridad al 1 de enero del año 2014, de las planillas de características constructivas resulta el puntaje correspondiente a la edificación, el que se aplica para el cálculo de la valuación de la mejora según lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Catastro N° 5057.</p> <p>1.3.2. CONSTRUCCIONES ANTERIORES AL 1 DE ENERO DE 2014</p> <p>Para construcciones incorporadas a los inmuebles con anterioridad al 31 de diciembre de 2013, los valores básicos de la edificación, mencionados en el punto anterior, se determinan de acuerdo a las categorías de edificación y rangos de puntaje para cada categoría, que se aprueba a continuación:</p> <p>1º Categoría: De 112 puntos hasta 128 puntos 2º Categoría: De 80 puntos hasta 111 puntos 3º Categoría: De 48 puntos hasta 79 puntos 4º Categoría: De 24 puntos hasta 47 puntos 5º Categoría: De 16 puntos hasta 23 puntos</p> <p>1.4. CATEGORÍA SOCIAL</p> <p>Incorporar a las categorías de edificación, la categoría social, que será aplicable a las edificaciones económicas, correspondientes a viviendas en loteos, que por sus características zonales sean declarados de interés social, y que sean de propiedad de organizaciones comunitarias integradas por familias de escasos recursos.</p> <p>Las condiciones establecidas en el párrafo anterior, se acreditarán con certificación expedida a tal efecto por el organismo competente del Ministerio de Desarrollo Social, la que deberá ser renovada cada cinco años a los fines de la subsistencia del beneficio acordado.</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>1.5. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y EQUIVALENCIA DE PUNTAJE CON CATEGORÍA</p> <p>El valor de costo de construcción por metro cuadrado de una vivienda tipo es el que se encuentre determinado por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia para la ciudad de Córdoba, al 31 de octubre del año anterior al período fiscal para el cual registrará.</p> <p>Anualmente, la Dirección de Catastro por Resolución, que se publicará en el Boletín Oficial, determinará el coeficiente de ajuste para obtener el valor unitario del metro cuadrado cubierto de una construcción tipo y aprobará el valor punto por metro cuadrado a nuevo de las construcciones, que registrará a partir del año siguiente.</p> <p>A partir de la implementación del sistema de puntaje para las construcciones, a los fines del artículo 15 de la Ley 5057 y otros efectos que pudieran corresponder, se considera como:</p> <p>1ra Categoría pura: 128 puntos 2da Categoría pura: 96 puntos 3ra Categoría pura: 64 puntos 4ta Categoría pura: 32 puntos 5ta Categoría pura: 16 puntos</p> <p>1.6. SUPERFICIES SEMICUBIERTAS</p> <p>Los metros cuadrados cubiertos correspondientes a aleros o salientes que formen parte de la edificación con carácter permanente, deben computarse a los fines de determinar la valuación de las mejoras cubiertas, cualquiera sea su extensión, excepto lo dispuesto en el punto 28.7 de la presente.</p> <p>Para el caso de galerías, quinchos y otros ambientes semicubiertos (sin cerramiento lateral en alguno de sus lados) que estén unidos funcionalmente a un bloque de mejoras cubiertas se le asigna 10 puntos menos que el bloque al que pertenece siempre que los mismos tengan características constructivas similares al bloque; caso contrario, se procederá de conformidad con el párrafo siguiente.</p> <p>En caso de superficies cubiertas y/o semicubiertas aisladas tales como quinchos, cobertizos, galpones, etc. éstas se valúan de forma independiente con la puntuación que resulte de la planilla matriz de puntaje que corresponda según el destino</p> <p>1.7. DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD</p> <p>Para la depreciación por antigüedad de las mejoras incorporadas al inmueble a partir del 1 del enero de 2014, se aplica la fórmula de Ross, sin considerar el es-</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>Mendoza</p> <p>Para obtener avalúo total de un inmueble se aplica la siguiente fórmula: $\text{Avalúo Total} = (\text{Valor terreno} + \text{Valor construcción} + \text{Valor vasija} + \text{Valor cultivo} + \text{Valor piscina} + \text{Avance de obra} + \text{Otras mejoras}) \times \text{FC}$ En donde la valuación de la tierra sigue la siguiente fórmula: $\text{Valor terreno} = \text{ST} \times \text{VUT} \times \text{CFF}$ Donde: ST: superficie del terreno, en metros cuadrados. VUT: valor unitario del terreno por metro cuadrado. Considera el emplazamiento de la propiedad, jerarquía de la zona, servicios, etc. Son asignados por la Dirección General de Catastro en función del estado del mercado inmobiliario. CFF: coeficiente de frente y fondo, el cual depende de las formas del terreno. Al igual que al resto de los componentes del avalúo fiscal, al valor de la tierra se le aplica el factor de corrección (FC). La Administración Tributaria Mendoza es la encargada de fijar los parámetros indicados y, de esta forma, establecer los avalúos fiscales. Las valuaciones pueden ser revisadas: - Por error administrativo en la clasificación o superficie</p>	<p>tado de conservación.</p> <p>1.8. PUNTAJE POR TELEDETECCIÓN Cuando la detección de las mejoras se haga de oficio mediante técnicas de tele-detección (imágenes satelitales, fotogramas aéreos, etc.), se asigna a las mismas 64 puntos; puntaje que estará condicionado a las modificaciones que pudieran surgir por una inspección in situ o por una declaración jurada del propietario.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 144: Los avalúos se determinarán de acuerdo con las tablas que a tal efecto proponga el Poder Ejecutivo y sean aprobadas por el Poder Legislativo, de conformidad con lo establecido por las normas legales específicas.</p> <p>El Poder Legislativo tratará las tablas de avalúo enviadas por el Poder Ejecutivo dentro de los noventa (90) días corridos. Caso contrario quedarán automáticamente aprobadas.</p> <p>A los efectos de la determinación del Impuesto Inmobiliario se considerará como único inmueble a los fraccionamientos de una misma unidad de tierra pertenecientes a las plantas rural y subrural, como asimismo al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, apart hoteles, hoteles alojamiento, residenciales o similares y a clínicas, sanatorios o similares, infraestructuras para supermercados, centros comerciales, shoppings, hipermercados, que se encuentren afectados al régimen de propiedad horizontal, aunque correspondan a divisiones o subdivisiones efectuadas en distintas épocas, cuando todas ellas pertenezcan a un mismo titular de dominio, sea persona humana o jurídica.</p> <p>En caso de personas jurídicas, se considerará a efectos de la presente norma que el titular es el mismo cuando el antecesor en el dominio de todas o algunas de las parcelas posea al menos el setenta por ciento (70%) del capital social de la entidad sucesora.</p> <p>En estos casos, el monto imponible estará constituido por la suma de las valuaciones fiscales de cada una de ellas, o por el avalúo único que resulte de conformidad con el régimen de autoevaluación establecido por la Ley de Avalúos vigente, la que resulte mayor</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 145: Los avalúos fiscales podrán ser rectificadas o modificadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De oficio cuando se constate: <ul style="list-style-type: none"> • Adquisición o supresión de mejoras.

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<ul style="list-style-type: none"> - Por cambios en los valores unitarios y parámetros de la fórmula de avalúo. - Por la modificación de las parcelas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Error de la Administración en la clasificación o superficie; • Variaciones en los valores establecidos por las tablas incorporadas en la Ley de Avalúo
<ul style="list-style-type: none"> - A solicitud del o los contribuyentes: <ul style="list-style-type: none"> • Por subdivisión o unificación de inmuebles, • Por accesión o supresión de mejoras. 	<p>Toda modificación que se realice sobre los bienes inmuebles que signifique un aumento o disminución de valor deberá ser denunciada por el contribuyente y/o responsable en la Administración Tributaria Mendoza, y en un plazo no superior a los treinta (30) días computado a partir de la fecha en que se concluyan las obras correspondientes o a partir de la habitabilidad del inmueble o a partir de que el bien posea la prestación del servicio de electricidad, gas o agua de red, lo que ocurra primero. En todos los casos se deberá notificar a su responsable fiscal la valuación asignada al bien inmueble.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922 – Artículo 1: El avalúo fiscal correspondiente a cada bien inmueble es la resultante del valor del terreno y de las mejoras. La Administración Tributaria Mendoza -ATM-, determinará los avalúos fiscales de las parcelas de la Provincia de Mendoza, de acuerdo a la operatoria que se establece en la presente ley.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922 – Artículo 2: Apruébanse los Anexos, según el siguiente detalle.</p> <p>Anexo I: Valuación de propiedades urbanas, suburbanas, rurales menores de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) y secanas turísticas menores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).</p> <p>Anexo II: Valuación de unidades de propiedad horizontal.</p> <p>Anexo III: Valuación de propiedades rurales mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m²), secanas, secano con cultivo y secanas industrial. El avalúo fiscal para aquellas propiedades rurales cultivadas que para el Ejercicio Fiscal 2.016 su valuación hubiera sido igual o superior a los Pesos Cuarenta y Cinco Mil Pesos (\$ 45.000) se ajustará por el coeficiente corrector rural (CCR), detallado en</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación										
	<p>Anexo III, para la parte cultivada, que se aprueba por la presente, siendo este criterio el predominante para el cálculo de avalúo.</p> <p>El avalúo fiscal para aquellos titulares de propiedades rurales o secanas cultivadas cuya sumatoria de superficie parcelaria en caso de parcelas rurales, superficie cultivada en caso de parcelas secanas, considerando la parte proporcional en caso de condominio según título, sea mayor o igual a veinte hectáreas (20 ha.), se ajustará por el porcentaje del coeficiente corrector rural (CCR) que se aprueba por la presente, según la siguiente tabla:</p> <table> <tr> <th>Superficie parcelaria</th><th>Porcentaje CCR</th></tr> <tr> <td>50 ha o más</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>de 40 a 49 ha</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>de 30 a 39 ha</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>de 20 a 29 ha</td><td>Índice de 1.05</td></tr> </table> <p>Para las parcelas cuya superficie sea inferior a veinte (20) has. el Ccr será igual a uno (1).</p> <p>Si por la aplicación de los porcentajes detallados precedentemente se obtuviera un índice corrector inferior o igual a uno (1), se aplicará el menor índice corrector indicado en el Anexo III, uno con cinco decimos (1,05).</p> <p>Anexo IV: Valuación de cultivos, vasijas, tanques y otros.</p> <p>La Administración Tributaria Mendoza podrá incorporar a las valuaciones fiscales aquellas vasijas destinadas a la contención de caldos no vínicos fijando el valor que correspondiere mediante resolución.</p> <p>Anexo V: Determinación del valor unitario de otras mejoras.</p> <p>Planilla para determinar porcentaje de avance de obra de edificios en construcción y de mejoras adicionales.</p> <p>Anexo VI: Valores unitarios de la tierra urbana, libre de mejoras.</p> <p>Cuando dos o más secciones contengan en el citado anexo, más de un valor, será la Administración Tributaria Mendoza la que asignará a cada una de las parcelas, el valor unitario de ellas, según sus características intrínsecas.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922 – Artículo 3: El valor unitario de las mejoras edilicias se determinará a partir de:</p> <p>a) El valor de una vivienda tipo de setenta y dos (72) puntos, será de dos mil doscientos cincuenta pesos el metro cuadrado (\$ 2.250/m²), para aquellas propiedades que en el Ejercicio Fiscal 2.016 tuvieron un avalúo fiscal igual o superior a los</p>	Superficie parcelaria	Porcentaje CCR	50 ha o más	100%	de 40 a 49 ha	70%	de 30 a 39 ha	50%	de 20 a 29 ha	Índice de 1.05
Superficie parcelaria	Porcentaje CCR										
50 ha o más	100%										
de 40 a 49 ha	70%										
de 30 a 39 ha	50%										
de 20 a 29 ha	Índice de 1.05										

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>Pesos Trescientos Mil (\$ 300.000). Tendrán igual valor las propiedades horizontales cuyo puntaje sea superior a ciento seis (106) puntos y las unidades de propiedad horizontal cuyo puntaje oscile entre los ochenta y seis (86) puntos y los ciento cinco (105) puntos que posean una superficie cubierta propia igual o superior a los ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) cubiertos.</p> <p>b) Para el resto de las parcelas, el valor unitario de las mejoras edilicias será de Pesos Un Mil Ochocientos Setenta y Cinco por metro cuadrado (\$ 1.875/ m²).</p> <p>c) El valor unitario de la construcción de las propiedades que no sean de setenta y dos (72) puntos, estará diferenciado por la aplicación del Coeficiente Relativo de la Construcción contenido en el Anexo I de la presente ley.</p> <p>d) El valor de las mejoras edilicias en construcción se determinará teniendo en cuenta: a.a) la superficie a construir; a.b) el porcentaje de avance de obra que certifique bajo su responsabilidad el profesional actuante y, a.c) su valor unitario será de Pesos Un Mil Ochocientos Setenta y Cinco (\$ 1.875/ m²).</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922 – Artículo 4: Las parcelas que deban ser incorporadas al Banco de Información Catastral en el curso del período fiscal 2.017, se valuarán según los valores unitarios de la tierra libre de mejoras vigentes en su entorno más próximo.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922 – Artículo 8: Los valores especificados en los anexos enunciados en los artículos precedentes, serán aplicados conforme los anexos correspondientes para la determinación del avalúo fiscal de todas las parcelas que hasta el día 31 de diciembre del año 2.016 figuren registradas en el Banco de Información Territorial y, para las que se incorporen, se den de baja o sufran modificaciones durante el Ejercicio Fiscal 2.017. Dicho avalúo fiscal constituirá la base imponible para el cálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente a cada parcela para el Ejercicio Fiscal 2.017. Salvo que se detecten modificaciones susceptibles de ser incorporadas.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922–ANEXO I: VALUACIÓN DE PROPIEDADES URBANAS, SUBURBANAS, RURALES MENORES DE 10.000 M2 y SECANO TURISTICAS MENORES A 5.000 M2</p> <p>Definiciones: Propiedades urbanas: Toda la superficie del territorio provincial en que se verifique la presencia de todas o algunas de las siguientes situaciones: gran densidad poblacional, servicios de agua potable, saneamiento, electricidad y gas, servidos por entes prestatarios provinciales, municipales o privados y con incidencia de servicios sociales comprensivos de salud, seguridad, educación y transporte;</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>siendo estos elementos meramente enunciativos.</p> <p>Estas propiedades se identificarán con Nomenclatura Catastral, 04-02-15..., cuyo segundo y tercer par de números sea distinto de ochenta y ocho (88) y noventa y nueve (99).</p> <p>Propiedades suburbanas: La superficie de territorio que por su tamaño, ubicación, servicios y explotación, no se la identifica netamente como urbana ni rural. Se ubica en pequeños conglomerados ocupacionales de vivienda intercalados con otros pequeños estados parcelarios de ocupación agrícola industrial. Se desarrollan actividades complementarias y necesarias con características propias y de multifuncionalidad, por lo cual son áreas de organización compleja y de transición. La transformación en el tiempo se produce preferentemente desde un estado rural hacia un estado urbano.</p> <p>Estas parcelas se las identifica con una Nomenclatura Catastral 04-99-12..., donde el primer y tercer par de números será distinto de cero cero (00) y el segundo par igual a noventa y nueve (99).</p> <p>Todas las variables utilizadas toman los mismos significados determinados en la descripción hecha al definir el avalúo de las propiedades urbanas comunes. Los valores unitarios de la tierra libre de mejoras serán asignados por la Dirección General de Catastro en función del estado del Mercado Inmobiliario local, en ningún caso tomarán valores inferiores a los siguientes: (ver tabla en Anexo)</p> <p>Propiedades rurales: Toda la superficie del territorio provincial, fuera de la planta urbana, con acceso a riego por cualquier medio que sea. En general de baja densidad poblacional y de escasas edificaciones masivas, el uso es de explotación generalmente agrícola, pero pasible de incorporación de otro tipo de servicios como el turismo u actividades relacionadas al agro.</p> <p>Estas parcelas se las identifica con una Nomenclatura Catastral: 04-99-00..., donde el primer par de números es distinto de cero cero (00), el segundo igual a noventa y nueve (99) y el tercero igual a cero cero (00).</p> <p>Todas las variables utilizadas toman los mismos significados de-terminados en la descripción hecha al definir el avalúo de las propiedades urbanas comunes. Los valores unitarios de la tierra libre de mejoras serán asignados por la Dirección General de Catastro en función del estado del Mercado Inmobiliario local. El valor unitario de la tierra libre de mejoras será el que se detalla a continuación: (ver tabla en Anexo)</p> <p>Propiedades secanas: Toda la superficie provincial que no tiene derecho riego sostenido y permanente, por cualquier medio que lo genere. Con poca interven-</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>ción por parte del hombre. Manteniendo en su fisonomía recursos naturales escasos. Ubicadas en zonas desérticas, montañosas, industriales y turísticas de nuestra Provincia.</p> <p>Estas parcelas se las identifican con la Nomenclatura Catastral, la cual es 04-01-88..., o sea que en el tercer par de dígitos figura el código ochenta y ocho (88). En esta clase de propiedades se pueden distinguir cinco tipos de propiedades distintas a saber:</p> <p>1- PROPIEDADES SECANO COMUNES 2- PROPIEDADES SECANO DE ALTA MONTAÑA 3- PROPIEDADES SECANO TURISTICAS MENORES A 5.000 M2 4- PROPIEDADES SECANO CON CULTIVOS 5- PROPIEDADES SECANO INDUSTRIALES</p> <p>1- Propiedades secanas comunes: Responden puramente a las características y definiciones planteadas.</p> <p>2- Propiedades secanas de alta montaña: Cuando la ubicación de la propiedad se encuentre en zona con cota media superior a los 1.500 metros sobre el nivel del mar, siempre que no posea desarrollo que pueda caer en otra clasificación de secano descripta.</p> <p>3- Propiedades secanas turísticas menores a 5.000 m2: Parcelas que si bien se encuentran físicamente ubicadas en este tipo de zonas, han logrado por algún medio obtener el acceso al riego, logrando el desarrollo de algún tipo de cultivo. Tendrán un valor unitario de la tierra libre de mejoras igual al de las propiedades rurales, incluidos en el Anexo III de la presente Ley.</p> <p>El resto de su superficie sin cultivos adoptará el valor asignado para las parcelas de secano.</p> <p>Su valor unitario de la tierra libre de mejoras será el que se detalla a continuación: (ver tabla en Anexo).</p> <p>4- Propiedades secanas con cultivos: Parcelas que si bien se encuentran físicamente ubicadas en este tipo de zonas, han logrado por algún medio obtener el acceso al riego, logrando el desarrollo de algún tipo de cultivo. Tendrán un valor unitario de la tierra libre de mejoras igual al de las propiedades rurales, incluidos en el Anexo III de la presente Ley. El resto de su superficie sin cultivos adoptará el valor asignado para las parcelas de secano.</p> <p>5- Propiedades secanas industriales: Parcelas en las que se desarrollan actividades meramente industriales, relacionadas o no entre sí. Dotadas de condiciones favorables para su desarrollo. El régimen determinativo de su valor será el</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	aplicable al de las zonas suburbanas.
	Fórmula de cálculo
	$AT = (ST \cdot VUT \cdot CFF) + (SC \cdot VUC \cdot CA \cdot CRC \cdot CZ \cdot CDC) + (CV \cdot VUV1) +$
	Valor terreno Valor construcción Valor vasija
	$(SCu \cdot VUCu) + (SEA \cdot VUP) + \text{Otras mejoras} + (SCA \cdot AO \cdot VUC)$
	Valor cultivo Valor piscina Avance de obra
	AT: avalúo total.
	ST: superficie del terreno, el cual se consignará según antecedentes considerando el siguiente orden de mérito.
	1. según mensura
	2. según catastro
	3. según título
	VUT: valor unitario del terreno por metro cuadrado, teniendo en cuenta el emplazamiento de la propiedad, jerarquía de la zona, servicios, etc. CZ: para el presente ejercicio fiscal, la determinación del coeficiente zonal se efectuará considerando los valores unitarios de la tierra libre de mejoras correspondientes al año 2.015. (Ver tabla en Anexo)
	SEA: superficie del espejo de agua de la piscina.
	VUP: valor unitario de la piscina. Se establece en la suma de \$ 650/m2. Otras
	Mejoras: según artículo 2° de la presente ley, Anexo V. Únicamente se incorporará a través de expediente iniciado en la DGC, por operativo especial, o a pedido de parte interesada cuando el contribuyente pretenda la eliminación del adicional al baldío.
	SCA: superficie cubierta a construir AO: porcentaje de avance de obra.
	CFF: coeficiente de frente y fondo, para parcelas urbanas, el cual depende de las formas del terreno, y cuya tabla se indica a continuación: (ver tabla en Anexo).
	Para las parcelas urbanas con superficies superiores a los un mil metros cuadrados (1.000m2), los coeficientes correctivos por superficie son los que se indican en la siguiente tabla: (ver tabla en Anexo).
	Los coeficientes correctivos de frente y fondo (CFF) para las parcelas suburbanas, rurales menores a 10.000 m2 y secanas turísticas menores a 5.000 m2, según su superficie son los siguientes. (Ver tabla en Anexo)
	SC: superficie cubierta de la construcción. Se la define como las proyecciones verticales de los puntos extremos del polígono construido de la mejora edilicia que se trate. Pueden existir más de un tipo de construcción, en este caso tendrá tantos términos como categorías, puntajes o años de construcción existan.

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
		<p>VUC: valor unitario de la construcción. Establecido en función del puntaje de categorización determinado en los formularios BIC 7 y BIC 8 que forman parte de la presente Ley, y según la tabla siguiente: (ver tabla en Anexo).</p> <p>Para el caso de las construcciones que tengan menos de 30 puntos según el formulario BIC 7 y BIC 8, el valor unitario de los mismos será igual a cero. Del mismo modo, para el caso de las construcciones con destino bodega, identificadas como categoría 23, el valor unitario de las mismas será igual a cero, su avalúo se efectuará mediante la capacidad de almacenamiento que la misma posea.</p> <p>CRC: Coeficiente relativo de construcción, el cual depende exclusivamente de la calidad de los materiales que intervienen, fijándose una escala de puntaje que varía, entre 0 y 120 puntos, los cuales se determinan mediante el uso del formulario del Anexo V de la presente ley.</p> <p>CA: coeficiente de antigüedad, surge de aplicación de la fórmula siguiente: $CA = 1 - \{0.5 * CVr * [(A / V) + (A^2 / V^2)]\}$ A: antigüedad de la construcción, a partir de 2.016 V: vida útil probable: Vivienda: 70 años Galpones: 80 años CVr: Coeficiente de valor residual. Vivienda y galpones de ladrillo: 0.80 Vivienda y galpones de abobe: 0.92 CV: Capacidad vinaria que tiene la bodega. VUV1: Valor unitario de la vasija por hectolitro. SCu: Superficie cultivada. VUCu: Valor unitario del cultivo. CDC: Coeficiente que determina la especificidad de la construcción que se analiza, y que está dado en función del destino constructivo que tiene la parcela y que viene dado por la siguiente tabla: (ver tabla en Anexo). La determinación de los coeficientes de frente y fondo enunciados en el presente Anexo, para los terrenos irregulares tendrá el siguiente tratamiento: (ver en Anexo). LEY DE AVALÚOS – Ley Nº 8.922–ANEXOS II, III, IV, V, VI: Ver en Anexo.</p>
Santa Fe	La valuación se efectúa sobre la base de antecedentes objetivos, como la renta real del inmueble, declaración jurada del propietario, valuación fiscal vigente, promedio	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 169: Los valores asignados por valuaciones generales no serán modificados hasta la nueva valuación general salvo en los siguientes casos:</p> <p>a) Por subdivisión de los inmuebles;</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>del precio de venta en zonas uniformes, precios fijados judicialmente por expropiación, y datos provenientes de la Dirección de Impuesto a los Réditos y de catastros municipales y provincial, entre otros.</p> <p>El precio básico unitario es fijado para un lote tipo, de dimensiones dadas, para zonas que podrán comprender una o varias manzanas, o fracciones de las mismas, cuando están situados sobre arterias de gran importancia. Sobre dicho precio se harán correcciones de acuerdo a su orientación, distancias a las esquinas y relación de frente a fondo.</p> <p>Las juntas de valuación fijarán los precios básicos de la tierra libre de mejoras por calle, manzanas, o grupo de estas; esto sumado a la forma de la parcela, el frente y fondo del terreno, su ubicación en la cuadra y los factores de corrección determinados darán el correspondiente valor fiscal de la tierra.</p> <p>Las valuaciones fiscales de la tierra pueden cambiar por:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Subdivisión de inmuebles - Error de clasificación o superficie <p>Por incidencia de obras públicas en el valor.</p>	<p>b) Por accesión o supresión de mejoras;</p> <p>c) Por error de clasificación o superficie;</p> <p>d) Por valorización o desvalorización proveniente de obras públicas, cambios de destino debidamente justificados o mejoras de carácter general.</p> <p>Los nuevos valores surtirán efectos impositivos desde el 1° de enero siguiente al año en que las circunstancias señaladas precedentemente los modifiquen.</p> <p>Las valuaciones sobre toda nueva edificación, reconstrucción o refacción que se realice serán determinadas por el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 170: En ningún caso corresponderán revaluaciones automáticas sobre inmuebles en particular.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 17: La propiedad se clasificará en urbana, suburbana y rural. A tal efecto, los Municipios propondrán la fijación de los límites que dividan dichas zonas, de conformidad a lo que establezcan las respectivas leyes orgánicas, pero si no lo hicieran dentro del plazo prudencial que fijará el P. E., éste queda facultado para establecer dichos límites mediante el asesoramiento de sus oficinas técnicas.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 18: A todos los efectos de esta Ley se considera con carácter general:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a) Parcelas urbanas: las destinadas a asentamientos urbanos intensivos en las que se desarrollan usos vinculados a la residencia, las actividades terciarias, las de producción y usos específicos compatibles. - b) Parcelas suburbanas: las destinadas a emplazamientos residenciales temporarios, las que corresponden a zonas de reserva y aquellas de uso específico fuera de la zona urbana. - c) Parcelas rurales: las destinadas a usos agropecuarios. <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 22: La unidad catastral se denomina parcela, entendiéndose por tal al bien inmueble urbano, suburbano o rural designado como lote, fracción o unidad de propiedad horizontal, en un plano de mensura inscripto en el organismo catastral competente al tiempo de su registro. Son elementos esenciales del estado parcelario, a los fines impositivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a) La ubicación y linderos de la parcela; - b) Medidas lineales, angulares si se mencionan, y de superficie de la poligonal cerrada de límites del inmueble; - c) Las mejoras de carácter permanente que incidan en el valor del inmueble. <p>(Texto según ley 10.547).</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 23: A los efectos impositivos, denominase finca a la superficie comprendida por una poligonal cerrada perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o varias en común, determinada por acto de levantamiento territorial, o en su defecto, por el título de propiedad, en las condiciones que fijará la reglamentación. Cada parcela baldía registrada, constituirá una unidad tributaria llamada finca. La Dirección Provincial de Catastro y cartografía relacionará las parcelas y las fincas definidas en los artículos precedentes y asentará notas referenciales de las coincidencias o diferencias entre ellas.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 25: La valuación de la propiedad raíz se efectuará sobre la base de ante-cedentes objetivos que tiendan a eliminar factores personales y situaciones de carácter accidental, pero el justiprecio deberá ajustarse a la época de su apreciación para cada parcela particular. Con tales conceptos, serán elementos primordiales para</p> <p>La determinación de valores:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) - En las propiedades urbanas, la renta real, establecida en contratos o instrumentos públicos y/o privados; o la presunta adoptada como base para el pago de tributos fiscales comunales o municipales. b) - Para las propiedades suburbanas y rurales, la configuración del suelo y calidad de las tierras y aguas subterráneas; la productividad de los campos, su subdivisión y la intensidad de su explotación económica relacionados con los predominantes en la zona respectiva, la renta real establecida en contratos o documentos públicos o la presunta sobre la base de estadísticas de producción y sus precios promediados por un periodo no menor de cinco años. Serán antecedentes complementarios: c) - La declaración jurada del propietario. d) - La valuación fiscal vigente. e) - El promedio de los precios de venta desde la valuación anterior por propiedades comprendidas dentro de las zonas de características uniformes, excluyendo los casos de liquidación forzosa. f) - Los precios fijados por decisión judicial en juicios de expropiación. g) - Las valoraciones realizadas por instituciones oficiales de crédito inmobiliario. h) - Los datos que pueda suministrar la Dirección de Impuesto a los Réditos. i) - Los registros de inmuebles o catastros municipales de zonas urbanas y suburbanas y los de la Dirección Provincial de Catastro y cartografía. <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 32: En los centros urbanos el</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>precio básico unitario será fijado para un lote tipo, de dimensiones adecuadas a las modalidades propias del lugar, el que regirá para zonas que podrán comprender una o varias manzanas, o fracciones de las mismas, cuando están situados sobre arterias de gran importancia comercial o residencial. Sobre dicho precio se harán los aumentos o deducciones de acuerdo a su orientación, distancias a las esquinas y relación de frente a fondo. Para la estimación de las mejoras las Juntas de Valuación propondrán la adopción de un mínimo de tres categorías entre las diez que determinará la Junta Central.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 33: Para las propiedades suburbanas se seguirá igual procedimiento al indicado en el artículo anterior, dejándose expresa constancia del uso al que se dedican las tierras, efectuándose estimación independiente de los valores de la vivienda, instalaciones industriales, plantaciones frutícolas o forestales y el de otras mejoras.</p> <p>NORMAS PARA EL AVALÚO DE PROPIEDADES – Decreto N° 5.286 – Anexo: [...]</p> <p>III – VALUACION DE TERRENOS URBANOS.</p> <p>Se entenderán por terrenos urbanas los comprendidos dentro de las zonas clasificadas como urbanas en las actuales operaciones evaluatorias y las que se delimiten como tales en lo sucesivo, de acuerdo a lo establecido en los artículos 17 y 18 de la Ley 2996 y sus modificatorias.</p> <p>III - 1 - CONSIDERACIONES:</p> <p>Como previamente la Junta Central de Valuación, habrá aprobado los precios básicos a aplicar a la tierra libre de mejoras para cada cuadra de calle o por manzanas o por grupo de manzanas, queda entonces considerar para la estimación de cada parcela en particular sus características propias, a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Su forma regular a irregular y su fondo; b) Su ubicación (esquina, entre esquinas, internas) c) En terrenos en esquina, su relación frente-fondo respecto a la calle principal y la proporción entre el valor básico fijado para esa arteria y la lateral. <p>Según consta en las anteriores normas, para una operación de la magnitud que supone una valuación general de las propiedades de una Provincia, lo esencial es la sencillez y uniformidad de las reglas a establecer...y que en condiciones análogas, se impongan gravámenes idénticos a los contribuyentes.</p> <p>Conforme a la teoría sentada por el Juez Mr. Murray Hoffman de Nueva York, se ha llegado a aceptar una fórmula donde la mitad de la superficie sobre el frente de un terreno, vale las 2/3 partes del valor total del mismo. En base a esa teoría,</p>

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación																								
	<p>distinguidos estudiosos han tratado de adoptar fórmulas y tablas a nuestro sistema métrico y a características propias del país.</p> <p>De la misma manera que en las normas anteriores, se ha estimado conveniente adoptar la unidad de medida del frente con el fondo de 30 metros considerado a estos fines normal, al que se le asigna un factor de corrección igual a 1,00. En función de ello y por aplicación de la formula siguiente se ha desarrollado la tabla 1 desde un fondo de 10 metros hasta 60 metros:</p> $Cf = (f)0.585 / (F) \times F/f$ <p>C f = Coeficiente de corrección del precio básico donde</p> <p>f =fondo a considerar</p> <p>F=fondo tipo de 30 metros</p> <p>Los factores de corrección resultantes serán limitados a su vez en su aplicación a determinadas medidas de fondo en relación con los precios básicos.</p> <p>Las limitaciones de los factores de corrección de fondo en función de los precios básicos tratan de establecer una zonificación práctica en relación a los valores inmobiliarios.</p> <p>Estos valores se han fijado así:</p> <table><tr><td>Para un precio de hasta \$</td><td>30</td><td>el m2</td><td>fondo mínimo de 30 metros.</td></tr><tr><td>Para un precio de hasta \$</td><td>99</td><td>el m2</td><td>fondo mínimo de 26 metros.</td></tr><tr><td>Para un precio de hasta \$</td><td>249</td><td>el m2</td><td>fondo mínimo de 21 metros.</td></tr><tr><td>Para un precio de hasta \$</td><td>499</td><td>el m2</td><td>fondo mínimo de 16 metros.</td></tr><tr><td>Para un precio de hasta \$</td><td>999</td><td>el m2</td><td>fondo mínimo de 11 metros.</td></tr><tr><td>Para un precio de hasta \$</td><td>1000</td><td>el m2 o más</td><td>fondo mínimo de 10 metros.</td></tr></table> <p>[...]</p> <p>IV - VALUACION DE TERRENOS SUBURBANOS</p> <p>A los efectos de la valuación de los terrenos suburbanas, comprendidos dentro de las zonas clasificadas coma suburbanas (artículos 18 y 19 de la Ley 2996 y sus modificatorias), se los consideraran en base a dos aspectos: a) cuando se trate de parcelas originadas en trazados regulares y/o en urbanizaciones y b) parcelas que forman parte de subdivisiones para el cultivo intensivo de la tierra o radicación de establecimientos fabriles.</p> <p>IV-1Para el primer punto se adoptara el mismo criterio que para las parcelas urbanas, o sea intervendrán los factores de corrección por fondo, esquina, irregularidades, etc.</p> <p>IV-2 En cuanto a las parcelas que forman parte de subdivisiones para el uso</p>	Para un precio de hasta \$	30	el m2	fondo mínimo de 30 metros.	Para un precio de hasta \$	99	el m2	fondo mínimo de 26 metros.	Para un precio de hasta \$	249	el m2	fondo mínimo de 21 metros.	Para un precio de hasta \$	499	el m2	fondo mínimo de 16 metros.	Para un precio de hasta \$	999	el m2	fondo mínimo de 11 metros.	Para un precio de hasta \$	1000	el m2 o más	fondo mínimo de 10 metros.
Para un precio de hasta \$	30	el m2	fondo mínimo de 30 metros.																						
Para un precio de hasta \$	99	el m2	fondo mínimo de 26 metros.																						
Para un precio de hasta \$	249	el m2	fondo mínimo de 21 metros.																						
Para un precio de hasta \$	499	el m2	fondo mínimo de 16 metros.																						
Para un precio de hasta \$	999	el m2	fondo mínimo de 11 metros.																						
Para un precio de hasta \$	1000	el m2 o más	fondo mínimo de 10 metros.																						

Cuadro 24.1: Valuación fiscal del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>intensivo de la tierra o radicación de establecimientos fabriles, su valuación se efectuara en base a la superficie respectiva y al precio básico que se haya fijado con prescindencia de su forma o dimensiones, o sea no habrá factor de corrección de precios básicos.</p> <p>[...]</p> <p>ANEXOS I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII. (Ver en Anexo)</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación		
Buenos Aires	Para obtener el valor de las mejoras se multiplica la superficie de las construcciones por el valor unitario básico correspondiente; para ello, se clasifican a las mejoras según el destino y naturaleza de la obra. Para las edificaciones se aplican coeficientes de ajuste respecto a los rubros de la construcción y a la depreciación de las obras; para el resto de las mejoras, se aplica solamente el coeficiente de ajuste por antigüedad.	LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 2: A los efectos de la valuación general inmobiliaria, establécense los siguientes valores por metro cuadrado de superficie cubierta, conforme al destino que determina la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires, de acuerdo a los formularios 903, 904, 905, 906 y 916.		
	Los respectivos valores por metro cuadrado de las mejoras son fijados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, y se determinan anualmente en la Ley Impositiva. Para el ejercicio fiscal 2017 los valores por metro cuadrado de mejoras cubiertas son:			
		Formulario	Tipo	Valor por metro cuadrado de superficie cubierta
		903		
			A	\$1.340
			B	\$ 960
			C	\$ 680
			D	\$ 430
			E	\$ 270
		904		
			A	\$1.040
			B	\$ 820
			C	\$ 580
			D	\$ 420
		905		
			B	\$ 660
			C	\$ 430
			D	\$ 340
			E	\$ 210
		906		
			A	\$ 810
			B	\$ 640
			C	\$ 470
		916		
			A	\$ 250
			B	\$ 145
		C	\$ 55	
		Los valores establecidos precedentemente serán de aplicación a partir del 1° de enero de 2017 inclusive, para los edificios y/o mejoras en Planta Urbana y Rural. Los demás valores de las instalaciones complementarias y mejoras serán establecidos por la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires.		
		LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 3: A los efectos de establecer la valuación de los edificios, sus instalaciones complementarias y otras mejoras correspondientes a la Planta Urbana, se aplicará la Tabla de Depreciación por antigüedad y estado de conservación aprobada por el artículo 49 de la Ley N°		

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones			Legislación
Formulario	Tipo	Valor por metro cuadrado de superficie cubierta	
903	A	\$1.340	12.576. LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 4: A los efectos de esta Ley, denominase parcela a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseído por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral. LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 5: Son elementos de la parcela: I. Esenciales: a) La ubicación georeferenciada del inmueble; b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen; c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble. II. Complementarios: a) La valuación fiscal; b) Sus linderos. Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado mediante un acto de relevamiento parcelario practicado conforme a esta ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el Organismo catastral. LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 53: Constituyen la valuación parcelaria el conjunto de operaciones de justiprecio de las parcelas, a los efectos tributarios. LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 54: Serán objeto de justiprecio: el suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, las obras accesorias, instalaciones y demás mejoras introducidas en cada parcela. LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 55: Las parcelas se dividirán según la existencia o no de accesiones, en edificadas o baldíos: - Parcelas edificadas: Son aquellos que cuentan con accesiones o mejoras indicativas del ánimo de aprovechamiento del suelo. - Parcelas Baldíos: Son aquellas en que el suelo no es aprovechado, sea con edificaciones, accesiones de cualquier naturaleza o cultivo, aún cuando se encuentren total o parcialmente cercadas. LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 56: La valuación fiscal básica de cada parcela estará dada por la suma del valor del suelo y el de las accesiones. En los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la ley 13512, la valuación de cada unidad de uso estará dada por la suma de valuación
	B	\$ 960	
	C	\$ 680	
	D	\$ 430	
	E	\$ 270	
904	A	\$1.040	
	B	\$ 820	
	C	\$ 580	
	D	\$ 420	
905	B	\$ 660	
	C	\$ 430	
	D	\$ 340	
	E	\$ 210	
906	A	\$ 810	
	B	\$ 640	
	C	\$ 470	
916	A	\$ 250	
	B	\$ 145	
	C	\$ 55	
Estos valores por metro cuadrado se obtienen en base al mercado inmobiliario (promedio de los valores de mercado de edificaciones ubicados en una misma zona, diferenciados según destino [funcionalidad de la obra], tipo [clase de edificación] y características [de la edificación]) Las valuaciones fiscales de las mejoras pueden cambiar cuando se modifica el estado parcelario, se adhieren o suprimen mejoras, por cambios en la clasificación catastral, por errores de valuación o modificaciones en los valores unitarios básicos			

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>de las mejoras. Se debe llevar a cabo una revaluación general de los valores básicos por lo menos cada diez años.</p>	<p>de partes de dominio exclusivo, más el valor de la parte proporcional del dominio común que le corresponde, por aplicación de coeficientes de ajuste según su valuación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 57: Tanto el valor del suelo, como el de las accesiones, se determinará a partir de los valores unitarios básicos establecidos en ocasión de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia, con las modificaciones que se produzcan por aplicación de la presente Ley, corregida por cada parcela en función de sus propias características, las cuales podrán obtenerse de:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las constancias pre-existentes; b) Las determinaciones de oficio efectuados por el organismo catastral; c) Las declaraciones juradas presentadas por los propietarios o poseedores a título de dueño; d) Los actos de levantamiento parcelario que se practiquen. <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 58: La determinación del valor del suelo y de las accesiones implica la realización sucesiva de las siguientes operaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Determinación de valores unitarios básicos; b) Determinación de valuación parcelaria; c) Actualización de valores unitarios básicos según efectos económicos generales y/o locales; d) Actualización de la valuación parcelaria por variación de los valores unitarios básicos. <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 59: Los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones serán calculados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, sobre la base del estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 65: Los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, tipo y características, sus instalaciones y otras mejoras, excepto plantaciones, serán las resultantes del promedio de precios correspondientes al año de ejecución de las tareas de revaluación, dentro de zonas de características similares, compensadas a fin de reproducir los valores que surgen de los cálculos y presupuestos, aplicándolos a los prototipos considerados.</p> <p>A tal fin se considerará como:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Destino: El que resulte de la aptitud funcional para la cual fue proyectada

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>la obra;</p> <p>b) Tipo: A la clase de edificación para cada destino, según características;</p> <p>c) Características: A los distintos rubros, materiales y elementos que componen la obra.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 71: Para determinar la valuación de los edificios, sus instalaciones complementarias, y otras mejoras, excepto las plantaciones, se procederá de la siguiente forma:</p> <p>a) Se clasificarán los edificios, sus instalaciones y otras mejoras según el destino para el cual fueron construidos;</p> <p>b) Para la edificación se aplicará el valor unitario correspondiente, según incidencia de características. Este valor unitario será corregido por dos coeficientes de ajuste:</p> <p>1) Según cantidad de rubros integrantes de la construcción;</p> <p>2) Por antigüedad, el que se determinará en función del estado de conservación y categoría de materiales que en mayor número se releven.</p> <p>El valor resultante, aplicado a la superficie de la edificación, determinará su valuación;</p> <p>c) Para las instalaciones complementarias, la valuación resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste por antigüedad y estado de conservación, el valor básico establecido según lo dispuesto por el artículo 65° y a la magnitud de la instalación;</p> <p>d) Para las mejoras no contempladas se adoptará el sistema de cómputo métrico, por aplicación de los valores unitarios adoptados para los distintos rubros que la componen.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 72: Para determinar la valuación de las instalaciones y obras accesorias se procederá de la siguiente forma:</p> <p>a) Se clasificará la obra según su naturaleza tipo;</p> <p>b) El valor unitario básico correspondiente, establecido según lo dispuesto por el artículo 66°, corregido por coeficiente de ajuste según estado de conservación, aplicado a la cantidad de unidades de ponderación, determinará la valuación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 75: El Poder Ejecutivo establecerá los coeficientes de ajuste aplicables a los valores básicos.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 76: La valuación podrá ser modificada solamente en los casos que a continuación se establecen, sin perjuicio de lo autorizado por el artículo 83°:</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>1) Por modificación del estado parcelario:</p> <p>a) Con apertura de vías de comunicación en áreas urbanas, suburbanas o unidades equivalentes.</p> <p>En este caso, los valores unitarios básicos faltantes se determinarán de acuerdo a lo establecido por el artículo 63° y la valuación fiscal básica según lo dispuesto por el artículo 69°;</p> <p>b) Sin apertura de vías de comunicación.</p> <p>En este supuesto se establecerá de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 69°;</p> <p>2) Por accesión o supresión de mejoras:</p> <p>a) La valuación de accesiones a sumar a la vigente, se establecerá de acuerdo a lo regulado por los artículos 71°, 72° y 73°;</p> <p>b) La valuación correspondiente a la mejora suprimida será deducida de la valuación vigente;</p> <p>c) En los casos de unidades de uso de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, la accesión o supresión de mejoras se registrará acrecentando o deduciendo la valuación correspondiente a esos hechos, de la valuación de la unidad siempre que no se afecten las partes comunes; en este caso será de aplicación lo establecido en los artículos 56° y 74°;</p> <p>3) Por cambio de clasificación catastral:</p> <p>Los valores unitarios básicos, si no existieran, se determinarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 63° y la valuación según lo dispuesto por los artículos 69° a 74° inclusive;</p> <p>4) Por error de valuación:</p> <p>Se corregirá la valuación de acuerdo con el procedimiento que establezca la reglamentación;</p> <p>5) Por modificación de valores con posterioridad a la valuación general, provocada por factores económicos locales:</p> <p>Se corregirá en la forma que determine la reglamentación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 77: Las nuevas valuaciones determinadas en virtud de la aplicación del artículo precedente, tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte del organismo catastral y, cuando corresponda, tendrán efectividad a la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 78: La asignación de valores básicos se efectuará por lo menos una vez cada diez (10) años. Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca el Poder Eje-</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
		<p>cutivo.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 79: Dentro del período de vigencia de cada valuación general, el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo catastral, establecerá la mutación de valores en el mercado inmobiliario resultante de la aplicación de lo dispuesto por los artículos 63° a 67° inclusive.</p> <p>La relación entre los valores unitarios determinados a los fines de la actualización y los valores unitarios básicos de la última valuación general, conformarán coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales básicas, los cuáles serán considerados en la ley impositiva correspondiente.</p>
CABA	<p>Para obtener la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) se aplica la siguiente fórmula: $VFH = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno} + \text{Superficie Total Construida} \times \text{VRE} \times \text{Coeficiente de Depreciación}$ </p> <p>Se debe considerar que la VFH no puede superar el 20% del valor de mercado del inmueble.</p> <p>El valor de las mejoras afecta al segundo sumando de la VFH, donde:</p> <p>VRE: Valor Real de Edificación, que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino constructivo y categoría.</p> <p>Coeficiente de Depreciación: factor que disminuye el VRE en función de la antigüedad y estado general de conservación del edificio.</p> <p>La Administración Gubernamental de ingresos Públicos es la encargada de fijar los parámetros indicados y, de esta forma, establecer la Valuación Fiscal Homogénea.</p> <p>La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos fija en sus resoluciones el Valor Real de Edificación (VRE) por cada categoría y destino de construcción, los principales factores que afectan al valor</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 275: Establécese un avalúo para cada inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que reflejara las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias, instalaciones del bien, ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, siendo esta descripción meramente enunciativa.</p> <p>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) 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.</p> <p>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.</p> <p>En los inmuebles afectados a derecho real temporario de Superficie se determinará por separado la valuación fiscal homogénea del terreno y la correspondiente al edificio existente o ejecutado por el titular de un derecho de superficie, esta</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>unitario de las mejoras.</p> <p>Las valuaciones pueden ser revisadas cuando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se realicen obras públicas o privadas que benefician a determinada zona. - Por modificación parcelaria y por modificaciones en las mejoras. - Por error u omisión. - Por la modificación de normas urbanísticas o por aplicación de los procedimientos de transferencia de capacidad constructiva de los terrenos que prevé el Código de Planeamiento Urbano. 	<p>última se vinculará a una partida de contribución territorial de carácter temporal distinta y derivada de la correspondiente al terreno, la cual a su vez, en el caso de constituir Consorcio de Propietarios, generará las respectivas partidas horizontales conservando estas últimas su carácter temporal.</p> <p>La Valuación Fiscal Homogénea fijada no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades, siendo la misma Base Imponible de los tributos del presente Título.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 276: La Valuación Fiscal Homogénea se calculará según la siguiente fórmula:</p> $VFH = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno} + \text{Superficie Total Construida} \times \text{VRE} \times \text{Coeficiente de Depreciación}$ <p>Siendo:</p> <p>Incidencia: Es el costo de cada m2 terreno según su máxima edificabilidad. El presente valor representará la proporción respecto al valor fijado en el último párrafo del artículo anterior.</p> <p>VRE: Valor Real de Edificación, el que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino, categoría, y estado de conservación, 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.</p> <p>Cuando el inmueble no tuviera FOT establecido se le aplicarán sus parámetros de edificabilidad consignados en el Código de Planeamiento Urbano.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 277: Encomiéndese a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a fijar la metodología para valorizar los parámetros incluidos en la fórmula establecida en el artículo anterior y, en base a ésta, establecer la Valuación Fiscal Homogénea. Dicha metodología deberá ser publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.</p> <p>Para ello la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos podrá considerar datos, valores e información, de publicaciones especializadas, de avisos de compra-venta de inmuebles, solicitar informes y colaboración a Personas Jurídicas de Derecho Público relacionadas con la actividad, entre otras fuentes de información. A estos fines se faculta a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a celebrar convenios con las entidades correspondientes así como a conformar un comité de seguimiento del sistema valuatorio integrado por representantes de las asociaciones gremiales que reúna a los matriculados afines en la materia.</p> <p>La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos remitirá antes del 31 de</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>julio de cada año a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los valores de Incidencia y de VRE que utilizará para el ejercicio fiscal siguiente. La Legislatura de la Ciudad contará con treinta (30) días corridos de recibida la información para realizar las observaciones que estime corresponder. Asimismo la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos publicará esta información en la web para la consulta de los contribuyentes y/o responsables.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 279: Sin perjuicio de lo establecido en los artículos precedentes la valuación fiscal de los inmuebles resulta de sumar la valuación del terreno más la correspondiente a las construcciones en él ejecutadas, calculada conforme lo establecen el Código Fiscal y la Ley Tarifaria. En el caso de inmuebles adquiridos por aplicación del derecho de superficie, la valuación fiscal homogénea corresponderá exclusivamente a la del edificio construido o existente, salvo que en el título otorgado por el propietario del terreno se hubiese pactado lo contrario.</p> <p>La valuación fiscal, determinada conforme los artículos siguientes, se continuará utilizando a fines internos de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, así como en los trámites o actuaciones que así lo requieran en el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y para la aplicación de los topes establecidos en el artículo 4° de la Ley Tarifaria.</p> <p>La valuación fiscal, en ningún caso, será utilizada como base imponible de gravamen alguno, ni es oponible por los contribuyentes y/o responsables, excepto para uso en caso de montos establecidos como topes en exenciones impositivas.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 281.- El justiprecio de las construcciones se determina de acuerdo con el destino, la categoría asignada, la antigüedad, el estado de conservación, la superficie, los metros lineales o metros cúbicos (según corresponda) y los valores unitarios de reposición determinados por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a ese efecto en la Ley Tarifaria vigente, a partir de la fecha de incorporación del inmueble al padrón respectivo, entendiéndose por tal, aquella en que se encuentra en condiciones de devengar los gravámenes inmobiliarios.</p> <p>Es asimismo de aplicación la Ley Tarifaria vigente, cuando se actualicen las valuaciones en función de las facultades que acuerda el artículo 282.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 282: Las valuaciones vigentes o las que se fijan se actualizan por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos conforme a los valores índices que fije la Ley Tarifaria para el ejercicio fiscal y de acuerdo con los parámetros de empadronamiento contenidos en la</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>misma.</p> <p>Sin perjuicio de ello, las valuaciones pueden ser revistas en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cuando se realizan obras públicas o privadas que benefician en forma preferente a determinada zona. 2. Por modificación parcelaria (reunión, división o accesión, fraccionamientos originados por derecho de superficie) y por construcción, ampliación, reedificación, refacción, demolición o cualquier clase de transformaciones en el edificio. 3. Cuando se comprueba un error u omisión. 4. Por la modificación de normas urbanísticas o por aplicación de los procedimientos de transferencia de capacidad constructiva de los terrenos que prevé el Código de Planeamiento Urbano, debiendo la autoridad de aplicación informar a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos cada caso que se produzca. <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 3.999 – Artículo 5: Son elementos de la parcela:</p> <p>I. Esenciales:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) La ubicación georreferenciada del inmueble; b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen; c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble; d) Restricciones y afectaciones; e) La valuación fiscal, incluidas las mejoras y demás accesiones objeto de tributación. <p>II. Complementarios:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Las notas de referencia recíproca con otras parcelas registradas; b) Sus linderos; c) Datos censales de población y vivienda; d) Datos ambientales: infraestructura de servicios, especies arbóreas; e) Los distritos de zonificación; f) Los permisos o concesiones administrativas <p>Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.</p> <p>RESOLUCIÓN AGIP N° 58 – Anexo I: Metodología de Cálculo</p> <p>I) INTRODUCCIÓN</p> <p>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:</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<ul style="list-style-type: none"> Datos de empadronamiento del inmueble: Antigüedad, Categoría Destino Constructivo, Estado, Superficie y en los casos de propiedad horizontal, el porcentual fiscal individual de la unidad, etc. Datos catastrales del terreno: Superficie, Ubicación, FOT, Incidencia del Terreno, etc. <p>En función de dichos datos se elaboraron tablas con los siguientes valores:</p> <ul style="list-style-type: none"> VRE-VFH: Valor Real de Edificación, llevado a VFH. Ver punto III.a CD: Coeficiente de Depreciación por antigüedad. Ver punto III.d. VUC-VFH: Valor Unitario de Cuadra correspondiente a la ubicación del terreno, llevado a VFH. Ver punto III.e (publicados por Resolución 3-AGIP-2015 (BO 4559 fecha 15-01-2015) y cuya actualización se propone. <p>II) METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL VFH de un inmueble -Anexo I</p> <p>La Valuación Fiscal Homogénea (VFH) de un inmueble se calcula según la fórmula establecida en el Art. 275 del Código Fiscal (T.O. 2015), la misma no podrá exceder del 20% del Valor de Mercado de las propiedades, tal como se contempla en el último párrafo del Art. 274 del Código Fiscal (T.O. 2015).</p> <p>Esto es, en símbolos:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $VFH = (Incidencia\ del\ terreno \times FOT\ del\ Distrito \times Superficie\ del\ Terreno) + Superficie\ Total\ Construida \times VRE \times Coeficiente\ de\ Depreciación) \times 0,20(1)$ </div> <p>Dónde:</p> <ul style="list-style-type: none"> Incidencia del terreno: Es el costo promedio de cada metro cuadrado del terreno según la edificabilidad de la zona. FOT del Distrito: Es el factor de ocupación total, es decir, es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. VRE: Es el Valor Real de Edificación, que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino constructivo y categoría. Coeficiente de Depreciación: Es el factor que disminuye el VRE en función de la antigüedad y estado general de conservación del edificio. <p>A continuación se analizará la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea considerando cada una de las variables de la expresión (1)</p> <p>a) Determinación del VUC-VFH</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>La ciudad de Buenos Aires está dividida en barrios y muchos de estos incluyen subzonas que a su vez, pueden pertenecer a distintos Distritos de Zonificación, de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano. Dicho Código establece el FOT de cada Distrito en cada subzona o cada Barrio.</p> <p>Con el fin de determinar la incidencia del valor del terreno por metro cuadrado construible en cada distrito de 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 los diferentes distritos de cada una de las subzonas barriales.</p> <p>En un mismo barrio se han verificado distintos valores según la capacidad constructiva del terreno (FOT del Distrito) y según la ubicación en determinadas subzonas. Existen algunas de estas con mayor desarrollo urbanístico donde se valorizan (o aprecian) las edificaciones y otras con localizaciones que influyen negativamente en la valuación del entorno y por ende se deprecian.</p> <p>En base a dicho relevamiento se han elaborado tablas con valores de VUC-VFH (por Barrio, Sección y Manzana), siguiendo la fórmula expresada a continuación:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $\text{VUC-VFH} = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times 0,20 \text{ (a)}$ </div> <p>Expresión que constituye el primer sumando de la fórmula (1)</p> <p>b) Determinación del Valor Real de Edificación VRE-VFH</p> <p>El Valor Real de Edificación (VRE) se encuentra establecido en la Tabla de Valores de Construcciones (\$/m² o \$/m³), segmentado por Categoría y Destino Constructivo, detallados en el punto III.a de la presente metodología.</p> <p>b.1) Construcciones no sujetas al régimen de Propiedad Horizontal (o sin subdivisión horizontal).</p> <p>Como base de cálculo para el Destino Constructivo 02 (vivienda multifamiliar), se realizó oportunamente el cómputo y presupuesto del metro cuadrado de construcción de un departamento base, estándar, correspondiente a la categoría “D”, es decir, se calculó un VRE para el tipo de edificio descripto, con un margen comercial adecuado. Esta metodología de cálculo fue corroborada con los resultados de los datos relevados ya mencionados. De manera similar se estudiaron los restantes Destinos Constructivos, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.</p> <p>La expresión “Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación”, establecida en la fórmula del punto (1) es genérica y válida para una partida ma-</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>triz solamente.</p> <p>La metodología para la Valuación Real de Edificación consiste en calcular la sumatoria de todas las valuaciones reales parciales de las diferentes categorías y destinos constructivos que pueda tener la edificación total (sumatoria de la valuación de las superficies de cada uno los distintos ítems que componen la edificación).</p> <p>En base a dicha metodología se ha elaborado la tabla con los valores de VRE-VFH, siguiendo la fórmula expresada a continuación:</p> $VRE-VFH = \left\{ \sum_{i=1}^n VRE [DC_i (C_i)] \times Superficie_i \times CD[E]_i \right\} \times 0,20(b)$ <p>Donde</p> <ul style="list-style-type: none"> • $\sum V R [DE i C(C_i)]$: Es la sumatoria de todas valuaciones reales parciales de las diferentes categorías y destinos constructivos que tenga la edificación total. • Superficie: Es la superficie involucrada en cada ítem que compone la edificación • $CD (E)_i$: Es el Coeficiente de Depreciación del Edificio de cada ítem, acorde a su antigüedad y estado de conservación (E). (ver tablas en el punto III.d). <p>Ello significa que se puede valorar una edificación con superficies de diferente categoría que impliquen diferentes valuaciones parciales, pero que sumadas constituyen el Valor Real de la Edificación. Esto ocurre con mayor frecuencia en aquellos edificios de propiedad horizontal que tienen más de un Destino Constructivo o mucha superficie de uso común o amenidades.</p> <p>En consecuencia, si en la expresión (1) se reemplaza por las expresiones (a) y (b), queda determinada la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) total de la edificación o del inmueble de la siguiente manera:</p> $VFH = (Incid.Terreno \times FOT \times 0,20 \times Sup. \text{ del Terreno}) + \left\{ \sum_{i=1}^n VRE [DC_i (C_i)] \times Superficie_i \times CD [E]_i \right\} \times 0,20 (2)$ <p>b.2) Construcciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal (o con subdivisión horizontal).</p> <p>De tratarse de una propiedad bajo el Régimen de Propiedad horizontal según Ley N°13.512, el VFH total (2) precitado se verá afectado no sólo por el Porcentaje</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>Fiscal Individual de la Unidad (o PIU), sino también por los adicionales de uso exclusivo que pueda tener la unidad obteniéndose el VFH de la unidad (VFHu), tal como lo determina el Código Fiscal vigente.</p> <p>Esto es:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $\text{VFHu} = (\text{VFH total del Inmueble} \times \text{Piu}) + \text{Adicionales (3)}$ </div> <p>Aún cuando se trate de una propiedad no dividida, igual se puede aplicar la expresión (3) dándole al PIU un valor del 100% (por ejemplo una casa), donde todas las ampliaciones o adicionales le pertenecen en su totalidad a la misma unidad.</p> <p>Notas adicionales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adicionales por mayor o menor superficie <p>En el supuesto caso de tener una propiedad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal según Ley N° 13.512 (una unidad funcional o complementaria) que posea un porcentual fiscal que representa por ejemplo el 4% del valor total del inmueble y habiéndose realizado en el mismo alteraciones con respecto a la situación graficada en el Plano de Mensura Horizontal, como una ampliación de la superficie cubierta en una terraza (agregando más metros cuadrados cubiertos a su unidad), esos metros cuadrados se computarán (valorizados con el VRE-VFH correspondiente) agregados como adicional afectando solamente a la unidad que realizó la modificación y al VFH correspondiente a esa unidad (del 4%).</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el caso de superficies precarias no computables graficadas en el Plano de Mensura Horizontal (Plano MH) pero no consideradas para el cálculo del porcentual fiscal, también se aplicará la figura de la valuación adicional. <p>Lo expuesto en los párrafos precedentes se efectuará en concordancia con los parámetros establecidos en el Artículo 285 del Código Fiscal TO 2015.</p> <p>c) Síntesis de alternativas o casos</p> <p>En síntesis y generalizando los casos para el cálculo de la expresión (3) se tomarán los siguientes porcentuales fiscales de la unidad (PIU), para los correspondientes cálculos:</p> <p>Si no está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Caso 1: Terreno baldío: no se utiliza porcentaje. Es PIU = 1 (es el 100%) • Caso 2: Terrenos con edificación sin asignación de Partidas Horizontales (mayormente casas): Porcentaje de la unidad (PIU) = 1 (es el 100%) <p>Si está sometida bajo el Régimen de Propiedad Horizontal:</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
		<ul style="list-style-type: none"> • Caso 3: Terrenos con edificación y sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nº 13.512) y con asignación de partidas horizontales a las unidades que integran el inmueble, el porcentual fiscal de la unidad funcional o complementaria estudiada es el porcentual fiscal que figura en la Planilla del plano característica MH o el que fuera calculado oportunamente por la administración y figura en las Planillas de cálculo de Porcentuales por índices de bondad respectivas y se aplica a la Valuación total (terreno más edificación). d) Casos particulares <ul style="list-style-type: none"> • Para los casos de edificios divididos en propiedad horizontal destinados a vivienda de Planta Baja, hasta tres (3) pisos altos inclusive, hasta quince (15) unidades funcionales, y/o cocheras en subsuelo se ponderará el valor del VUC en función del grado de aprovechamiento del terreno. <p>III) CATEGORIZACIÓN DE INMUEBLES (Ver anexo) RESOLUCIÓN AGIP Nº 58 – Anexo II: Ver anexo. RESOLUCIÓN AGIP Nº 58 – Anexo III: Ver anexo.</p>
Córdoba	<p>La Dirección General de Catastro se encarga de valuar las parcelas urbanas, ya sea la tierra libre de mejoras o las mejoras propiamente dichas.</p> <p>Para la valuación de las mejoras la Dirección General de Catastro diferencia entre mejoras cubiertas y descubiertas (obras accesorias no cubiertas, como piletas, canchas deportivas, etc.). El valor de las mejoras cubiertas se obtiene multiplicando la superficie de las mejoras cubiertas con el valor unitario básico correspondiente al tipo de edificación, corregido conforme a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro; de existir una sola mejora descubierta en la parcela, esta se valuará en un 5% del valor de las mejoras cubiertas, mientras que de haber más de una mejora descubierta, estas serán valuadas en conjunto en un 10% del valor de las mejoras cubiertas.</p>	<p>LEY DE CATASTRO – Ley Nº 5.057 – Artículo 3: Son unidades fundamentales de registro catastral y en consecuencia tienen su respectivo legajo parcelario individual, nomenclatura catastral, cuenta tributaria asociada y vinculación a la inscripción registral correspondiente:</p> <p>a) Las parcelas: considerándose como tales a toda extensión de terreno sin solución de continuidad perteneciente a un mismo propietario o a varios en condominio deslindada por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico registrado en el organismo catastral. No se considerarán soluciones de continuidad las separaciones que dentro de un mismo inmueble produzcan los caminos, cursos de agua y vías férreas hasta tanto las fracciones en que éstos dividan a la propiedad no queden definidas por operaciones de agrimensura.</p> <p>Asimismo, serán parcelas a los fines catastrales y tributarios los inmuebles objeto de posesiones, que reúnan las condiciones establecidas en la reglamentación;</p> <p>b) Las subparcelas: considerándose como tales a:</p> <p>1) Las unidades funcionales sobre las que se ejerce un derecho real de propiedad horizontal o un derecho real de propiedad horizontal especial (Conjunto Inmobiliario);</p> <p>2) Los inmuebles o partes de inmuebles sobre los que se ejerce un derecho real de superficie.</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>El valor unitario básico de las mejoras se establece de acuerdo al valor de mercado del costo por metro cuadrado de construcción de una vivienda tipo, y se aplicarán los coeficientes que determine la reglamentación teniendo en cuenta el puntaje y tipología de la construcción a valuar.</p> <p>Además de los revalúos generales, el valor de las mejoras cambia anualmente mediante una fórmula de depreciación (fórmula de Ross) aplicada según el puntaje de construcción de la vivienda, cuando se introducen, modifican o suprimen mejoras y cuando mediante técnicas de teledetección la Dirección General de Catastro detecta mejoras no declaradas.</p>	<p>Para ser incorporadas a los registros catastrales tanto las parcelas como las subparcelas, deben tener determinado su estado parcelario por acto de mensura de conformidad con la Ley Nacional de Catastro N° 26.209.</p> <p>Las parcelas y subparcelas actualmente registradas en el Catastro Territorial Provincial mantendrán su condición de tales, sin perjuicio de que el organismo catastral requiera que se corrobore su existencia determinando o verificando su estado parcelario.</p> <p>La Dirección General de Catastro, de conformidad con la presente Ley y otras normas que pudieran dictarse, incorporará a los registros catastrales unidades tributarias, espacios verdes y otros inmuebles del dominio público, en las condiciones y con los requisitos que establezca la reglamentación.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 9: La valuación de cada parcela se determinará sumando al valor de la tierra el de las mejoras.</p> <p>En los inmuebles sobre los que se constituyan derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, la valuación se efectuará para cada unidad funcional, sumando a la valuación de las subparcelas la proporción que le corresponda sobre la valuación de las partes comunes (tierra libre de mejoras y mejoras cubiertas y descubiertas).</p> <p>Cuando sobre un inmueble se constituya uno o más derechos de superficie, se valuarán en forma independiente la parcela subsistente y las subparcelas resultantes, sumándoles las mejoras que correspondan a cada una. La Dirección General de Catastro establecerá los procedimientos técnicos para determinar las valuaciones que correspondan en cada caso.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 10: A los efectos de esta Ley, entiéndanse por mejoras:</p> <p>a) Mejoras cubiertas: toda edificación de carácter permanente, susceptible de ser computada en metros cuadrados de superficie cubierta. Exclúyense de esta definición los depósitos de fluidos salvo lo dispuesto en el inciso siguiente, silos, hornos y sepulcros, y</p> <p>b) Acciones o mejoras descubiertas: las instalaciones, obras accesorias y otras mejoras no cubiertas incorporadas a la parcela con carácter permanente; quedan incluidas en este concepto tipologías tales como piletas de natación, canchas de deporte, etc.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 11: La Dirección General de Catastro efectuará periódicamente el revalúo general de las parcelas urbanas en las fechas que determine el Poder Ejecutivo.</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>En estos revalúos generales se determinarán valores que, con las excepciones previstas en el artículo 23 de esta Ley, resultarán de aplicación hasta la entrada en vigencia de un nuevo revalúo general, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13 de esta normativa.</p> <p>El revalúo general será practicado conjunta o separadamente en base a las declaraciones juradas de los propietarios o poseedores a título de dueño, o de oficio por la Dirección General de Catastro.</p> <p>Si fuera por declaraciones juradas de los responsables, los mismos estarán obligados a presentar, en oportunidad de cada revalúo general, una declaración jurada con respecto a las parcelas de su propiedad o posesión, que deberán contener todos los elementos, datos y características que permitan la individualización y valuación de las parcelas y de acuerdo a las normas que expresamente se establezcan al ordenar dicha operación. Asimismo, la Dirección General de Catastro podrá verificarlas para comprobar su exactitud o determinar con los elementos o antecedentes que posea, la valuación final de las parcelas.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 15: El valor de las mejoras se determinará:</p> <p>a) Mejoras cubiertas: multiplicando su superficie por el valor unitario básico que le corresponda de acuerdo al tipo de edificación, corregido conforme a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro, y</p> <p>b) Acciones o mejoras descubiertas: Las acciones o mejoras descubiertas se valuarán en un cinco por ciento (5%) de las mejoras cubiertas cuando en la parcela exista una sola acción o mejora descubierta, y en un diez por ciento (10%) de dicha valuación cuando exista más de una acción. En ambos casos se tomará como mínimo la valuación correspondiente a cien metros cuadrados (100,00 m²) de superficie cubierta de una edificación de tercera categoría y como máximo la valuación correspondiente a seiscientos metros cuadrados (600,00 m²) de una edificación de segunda categoría de acuerdo al valor de reposición que fije anualmente la Dirección General de Catastro.</p> <p>Las parcelas sin mejoras cubiertas se consideran baldías, aplicándose, a los fines de la valuación de las mejoras descubiertas, el valor mínimo referido precedentemente.</p> <p>En los inmuebles sobre los que se constituyan derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios la valuación de las mejoras descubiertas comunes se efectuará aplicando el porcentaje referido sobre la valuación de las mejoras cubiertas totales de cada unidad funcional.</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>Cuando las edificaciones y accesiones fueran consecuencia de asentamientos informales no consentidos por el propietario, las mismas no serán objeto de valuación, debiendo quedar constancia de tal situación en el legajo parcelario. Se considerará que el asentamiento es no consentido cuando el propietario haya formulado denuncia por usurpación y/o iniciado acciones judiciales tendientes a la desocupación del inmueble.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 18: Los valores unitarios básicos de la tierra urbana libre de mejoras y de las mejoras, serán determinados por la Dirección General de Catastro en ocasión de cada revalúo general o en oportunidad de establecer nuevos valores, según corresponda, de acuerdo a los sistemas que se enuncian en la presente Ley.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 22: Para la determinación del valor unitario básico de las mejoras cubiertas se tomará el valor de mercado del costo por metro cuadrado de construcción de una vivienda tipo y se aplicarán los coeficientes que determine la reglamentación teniendo en cuenta el puntaje y tipología de la construcción a valuar.</p> <p>Anualmente la Dirección General de Catastro aprobará el valor punto por metro cuadrado a nuevo de la construcción que registrará para el período fiscal siguiente y se aplicará a todas las mejoras existentes depreciadas por antigüedad.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 23: Entre uno y otro revalúo general, las valuaciones se modificarán en los siguientes casos:</p> <p>a) Mejoras cubiertas y las descubiertas:</p> <p>1) El valor de las mejoras será modificado todos los años mediante una fórmula de depreciación del valor a nuevo que corresponda según el puntaje de la construcción, calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de esta Ley. Dicha fórmula se aplicará en atención a la antigüedad de la construcción y respondiendo a criterios técnicos normalmente utilizados por los organismos oficiales de tasaciones;</p> <p>2) Cuando se introduzcan, modifiquen o supriman.</p> <p>b) Valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras:</p> <p>3) Cuando se ejecutaren obras públicas o privadas que incidan directamente sobre el valor de los inmuebles, tales como pavimento, provisión de agua corriente, cloacas, electrificación, sistemas de riego o similares;</p> <p>4) Modificación del estado parcelario por unificación, subdivisión o cualquier otra operación de agrimensura que genere nuevas parcelas;</p> <p>5) Error en la individualización o clasificación de las parcelas, o en el cálculo de la</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>valuación;</p> <p>6) Cambio de clasificación de las parcelas;</p> <p>7) Rectificación de la superficie del terreno;</p> <p>8) Reconocimiento, desaparición o modificación de desmejoras;</p> <p>9) Cuando cambie el valor unitario de la tierra libre de mejoras en los supuestos previstos en la presente Ley;</p> <p>10) Cuando se modifique la situación catastral por incorporación de unidades tributarias.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 24: Las valuaciones de parcelas urbanas y rurales resultantes de un revalúo general tendrán vigencia desde el año siguiente a aquél en que fuera aprobado el revalúo.</p> <p>NORMATIVA TÉCNICA CATASTRAL – Resolución Normativa N° 01/2015</p> <p>1. DISPOSICIONES GENERALES</p> <p>1.1. COEFICIENTES PARA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA</p> <p>Los valores de la tierra urbana establecidos en cada revalúo, se determinarán conforme la tabla de coeficientes de frente y fondo, y los coeficientes según forma y medidas especiales que constan en anexos I y II.</p> <p>1.2. PLANILLAS DE ESPECIFICACIÓN DE CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</p> <p>Los valores básicos de la edificación, se determinarán conforme las planillas de especificación de características constructivas para viviendas, hoteles y comercios, para edificaciones de tipo industrial y galpones, para estaciones de servicios y para superficies comunes de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal en altura, que constan en anexos III, IV y V y VI respectivamente.</p> <p>1.3. CATEGORÍA Y PUNTAJE DE EDIFICACIÓN</p> <p>1.3.1. CONSTRUCCIONES POSTERIORES AL 1 DE ENERO DE 2014</p> <p>Para construcciones incorporadas con posterioridad al 1 de enero del año 2014, de las planillas de características constructivas resulta el puntaje correspondiente a la edificación, el que se aplica para el cálculo de la valuación de la mejora según lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Catastro N° 5057.</p> <p>1.3.2. CONSTRUCCIONES ANTERIORES AL 1 DE ENERO DE 2014</p> <p>Para construcciones incorporadas a los inmuebles con anterioridad al 31 de diciembre de 2013, los valores básicos de la edificación, mencionados en el punto anterior, se determinan de acuerdo a las categorías de edificación y rangos de puntaje para cada categoría, que se aprueba a continuación:</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>1º Categoría: De 112 puntos hasta 128 puntos</p> <p>2º Categoría: De 80 puntos hasta 111 puntos</p> <p>3º Categoría: De 48 puntos hasta 79 puntos</p> <p>4º Categoría: De 24 puntos hasta 47 puntos</p> <p>5º Categoría: De 16 puntos hasta 23 puntos</p> <p>1.4. CATEGORÍA SOCIAL</p> <p>Incorporar a las categorías de edificación, la categoría social, que será aplicable a las edificaciones económicas, correspondientes a viviendas en loteos, que por sus características zonales sean declarados de interés social, y que sean de propiedad de organizaciones comunitarias integradas por familias de escasos recursos.</p> <p>Las condiciones establecidas en el párrafo anterior, se acreditarán con certificación expedida a tal efecto por el organismo competente del Ministerio de Desarrollo Social, la que deberá ser renovada cada cinco años a los fines de la subsistencia del beneficio acordado.</p> <p>1.5. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y EQUIVALENCIA DE PUNTAJE CON CATEGORÍA</p> <p>El valor de costo de construcción por metro cuadrado de una vivienda tipo es el que se encuentre determinado por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia para la ciudad de Córdoba, al 31 de octubre del año anterior al período fiscal para el cual registrará.</p> <p>Anualmente, la Dirección de Catastro por Resolución, que se publicará en el Boletín Oficial, determinará el coeficiente de ajuste para obtener el valor unitario del metro cuadrado cubierto de una construcción tipo y aprobará el valor punto por metro cuadrado a nuevo de las construcciones, que registrará a partir del año siguiente.</p> <p>A partir de la implementación del sistema de puntaje para las construcciones, a los fines del artículo 15 de la Ley 5057 y otros efectos que pudieran corresponder, se considera como:</p> <p>1ra Categoría pura: 128 puntos</p> <p>2da Categoría pura: 96 puntos</p> <p>3ra Categoría pura: 64 puntos</p> <p>4ta Categoría pura: 32 puntos</p> <p>5ta Categoría pura: 16 puntos</p> <p>1.6. SUPERFICIES SEMICUBIERTAS</p> <p>Los metros cuadrados cubiertos correspondientes a aleros o salientes que formen</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
		<p>parte de la edificación con carácter permanente, deben computarse a los fines de determinar la valuación de las mejoras cubiertas, cualquiera sea su extensión, excepto lo dispuesto en el punto 28.7 de la presente.</p> <p>Para el caso de galerías, quinchos y otros ambientes semicubiertos (sin cerramiento lateral en alguno de sus lados) que estén unidos funcionalmente a un bloque de mejoras cubiertas se le asigna 10 puntos menos que el bloque al que pertenece siempre que los mismos tengan características constructivas similares al bloque; caso contrario, se procederá de conformidad con el párrafo siguiente.</p> <p>En caso de superficies cubiertas y/o semicubiertas aisladas tales como quinchos, cobertizos, galpones, etc. éstas se valúan de forma independiente con la puntuación que resulte de la planilla matriz de puntaje que corresponda según el destino</p> <p>1.7. DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD</p> <p>Para la depreciación por antigüedad de las mejoras incorporadas al inmueble a partir del 1 del enero de 2014, se aplica la fórmula de Ross, sin considerar el estado de conservación.</p> <p>1.8. PUNTAJE POR TELEDETECCIÓN</p> <p>Cuando la detección de las mejoras se haga de oficio mediante técnicas de tele-detección (imágenes satelitales, fotogramas aéreos, etc.), se asigna a las mismas 64 puntos; puntaje que estará condicionado a las modificaciones que pudieran surgir por una inspección in situ o por una declaración jurada del propietario.</p>
Mendoza	<p>Para obtener avalúo total de un inmueble se aplica la siguiente fórmula:</p> $\text{Avalúo Total} = (\text{Valor terreno} + \text{Valor construcción} + \text{Valor vasija} + \text{Valor cultivo} + \text{Valor piscina} + \text{Avance de obra} + \text{Otras mejoras}) \times \text{FC}$ <p>La valuación las construcciones sigue la siguiente fórmula:</p> $\text{Valor construcción} = \text{SC} \times \text{VUC} \times \text{CA} \times \text{CRC} \times \text{CZ} \times \text{CDC}$ <p>Donde:</p> <p>SC: superficie cubierta de la construcción.</p> <p>VUC: valor unitario de la construcción, en base al puntaje de categorización.</p> <p>CA: coeficiente de antigüedad.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 144: Los avalúos se determinarán de acuerdo con las tablas que a tal efecto proponga el Poder Ejecutivo y sean aprobadas por el Poder Legislativo, de conformidad con lo establecido por las normas legales específicas.</p> <p>El Poder Legislativo tratará las tablas de avalúo enviadas por el Poder Ejecutivo dentro de los noventa (90) días corridos. Caso contrario quedarán automáticamente aprobadas.</p> <p>A los efectos de la determinación del Impuesto Inmobiliario se considerará como único inmueble a los fraccionamientos de una misma unidad de tierra pertenecientes a las plantas rural y subrural, como asimismo al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, apart hoteles, hoteles alojamiento, residenciales o similares y a clínicas, sanatorios o similares, infraestructuras para supermercados, centros comerciales, shoppings, hipermercados, que se encuentren afectados al régimen de propiedad horizontal, aunque correspondan a divisiones o subdivisiones efectuadas en distintas épocas, cuando todas ellas pertenezcan a un</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>CRC: coeficiente relativo de construcción, que depende de la calidad de los materiales, con una escala de puntaje que varía entre 0 y 120 puntos.</p> <p>CZ: coeficiente zonal, en base a los valores unitarios de la tierra libre de mejoras.</p> <p>CDC: coeficiente de especificidad de la construcción, que está dado en función del destino constructivo que tiene la parcela.</p> <p>El valor de las vasijas (aplicable a bodegas) se obtiene de la siguiente forma: $\text{Valor vasija} = CV \times VUV1$ Donde: CV: capacidad vinaria de la bodega. VUV1: valor unitario de la vasija por hectolitro.</p> <p>El valor piscina se obtiene mediante esta fórmula: $\text{Valor piscina} = SEA \times VUP$ Donde: SEA: superficie del espejo de agua de la piscina. VUP: valor unitario de la piscina.</p> <p>Para las obras en construcción se sigue la siguiente metodología: $\text{Avance de obra} = SCA \times AO \times VUC$ Donde: SCA: superficie cubierta a construir. AO: porcentaje de avance de obra. VUC: valor unitario de la construcción, en base al puntaje de categorización.</p> <p>Por último, otro tipo de mejoras puede ser agregado al avalúo por operativo especial de la DGC o por contribuyentes que estén interesados en eliminar el impuesto adicional al baldío.</p>	<p>mismo titular de dominio, sea persona humana o jurídica.</p> <p>En caso de personas jurídicas, se considerará a efectos de la presente norma que el titular es el mismo cuando el antecesor en el dominio de todas o algunas de las parcelas posea al menos el setenta por ciento (70%) del capital social de la entidad sucesora.</p> <p>En estos casos, el monto imponible estará constituido por la suma de las valuaciones fiscales de cada una de ellas, o por el avalúo único que resulte de conformidad con el régimen de autoavaluación establecido por la Ley de Avalúos vigente, la que resulte mayor</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 145: Los avalúos fiscales podrán ser rectificadas o modificadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De oficio cuando se constate: <ul style="list-style-type: none"> • Accesión o supresión de mejoras. • Error de la Administración en la clasificación o superficie; • Variaciones en los valores establecidos por las tablas incorporadas en la Ley de Avalúo - A solicitud del o los contribuyentes: <ul style="list-style-type: none"> • Por subdivisión o unificación de inmuebles, • Por accesión o supresión de mejoras. <p>Toda modificación que se realice sobre los bienes inmuebles que signifique un aumento o disminución de valor deberá ser denunciada por el contribuyente y/o responsable en la Administración Tributaria Mendoza, y en un plazo no superior a los treinta (30) días computado a partir de la fecha en que se concluyan las obras correspondientes o a partir de la habitabilidad del inmueble o a partir de que el bien posea la prestación del servicio de electricidad, gas o agua de red, lo que ocurra primero. En todos los casos se deberá notificar a su responsable fiscal la valuación asignada al bien inmueble.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley Nº 8.922 – Artículo 1: El avalúo fiscal correspondiente a cada bien inmueble es la resultante del valor del terreno y de las mejoras.</p> <p>La Administración Tributaria Mendoza -ATM-, determinará los avalúos fiscales de las parcelas de la Provincia de Mendoza, de acuerdo a la operatoria que se establece en la presente ley.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley Nº 8.922 – Artículo 2: Apruébanse los Anexos, según el siguiente detalle.</p> <p>Anexo I: Valuación de propiedades urbanas, suburbanas, rurales menores de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) y secanas turísticas menores a cinco mil</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación										
<p>A todos estos componentes se les aplica el factor de corrección (FC).</p> <p>La Administración Tributaria Mendoza es la encargada de fijar los parámetros indicados y, de esta forma, establecer los avalúos fiscales.</p> <p>Las valuaciones pueden ser revisadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Por error administrativo en la clasificación o superficie - Por cambios en los valores unitarios y parámetros de la fórmula de avalúo. - Por la modificación de las parcelas. - Por accesión o supresión de mejoras. 	<p>metros cuadrados (5.000 m²).</p> <p>Anexo II: Valuación de unidades de propiedad horizontal.</p> <p>Anexo III: Valuación de propiedades rurales mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m²), secanas, secano con cultivo y secanas industrial. El avalúo fiscal para aquellas propiedades rurales cultivadas que para el Ejercicio Fiscal 2.016 su valuación hubiera sido igual o superior a los Pesos Cuarenta y Cinco Mil Pesos (\$ 45.000) se ajustará por el coeficiente corrector rural (CCR), detallado en Anexo III, para la parte cultivada, que se aprueba por la presente, siendo este criterio el predominante para el cálculo de avalúo.</p> <p>El avalúo fiscal para aquellos titulares de propiedades rurales o secanas cultivadas cuya sumatoria de superficie parcelaria en caso de parcelas rurales, superficie cultivada en caso de parcelas secanas, considerando la parte proporcional en caso de condominio según título, sea mayor o igual a veinte hectáreas (20 ha.), se ajustará por el porcentaje del coeficiente corrector rural (CCR) que se aprueba por la presente, según la siguiente tabla:</p> <table> <tr> <th>Superficie parcelaria</th><th>Porcentaje CCR</th></tr> <tr> <td>50 ha o más</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>de 40 a 49 ha</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>de 30 a 39 ha</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>de 20 a 29 ha</td><td>Índice de 1.05</td></tr> </table> <p>Para las parcelas cuya superficie sea inferior a veinte (20) has. el Ccr será igual a uno (1).</p> <p>Si por la aplicación de los porcentajes detallados precedentemente se obtuviera un índice corrector inferior o igual a uno (1), se aplicará el menor índice corrector indicado en el Anexo III, uno con cinco decimos (1,05).</p> <p>Anexo IV: Valuación de cultivos, vasijas, tanques y otros.</p> <p>La Administración Tributaria Mendoza podrá incorporar a las valuaciones fiscales aquellas vasijas destinadas a la contención de caldos no vínicos fijando el valor que correspondiere mediante resolución.</p> <p>Anexo V: Determinación del valor unitario de otras mejoras.</p> <p>Planilla para determinar porcentaje de avance de obra de edificios en construcción y de mejoras adicionales.</p> <p>Anexo VI: Valores unitarios de la tierra urbana, libre de mejoras.</p> <p>Cuando dos o más secciones contengan en el citado anexo, más de un valor,</p>	Superficie parcelaria	Porcentaje CCR	50 ha o más	100%	de 40 a 49 ha	70%	de 30 a 39 ha	50%	de 20 a 29 ha	Índice de 1.05
Superficie parcelaria	Porcentaje CCR										
50 ha o más	100%										
de 40 a 49 ha	70%										
de 30 a 39 ha	50%										
de 20 a 29 ha	Índice de 1.05										

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>será la Administración Tributaria Mendoza la que asignará a cada una de las parcelas, el valor unitario de ellas, según sus características intrínsecas.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922 – Artículo 3: El valor unitario de las mejoras edilicias se determinará a partir de:</p> <p>a) El valor de una vivienda tipo de setenta y dos (72) puntos, será de dos mil doscientos cincuenta pesos el metro cuadrado (\$ 2.250/m²), para aquellas propiedades que en el Ejercicio Fiscal 2.016 tuvieron un avalúo fiscal igual o superior a los Pesos Trescientos Mil (\$ 300.000). Tendrán igual valor las propiedades horizontales cuyo puntaje sea superior a ciento seis (106) puntos y las unidades de propiedad horizontal cuyo puntaje oscile entre los ochenta y seis (86) puntos y los ciento cinco (105) puntos que posean una superficie cubierta propia igual o superior a los ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) cubiertos.</p> <p>b) Para el resto de las parcelas, el valor unitario de las mejoras edilicias será de Pesos Un Mil Ochocientos Setenta y Cinco por metro cuadrado (\$ 1.875/ m²).</p> <p>c) El valor unitario de la construcción de las propiedades que no sean de setenta y dos (72) puntos, estará diferenciado por la aplicación del Coeficiente Relativo de la Construcción contenido en el Anexo I de la presente ley.</p> <p>d) El valor de las mejoras edilicias en construcción se determinará teniendo en cuenta: a.a) la superficie a construir; a.b) el porcentaje de avance de obra que certifique bajo su responsabilidad el profesional actuante y, a.c) su valor unitario será de Pesos Un Mil Ochocientos Setenta y Cinco (\$ 1.875/ m²).</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922 – Artículo 4: Las parcelas que deban ser incorporadas al Banco de Información Catastral en el curso del período fiscal 2.017, se valuarán según los valores unitarios de la tierra libre de mejoras vigentes en su entorno más próximo.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922 – Artículo 8: Los valores especificados en los anexos enunciados en los artículos precedentes, serán aplicados conforme los anexos correspondientes para la determinación del avalúo fiscal de todas las parcelas que hasta el día 31 de diciembre del año 2.016 figuren registradas en el Banco de Información Territorial y, para las que se incorporen, se den de baja o sufran modificaciones durante el Ejercicio Fiscal 2.017. Dicho avalúo fiscal constituirá la base imponible para el cálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente a cada parcela para el Ejercicio Fiscal 2.017. Salvo que se detecten modificaciones susceptibles de ser incorporadas.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922 – Artículo 14: El avalúo fiscal de las mejoras edilicias de un bien inmueble se determinará por la sumatoria del avalúo fiscal</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>que para cada una de ellas resulte, según su puntaje, antigüedad y la superficie, de acuerdo a las proyecciones verticales de los puntos extremos del polígono construido de la mejora edilicia que se trate.</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922–ANEXO I: VALUACIÓN DE PROPIEDADES URBANAS, SUBURBANAS, RURALES MENORES DE 10.000 M2 y SECANO TURISTICAS MENORES A 5.000 M2</p> <p>Definiciones:</p> <p>Propiedades urbanas: Toda la superficie del territorio provincial en que se verifique la presencia de todas o algunas de las siguientes situaciones: gran densidad poblacional, servicios de agua potable, saneamiento, electricidad y gas, servidos por entes prestatarios provinciales, municipales o privados y con incidencia de servicios sociales comprensivos de salud, seguridad, educación y transporte; siendo estos elementos meramente enunciativos.</p> <p>Estas propiedades se identificarán con Nomenclatura Catastral, 04-02-15..., cuyo segundo y tercer par de números sea distinto de ochenta y ocho (88) y noventa y nueve (99).</p> <p>Propiedades suburbanas: La superficie de territorio que por su tamaño, ubicación, servicios y explotación, no se la identifica netamente como urbana ni rural. Se ubica en pequeños conglomerados ocupacionales de vivienda intercalados con otros pequeños estados parcelarios de ocupación agrícola industrial. Se desarrollan actividades complementarias y necesarias con características propias y de multifuncionalidad, por lo cual son áreas de organización compleja y de transición. La transformación en el tiempo se produce preferentemente desde un estado rural hacia un estado urbano.</p> <p>Estas parcelas se las identifica con una Nomenclatura Catastral 04-99-12..., donde el primer y tercer par de números será distinto de cero cero (00) y el segundo par igual a noventa y nueve (99).</p> <p>Todas las variables utilizadas toman los mismos significados determinados en la descripción hecha al definir el avalúo de las propiedades urbanas comunes. Los valores unitarios de la tierra libre de mejoras serán asignados por la Dirección General de Catastro en función del estado del Mercado Inmobiliario local, en ningún caso tomarán valores inferiores a los siguientes: (ver tabla en Anexo)</p> <p>Propiedades rurales: Toda la superficie del territorio provincial, fuera de la planta urbana, con acceso a riego por cualquier medio que sea. En general de baja densidad poblacional y de escasas edificaciones masivas, el uso es de explotación generalmente agrícola, pero pasible de incorporación de otro tipo de servicios</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>como el turismo u actividades relacionadas al agro.</p> <p>Estas parcelas se las identifica con una Nomenclatura Catastral: 04-99-00..., dónde el primer par de números es distinto de cero cero (00), el segundo igual a noventa y nueve (99) y el tercero igual a cero cero (00).</p> <p>Todas las variables utilizadas toman los mismos significados de-terminados en la descripción hecha al definir el avalúo de las propiedades urbanas comunes. Los valores unitarios de la tierra libre de mejoras serán asignados por la Dirección General de Catastro en función del estado del Mercado Inmobiliario local. El valor unitario de la tierra libre de mejoras será el que se detalla a continuación: (ver tabla en Anexo)</p> <p>Propiedades secanas: Toda la superficie provincial que no tiene derecho riego sostenido y permanente, por cualquier medio que lo genere. Con poca intervención por parte del hombre. Manteniendo en su fisonomía recursos naturales escasos. Ubicadas en zonas desérticas, montañosas, industria-les y turísticas de nuestra Provincia.</p> <p>Estas parcelas se las identifican con la Nomenclatura Catastral, la cual es 04-01-88..., o sea que en el tercer par de dígitos figura el código ochenta y ocho (88). En esta clase de propiedades se pueden distinguir cinco tipos de propiedades distintas a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1- PROPIEDADES SECANO COMUNES 2- PROPIEDADES SECANO DE ALTA MONTAÑA 3- PROPIEDADES SECANO TURISTICAS MENORES A 5.000 M2 4- PROPIEDADES SECANO CON CULTIVOS 5- PROPIEDADES SECANO INDUSTRIALES <p>1- Propiedades secanas comunes: Responden puramente a las características y definiciones planteadas.</p> <p>2- Propiedades secanas de alta montaña: Cuando la ubicación de la propiedad se encuentre en zona con cota media superior a los 1.500 metros sobre el nivel del mar, siempre que no posea desarrollo que pueda caer en otra clasificación de secano descripta.</p> <p>3- Propiedades secanas turísticas menores a 5.000 m2: Parcelas que si bien se encuentran físicamente ubicadas en este tipo de zonas, han logrado por algún medio obtener el acceso al riego, logrando el desarrollo de algún tipo de cultivo. Tendrán un valor unitario de la tierra libre de mejoras igual al de las propiedades rurales, incluidos en el Anexo III de la presente Ley.</p> <p>El resto de su superficie sin cultivos adoptará el valor asignado para las parcelas</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>de secano.</p> <p>Su valor unitario de la tierra libre de mejoras será el que se detalla a continuación: (ver tabla en Anexo).</p> <p>4- Propiedades secanas con cultivos: Parcelas que si bien se encuentran físicamente ubicadas en este tipo de zonas, han logrado por algún medio obtener el acceso al riego, logrando el desarrollo de algún tipo de cultivo. Tendrán un valor unitario de la tierra libre de mejoras igual al de las propiedades rurales, incluidos en el Anexo III de la presente Ley. El resto de su superficie sin cultivos adoptará el valor asignado para las parcelas de secano.</p> <p>5- Propiedades secanas industriales: Parcelas en las que se desarrollan actividades meramente industriales, relacionadas o no entre sí. Dotadas de condiciones favorables para su desarrollo. El régimen determinativo de su valor será el aplicable al de las zonas suburbanas.</p> <p>Fórmula de cálculo</p> $AT = (ST \cdot VUT \cdot CFF) + (SC \cdot VUC \cdot CA \cdot CRC \cdot CZ \cdot CDC) + (CV \cdot VUV1) + (SCu \cdot VUCu) + (SEA \cdot VUP) + \text{Otras mejoras} + (SCA \cdot AO \cdot VUC)$ <p>Valor terreno Valor construcción Valor vasija</p> <p>Valor cultivo Valor piscina Avance de obra</p> <p>AT: avalúo total.</p> <p>ST: superficie del terreno, el cual se consignará según antecedentes considerando el siguiente orden de mérito.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. según mensura 2. según catastro 3. según título <p>VUT: valor unitario del terreno por metro cuadrado, teniendo en cuenta el emplazamiento de la propiedad, jerarquía de la zona, servicios, etc. CZ: para el presente ejercicio fiscal, la determinación del coeficiente zonal se efectuará considerando los valores unitarios de la tierra libre de mejoras correspondientes al año 2015. (Ver tabla en Anexo)</p> <p>SEA: superficie del espejo de agua de la piscina.</p> <p>VUP: valor unitario de la piscina. Se establece en la suma de \$ 650/m². Otras Mejoras: según artículo 2° de la presente ley, Anexo V. Únicamente se incorporará a través de expediente iniciado en la DGC, por operativo especial, o a pedido de parte interesada cuando el contribuyente pretenda la eliminación del adicional al baldío.</p> <p>SCA: superficie cubierta a construir AO: porcentaje de avance de obra.</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>CFF: coeficiente de frente y fondo, para parcelas urbanas, el cual depende de las formas del terreno, y cuya tabla se indica a continuación: (ver tabla en Anexo). Para las parcelas urbanas con superficies superiores a los un mil metros cuadrados (1.000m²), los coeficientes correctivos por superficie son los que se indican en la siguiente tabla: (ver tabla en Anexo). Los coeficientes correctivos de frente y fondo (CFF) para las parcelas suburbanas, rurales menores a 10.000 m² y secanas turísticas menores a 5.000 m², según su superficie son los siguientes. (Ver tabla en Anexo) SC: superficie cubierta de la construcción. Se la define como las proyecciones verticales de los puntos extremos del polígono construido de la mejora edilicia que se trate. Pueden existir más de un tipo de construcción, en este caso tendrá tantos términos como categorías, puntajes o años de construcción existan. VUC: valor unitario de la construcción. Establecido en función del puntaje de categorización determinado en los formularios BIC 7 y BIC 8 que forman parte de la presente Ley, y según la tabla siguiente: (ver tabla en Anexo). Para el caso de las construcciones que tengan menos de 30 puntos según el formulario BIC 7 y BIC 8, el valor unitario de los mismos será igual a cero. Del mismo modo, para el caso de las construcciones con destino bodega, identificadas como categoría 23, el valor unitario de las mismas será igual a cero, su avalúo se efectuará mediante la capacidad de almacenamiento que la misma posea. CRC: Coeficiente relativo de construcción, el cual depende exclusivamente de la calidad de los materiales que intervienen, fijándose una escala de puntaje que varía, entre 0 y 120 puntos, los cuales se determinan mediante el uso del formulario del Anexo V de la presente ley. CA: coeficiente de antigüedad, surge de aplicación de la fórmula siguiente: $CA = 1 - \{0.5 * CVr * [(A / V) + (A^2 / V^2)] \}$ A: antigüedad de la construcción, a partir de 2.016 V: vida útil probable: Vivienda: 70 años Galpones: 80 años CVr: Coeficiente de valor residual. Vivienda y galpones de ladrillo: 0.80 Vivienda y galpones de abobe: 0.92 CV: Capacidad vinaria que tiene la bodega. VUV1: Valor unitario de la vasija por hectolitro. SCu: Superficie cultivada.</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>VUCu: Valor unitario del cultivo.</p> <p>CDC: Coeficiente que determina la especificidad de la construcción que se analiza, y que está dado en función del destino constructivo que tiene la parcela y que viene dado por la siguiente tabla: (ver tabla en Anexo).</p> <p>La determinación de los coeficientes de frente y fondo enunciados en el presente Anexo, para los terrenos irregulares tendrá el siguiente tratamiento: (ver en Anexo).</p> <p>LEY DE AVALÚOS – Ley N° 8.922–ANEXOS II, III, IV, V, VI: Ver en Anexo.</p>
<p>Santa Fe</p> <p>La valuación se efectúa sobre la base de antecedentes objetivos, como la renta real del inmueble, declaración jurada del propietario, valuación fiscal vigente, promedio del precio de venta en zonas uniformes, precios fijados judicialmente por expropiación, y datos provenientes de la Dirección de Impuesto a los Réditos y de catastros municipales y provincial, entre otros.</p> <p>Para la estimación de las mejoras las Juntas de Valuación propondrán la adopción de al menos tres categorías entre las diez que determinará la Junta Central.</p> <p>Las valuaciones fiscales de las mejoras pueden cambiar por:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Subdivisión de inmuebles - Accesión o supresión de mejoras - Error de clasificación o superficie <p>Por incidencia de obras públicas en el valor.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 169: Los valores asignados por valuaciones generales no serán modificados hasta la nueva valuación general salvo en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Por subdivisión de los inmuebles; b) Por accesión o supresión de mejoras; c) Por error de clasificación o superficie; d) Por valorización o desvalorización proveniente de obras públicas, cambios de destino debidamente justificados o mejoras de carácter general. <p>Los nuevos valores surtirán efectos impositivos desde el 1° de enero siguiente al año en que las circunstancias señaladas precedentemente los modifiquen.</p> <p>Las valuaciones sobre toda nueva edificación, reconstrucción o refacción que se realice serán determinadas por el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 170: En ningún caso corresponderán revaluaciones automáticas sobre inmuebles en particular.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 17: La propiedad se clasificará en urbana, suburbana y rural. A tal efecto, los Municipios propondrán la fijación de los límites que dividan dichas zonas, de conformidad a lo que establezcan las respectivas leyes orgánicas, pero si no lo hicieran dentro del plazo prudencial que fijará el P. E., éste queda facultado para establecer dichos límites mediante el asesoramiento de sus oficinas técnicas.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 18: A todos los efectos de esta Ley se considera con carácter general:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a) Parcelas urbanas: las destinadas a asentamientos urbanos intensivos en las que se desarrollan usos vinculados a la residencia, las actividades terciarias, las de producción y usos específicos compatibles. - b) Parcelas suburbanas: las destinadas a emplazamientos residenciales temporarios, las que corresponden a zonas de reserva y aquellas de uso específico

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>fuera de la zona urbana.</p> <p>-c) Parcelas rurales: las destinadas a usos agropecuarios.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 22: La unidad catastral se denomina parcela, entendiéndose por tal al bien inmueble urbano, suburbano o rural designado como lote, fracción o unidad de propiedad horizontal, en un plano de mensura inscripto en el organismo catastral competente al tiempo de su registro. Son elementos esenciales del estado parcela-rio, a los fines impositivos:</p> <p>-a) La ubicación y linderos de la parcela;</p> <p>-b) Medidas lineales, angulares si se mencionan, y de superficie de la poligonal cerrada de límites del inmueble;</p> <p>-c) Las mejoras de carácter permanente que incidan en el valor del inmueble. (Texto según ley 10.547).</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 23: A los efectos impositivos, denominase finca a la superficie comprendida por una poligonal cerrada perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o varias en común, determinada por acto de levantamiento territorial, o en su defecto, por el título de propiedad, en las condiciones que fijará la reglamentación. Cada parcela baldía registrada, constituirá una unidad tributaria llamada finca. La Dirección Provincial de Catastro y cartografía relacionará las parcelas y las fincas definidas en los artículos precedentes y asentará notas referenciales de las coincidencias o diferencias entre ellas.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 25: La valuación de la propiedad raíz se efectuará sobre la base de ante-cedentes objetivos que tiendan a eliminar factores personales y situaciones de carácter accidental, pero el justiprecio deberá ajustarse a la época de su apreciación para cada parcela particular. Con tales conceptos, serán elementos primordiales para</p> <p>La determinación de valores:</p> <p>a) - En las propiedades urbanas, la renta real, establecida en contratos o instrumentos públicos y/o privados; o la presunta adoptada como base para el pago de tributos fiscales comunales o municipales.</p> <p>b) - Para las propiedades suburbanas y rurales, la configuración del suelo y calidad de las tierras y aguas subterráneas; la productividad de los campos, su subdivisión y la intensidad de su explotación económica relacionados con los predominantes en la zona respectiva, la renta real establecida en contratos o documentos públicos o la presunta sobre la base de estadísticas de producción y sus precios promediados por un periodo no menor de cinco años. Serán anteceden-</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>tes complementarios:</p> <p>c) - La declaración jurada del propietario.</p> <p>d) - La valuación fiscal vigente.</p> <p>e) - El promedio de los precios de venta desde la valuación anterior por propiedades comprendidas dentro de las zonas de características uniformes, excluyendo los casos de liquidación forzosa.</p> <p>f) - Los precios fijados por decisión judicial en juicios de expropiación.</p> <p>g) - Las valoraciones realizadas por instituciones oficiales de crédito inmobiliario.</p> <p>h) - Los datos que pueda suministrar la Dirección de Impuesto a los Réditos.</p> <p>i) - Los registros de inmuebles o catastros municipales de zonas urbanas y sub-urbanas y los de la Dirección Provincial de Catastro y cartografía.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 32: En los centros urbanos el precio básico unitario será fijado para un lote tipo, de dimensiones adecuadas a las modalidades propias del lugar, el que regirá para zonas que podrán comprender una o varias manzanas, o fracciones de las mismas, cuando están situados sobre arterias de gran importancia comercial o residencial. Sobre dicho precio se harán los aumentos o deducciones de acuerdo a su orientación, distancias a las esquinas y relación de frente a fondo. Para la estimación de las mejoras las Juntas de Valuación propondrán la adopción de un mínimo de tres categorías entre las diez que determinará la Junta Central.</p> <p>LEY DE CATASTRO – Ley N° 2.996 – Artículo 33: Para las propiedades suburbanas se seguirá igual procedimiento al indicado en el artículo anterior, dejándose expresa constancia del uso al que se dedican las tierras, efectuándose estimación independiente de los valores de la vivienda, instalaciones industriales, plantaciones frutícolas o forestales y el de otras mejoras.</p> <p>NORMAS PARA EL AVALÚO DE PROPIEDADES – Decreto N° 5.286 – Anexo: [...]</p> <p>VII - CLASIFICACION Y VALUACION DE LOS EDIFICIOS EN ZONAS URBANAS, SUBURBANAS Y RURALES</p> <p>Para la clasificación y valuación de los edificios se han determinado diez (10) categorías como lo establece la Ley, con sus especificaciones y características constructivas y los precios básicos de cada una de ellas en tres alternativas. Asimismo, se ha unificado el tratamiento de la edificación en las tres zonas (urbana, suburbana y rural) la cual simplifica su incorporación y el cálculo de la valuación.</p> <p>Para las actuales operaciones la valuación se determinara en base a la informa-</p>

Cuadro 24.2: Valuación fiscal de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>ción obrante en las cédulas catastrales.</p> <p>Cuando estos antecedentes fueran insuficientes como seguramente ocurrirán con los edificios de parcelas rurales, se efectuara la registración de tal circunstancia, lo cual permitirá en un proceso posterior su normalización.</p> <p>Las diez (10) categorías aprobadas y sus respectivos precios básicos son las que se especifican en el Anexo.</p> <p>ANEXOS I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII. (Ver en Anexo)</p>

Cuadro 24.3: Coeficientes de actualización del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
Buenos Aires	La Ley Impositiva fija dos coeficientes de actualización. El primero de ellos actualiza las valuaciones fiscales básicas (fijado en 1,7606 para el ejercicio fiscal 2017); para el caso de los inmuebles comprendidos en clubes de campo, barrios cerrados o similares, este coeficiente no se aplica sobre el valor de la tierra. El segundo de ellos lleva la valuación fiscal actualizada a la base imponible (fijado en 0,85 para el año 2017).	LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 4: A los efectos de lo previsto en el artículo 79 de la Ley N° 10.707 modificatorias y complementarias, establécese para el ejercicio fiscal 2017 el coeficiente de actualización de las valuaciones fiscales básicas para los inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana Edificada y para las edificaciones y/o mejoras ubicadas en la Planta Rural, en uno con siete mil seiscientos seis (1,7606). Para aquellos inmuebles comprendidos en el régimen del Decreto Ley N° 8912/77 o los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98 denominados clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacra o emprendimientos similares, el coeficiente establecido en el párrafo anterior sólo se aplicará sobre las edificaciones y/o mejoras. LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 5: A los efectos de establecer la base imponible para la determinación del impuesto Inmobiliario correspondiente a la Planta Urbana Edificada, se deberá aplicar un coeficiente de cero con ochenta y cinco (0,85) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 10.707, modificatorias y complementarias.
CABA	La Ley Tarifaria se encarga de fijar la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (que actualiza las VFH). Para el ejercicio fiscal 2017 su valor asignado fue de 4.	CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 278: Establécese la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) a efectos de contar con una herramienta que posibilite en razón de políticas tributarias afectar el quantum de los tributos del presente Título. LEY TARIFARIA – Ley N° 5.723 – Anexo I – Artículo 3: Fíjese la Unidad de Sustentabilidad en un valor de 4.
Córdoba	El coeficiente de actualización de la valuación fiscal para la tierra libre de mejoras es igual a 1 para el ejercicio fiscal 2017.	LEY IMPOSITIVA – Ley N° 10.412 – Artículo 4: A los fines de la determinación de la base imponible del Impuesto Inmobiliario, establecida en el primer párrafo del artículo 168 del Código Tributario Provincial debe aplicarse el coeficiente Uno (1).
Mendoza	-	-
Santa Fe	La Ley Impositiva fija los coeficientes de actualización a aplicar sobre la valuación fiscal de los inmuebles. Para el ejercicio fiscal 2017 su valor asignado fue de 5.	LEY IMPOSITIVA – Ley N° 3.650 – Artículo 5: Coeficientes de actualización. A los efectos de la determinación de la base imponible a que refiere el Artículo 116 del Código Fiscal, fíjense los siguientes coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales de tierra y mejoras aplicables sobre los valores vigentes y ajustados conforme a la Ley N° 7863: (Nota: art. 116 refiere al actual art. 168 del CF. – Ley 3456 t.o. 2014 y modificatorias.) a) Sobre inmuebles urbanos y suburbanos; 5 (cinco); b) Sobre inmuebles rurales de acuerdo con su ubicación en los siguientes Departamentos de la Provincia.

Cuadro 24.3: Coeficientes de actualización del terreno del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
Departamento 9 de Julio	30 (treinta)
Departamento Vera	20 (veinte)
Depto. General Obligado	15 (quince)
Departamento Garay	29 (veintinueve)
Depto. San Cristóbal	27 (veintisiete)
Depto. San Javier	23 (veintitrés)
Depto. San Jerónimo	13 (trece)
Departamento San Martín	11 (once)
Departamento San Justo	35 (treinta y cinco)
Departamento La Capital	9 (nueve)
Departamento Las Colonias	21 (veintiuno)
Departamento Castellanos	20 (veinte)
Departamento Belgrano	18 (dieciocho)
Departamento Iriondo	20 (veinte)
Departamento Caseros	20 (veinte)
Departamento Constitución	16 (dieciséis)
Departamento San Lorenzo	6 (seis)
Departamento Rosario	13 (trece)
Depto. General López	17 (diecisiete)

Los nuevos valores tendrán vigencia a partir del 1º de enero de 1977.

Cuadro 24.4: Coeficiente de actualización de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
Buenos Aires	La Ley Impositiva fija dos coeficientes de actualización. El primero de ellos actualiza las valuaciones fiscales básicas (fijado en 1,7606 para el ejercicio fiscal 2017, mientras que el segundo lleva la valuación fiscal actualizada obtenida a la base imponible (fijado en 0,85 para el año 2017).	LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 4: A los efectos de lo previsto en el artículo 79 de la Ley N° 10.707 modificatorias y complementarias, establécese para el ejercicio fiscal 2017 el coeficiente de actualización de las valuaciones fiscales básicas para los inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana Edificada y para las edificaciones y/o mejoras ubicadas en la Planta Rural, en uno con siete mil seiscientos seis (1,7606). Para aquellos inmuebles comprendidos en el régimen del Decreto Ley N° 8912/77 o los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98 denominados clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacra o emprendimientos similares, el coeficiente establecido en el párrafo anterior sólo se aplicará sobre las edificaciones y/o mejoras. LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 5: A los efectos de establecer la base imponible para la determinación del impuesto Inmobiliario correspondiente a la Planta Urbana Edificada, se deberá aplicar un coeficiente de cero con ochenta y cinco (0,85) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 10.707, modificatorias y complementarias.
CABA	La Ley Tarifaria se encarga de fijar la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (que actualiza las VFH). Para el ejercicio fiscal 2017 su valor asignado fue de 4.	CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 278: Establécese la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) a efectos de contar con una herramienta que posibilite en razón de políticas tributarias afectar el quantum de los tributos del presente Título. LEY TARIFARIA – Ley N° 5.723 – Anexo I – Artículo 3: Fíjese la Unidad de Sustentabilidad en un valor de 4.
Córdoba	El coeficiente de actualización de la valuación fiscal para la tierra libre de mejoras es igual a 1 para el ejercicio fiscal 2017.	LEY IMPOSITIVA – Ley N° 10.412 – Artículo 4: A los fines de la determinación de la base imponible del Impuesto Inmobiliario, establecida en el primer párrafo del artículo 168 del Código Tributario Provincial debe aplicarse el coeficiente Uno (1).
Mendoza	-	-
Santa Fe	La Ley Impositiva fija los coeficientes de actualización a aplicar sobre la valuación fiscal de los inmuebles. Para el ejercicio fiscal 2017 su valor asignado fue de 5.	LEY IMPOSITIVA – Ley N° 3.650 – Artículo 5: Coeficientes de actualización. A los efectos de la determinación de la base imponible a que refiere el Artículo 116 del Código Fiscal, fíjense los siguientes coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales de tierra y mejoras aplicables sobre los valores vigentes y ajustados conforme a la Ley N° 7863: (Nota: art. 116 refiere al actual art. 168 del CF. – Ley 3456 t.o. 2014 y modificatorias.) a) Sobre inmuebles urbanos y suburbanos; 5 (cinco); b) Sobre inmuebles rurales de acuerdo con su ubicación en los siguientes Departamentos de la Provincia.

Cuadro 24.4: Coeficiente de actualización de las mejoras edificables del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
Departamento 9 de Julio	30 (treinta)
Departamento Vera	20 (veinte)
Depto. General Obligado	15 (quince)
Departamento Garay	29 (veintinueve)
Depto. San Cristóbal	27 (veintisiete)
Depto. San Javier	23 (veintitrés)
Depto. San Jerónimo	13 (trece)
Departamento San Martín	11 (once)
Departamento San Justo	35 (treinta y cinco)
Departamento La Capital	9 (nueve)
Departamento Las Colonias	21 (veintiuno)
Departamento Castellanos	20 (veinte)
Departamento Belgrano	18 (dieciocho)
Departamento Iriondo	20 (veinte)
Departamento Caseros	20 (veinte)
Departamento Constitución	16 (dieciséis)
Departamento San Lorenzo	6 (seis)
Departamento Rosario	13 (trece)
Depto. General López	17 (diecisiete)
Los nuevos valores tendrán vigencia a partir del 1º de enero de 1977.	

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones				Legislación
Buenos Aires	El Impuesto Inmobiliario básico de la provincia de Buenos Aires se abona por cada inmueble situado en el territorio de la provincia, de acuerdo con la escala de alícuotas que fije la Ley Impositiva.			CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 169: Los titulares de dominio, los superficiarios, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido en el presente Título, que estará conformado por un básico y además –en caso que corresponda– un complementario, de acuerdo a las siguientes disposiciones
	La escala de alícuotas que será de aplicación en el año 2017 para determinar el impuesto correspondiente a los inmuebles edificados (parcelas con edificios y otras mejoras justipreciables) es:			El básico se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva.
	URBANO EDIFICADO			El complementario se abonará por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada, por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana baldía, y por cada conjunto de inmuebles de la planta rural y/o subrural atribuibles a un mismo contribuyente, excluyéndose en todos los casos aquellos bienes sujetos total o parcialmente al derecho real de superficie, de acuerdo al procedimiento que para su determinación fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior.
	Base Imponible		Cuota Fija (\$)	Alicuota s/excedente límite mínimo %
	Mayor a	Menor o igual a		
	0	7.750	0,00	0,874
	7.750	13.631	67,70	0,897
	13.631	23.897	120,45	0,940
	23.897	41.694	216,93	1,031
	41.694	72.213	400,39	1,154
72.213	123.686	752,48	1,379	
123.686	208.286	1.462,10	1,708	
208.286	341.728	2.907,44	2,215	
341.728	538.407	5.863,05	2,945	
538.407	795.557	11.655,09	4,014	
795.557	1.058.388	21.978,17	4,978	
1.058.388	1.173.750	35.061,00	5,392	
1.173.750		41.280,93	5,735	
La escala de alícuotas que será de aplicación en el año 2017 para determinar el impuesto correspondiente a los inmuebles baldíos (parcelas sin incorporación edificios u otras mejoras y accesiones justipreciables) es:			CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 170: La base imponible del inmobiliario básico estará constituida por la valuación fiscal de cada inmueble, o la suma de las valuaciones fiscales en el supuesto previsto en el cuarto y sexto párrafo del artículo anterior, multiplicada por los coeficientes anuales que para cada Partido,	

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación			
uno de los inmuebles del mismo conjunto correspondientes a un mismo contribuyente.	URBANO EDIFICADO			
	Base Imponible		Cuota Fija (\$)	Alícuota s/excedente límite mínimo %
	Mayor a	Menor o igual a		
	0	7.750	0,00	0,874
	7.750	13.631	67,70	0,897
	13.631	23.897	120,45	0,940
	23.897	41.694	216,93	1,031
	41.694	72.213	400,39	1,154
	72.213	123.686	752,48	1,379
	123.686	208.286	1.462,10	1,708
	208.286	341.728	2.907,44	2,215
	341.728	538.407	5.863,05	2,945
	538.407	795.557	11.655,09	4,014
	795.557	1.058.388	21.978,17	4,978
	1.058.388	1.173.750	35.061,00	5,392
	1.173.750		41.280,93	5,735
Esta escala será de aplicación para determinar el impuesto correspondiente a la tierra urbana con incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables. A estos efectos se sumarán las valuaciones de la tierra y de las mejoras si las hubiere.				

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación		
		URBANO BALDÍO		
		Base Imponible	Cuota Fija (\$)	Alícuota s/excedente límite mínimo %
Mayor a	Menor o igual a			
	0	5.000	0,00	3,275
5.000	7.500		163,74	3,291
7.500	11.138		246,02	3,342
11.138	16.374		367,61	3,392
16.374	23.831		545,22	3,565
23.831	34.338		811,03	3,668
34.338	48.983		1.196,43	3,791
48.983	69.175		1.751,60	3,981
69.175	96.713		2.555,51	4,388
96.713	133.862		3.763,98	3,749
133.862	183.428		5.528,03	5,216
183.428			8.113,59	5,846

Esta escala será de aplicación para determinar el impuesto correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables.

LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 12: Establécese que a los fines de lo previsto en el tercer párrafo del artículo 169 del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, el Inmobiliario complementario para cada conjunto de inmuebles, resultará de la diferencia en exceso entre:

a) El valor que, para cada conjunto de inmuebles, surja de aplicar a la base imponible del tercer párrafo del artículo 170 del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, las escalas y alícuotas establecidas por los artículos 6° y 10 de la presente; y

b) La sumatoria de los Inmobiliarios básicos determinados para cada uno de los inmuebles del mismo conjunto correspondientes a un mismo contribuyente.

Cuando sobre un inmueble exista condominio, cusufructo o coposesión a título de dueño, se computará exclusivamente la parte que corresponda a cada uno de

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación																																					
		ellos. Sobre el valor así calculado, de corresponder, resultará de aplicación lo previsto en el artículo 178 del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias. LEY DE CATASTRO – Ley N° 10.707 – Artículo 55: Las parcelas se dividirán según la existencia o no de accesiones, en edificadas o baldíos: Parcelas edificadas: Son aquellos que cuentan con accesiones o mejoras indicativas del ánimo de aprovechamiento del suelo. Parcelas Baldíos: Son aquellas en que el suelo no es aprovechado, sea con edificaciones, accesiones de cualquier naturaleza o cultivo, aún cuando se encuentren total o parcialmente cercadas.																																					
CABA	El Impuesto Inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se tributa sobre los inmuebles situados en el territorio de CABA y se percibe anualmente de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto y las alícuotas básicas y adicionales fijadas por la Ley Tarifaria. El monto del tributo se calcula aplicando sobre el producto de VFH x USC las alícuotas establecidas para el ejercicio fiscal 2017 en la siguiente tabla:	CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 266: Establecése los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán anualmente de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto, y con las alícuotas básicas y adicionales que fija la Ley Tarifaria: a) Impuesto Inmobiliario. b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros. LEY TARIFARIA – Ley N° 5.723 – Anexo I – Artículo 1: Los montos de los tributos establecidos en el Título III del Código Fiscal se calculan de la siguiente forma: El impuesto inmobiliario establecido en el inciso a) del artículo 265 del Código Fiscal: Al producto de VFH x USC se aplica la tabla del artículo siguiente. La tasa por la prestación de servicios establecida en el inciso b) del artículo 265 del Código Fiscal: VFH x USC por alícuota fijada en la presente Ley Tarifaria. LEY TARIFARIA – Ley N° 5.723 – Anexo I – Artículo 2: a) Fíjese en el 0,5% la alícuota de la tasa por la prestación de servicios establecida en el inciso b) del artículo 265 del Código Fiscal. b) Fíjese la siguiente tabla para el impuesto inmobiliario:																																					
	<table><tr><th colspan="2">VFH x USC</th><th rowspan="2">Cuota fija</th><th rowspan="2">Alícuota sobre excedente al límite mínimo</th></tr><tr><th>Desde</th><th>Hasta</th></tr><tr><td>\$</td><td>\$</td><td>\$</td><td>o/o</td></tr><tr><td>0</td><td>200.000</td><td>-</td><td>0,40</td></tr><tr><td>200.000</td><td>400.000</td><td>800</td><td>0,45</td></tr><tr><td>400.000</td><td>600.000</td><td>1700</td><td>0,50</td></tr><tr><td>600.000</td><td>800.000</td><td>2700</td><td>0,55</td></tr><tr><td>800.000</td><td>1.000.000</td><td>3800</td><td>0,60</td></tr><tr><td>1.000.000</td><td>1.200.000</td><td>5000</td><td>0,65</td></tr><tr><td>1.200.000</td><td>En adelante</td><td>3600</td><td>0,70</td></tr></table> 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.	VFH x USC		Cuota fija	Alícuota sobre excedente al límite mínimo	Desde	Hasta	\$	\$	\$	o/o	0	200.000	-	0,40	200.000	400.000	800	0,45	400.000	600.000	1700	0,50	600.000	800.000	2700	0,55	800.000	1.000.000	3800	0,60	1.000.000	1.200.000	5000	0,65	1.200.000	En adelante	3600	0,70
VFH x USC		Cuota fija	Alícuota sobre excedente al límite mínimo																																				
Desde	Hasta																																						
\$	\$	\$	o/o																																				
0	200.000	-	0,40																																				
200.000	400.000	800	0,45																																				
400.000	600.000	1700	0,50																																				
600.000	800.000	2700	0,55																																				
800.000	1.000.000	3800	0,60																																				
1.000.000	1.200.000	5000	0,65																																				
1.200.000	En adelante	3600	0,70																																				

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación																																								
		VFH x USC		Cuota fija	Alícuota sobre excedente al límite mínimo																																					
		Desde	Hasta																																							
		\$	\$	\$	o/o																																					
		0	200.000	-	0,40																																					
		200.000	400.000	800	0,45																																					
		400.000	600.000	1700	0,50																																					
		600.000	800.000	2700	0,55																																					
		800.000	1.000.000	3800	0,60																																					
		1.000.000	1.200.000	5000	0,65																																					
		1.200.000	En adelante	3600	0,70																																					
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.																																										
Córdoba	El Impuesto Inmobiliario básico de la provincia de Córdoba se abona por todos los inmuebles ubicados en la provincia y surge de aplicar sobre la base imponible, las alícuotas y cuotas fijas establecidas por la Ley Impositiva Anual. La escala de alícuotas que se aplicará para la determinación del impuesto básico de los inmuebles urbanos edificados (parcelas que cuentan con mejoras cubiertas) para el ejercicio fiscal 2017 es:		CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 163: Por todos los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba, se pagará el Impuesto Inmobiliario con arreglo a las normas que se establecen en este Título, el que estará formado por los siguientes conceptos: 1) BÁSICO: surgirá de aplicar sobre la base imponible determinada conforme a las previsiones del Artículo 168 de este Código, las alícuotas que fije la Ley Impositiva Anual; 2) ADICIONAL: surgirá de aplicar lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 168 de este Código, de acuerdo con las escalas y alícuotas que fija la Ley Impositiva Anual. LEY IMPOSITIVA – Ley N° 10.412 – Artículo 1: La percepción de los tributos establecidos por el Código Tributario de la Provincia de Córdoba (Ley No 6006, T.O. 2015 y sus modificatorias) durante el año 2017 se efectuará de acuerdo con las alícuotas y cuotas fijas que se determinan en los Capítulos siguientes de la presente Ley. LEY IMPOSITIVA – Ley N° 10.412 – Artículo 5: El Impuesto Inmobiliario Básico a que se refiere el Título Primero del Libro Segundo del Código Tributario Provincial se determinará aplicando las siguientes alícuotas:																																							
	<table><tr><th colspan="2">Base Imponible</th><th colspan="2">Pagarán</th><th rowspan="2">Sobre el excedente de \$</th></tr><tr><th>De más de \$</th><th>Hasta \$</th><th>Fijo \$</th><th>Más el %</th></tr><tr><td>0</td><td>261.191,35</td><td>0,00</td><td>0,547</td><td>0,00</td></tr><tr><td>261.191,35</td><td>609.446,48</td><td>1.428,72</td><td>1,325</td><td>261.191,35</td></tr><tr><td>609.446,48</td><td>1.044.765,40</td><td>6.043,10</td><td>1,328</td><td>609.446,48</td></tr><tr><td>1.044.765,40</td><td>1.741.275,66</td><td>11.824,13</td><td>1,444</td><td>1.044.765,40</td></tr><tr><td>1.741.275,66</td><td>2.611.913,50</td><td>21.881,74</td><td>1,57</td><td>1.741.275,66</td></tr><tr><td>2.611.913,50</td><td></td><td>35.550,75</td><td>1,682</td><td>2.611.913,50</td></tr></table>		Base Imponible		Pagarán		Sobre el excedente de \$	De más de \$	Hasta \$	Fijo \$	Más el %	0	261.191,35	0,00	0,547	0,00	261.191,35	609.446,48	1.428,72	1,325	261.191,35	609.446,48	1.044.765,40	6.043,10	1,328	609.446,48	1.044.765,40	1.741.275,66	11.824,13	1,444	1.044.765,40	1.741.275,66	2.611.913,50	21.881,74	1,57	1.741.275,66	2.611.913,50		35.550,75	1,682	2.611.913,50	1- Inmuebles Urbanos:
Base Imponible		Pagarán		Sobre el excedente de \$																																						
De más de \$	Hasta \$	Fijo \$	Más el %																																							
0	261.191,35	0,00	0,547	0,00																																						
261.191,35	609.446,48	1.428,72	1,325	261.191,35																																						
609.446,48	1.044.765,40	6.043,10	1,328	609.446,48																																						
1.044.765,40	1.741.275,66	11.824,13	1,444	1.044.765,40																																						
1.741.275,66	2.611.913,50	21.881,74	1,57	1.741.275,66																																						
2.611.913,50		35.550,75	1,682	2.611.913,50																																						

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones					Legislación				
La escala de alícuotas que se aplicará para la determinación del impuesto básico de los inmuebles urbanos baldíos (parcelas que no cuentan con mejoras cubiertas) es:					1.1.- Edificados:				
					Base Imponible		Pagarán		
					De más de \$	Hasta \$	Fijo \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
					0	261.191,35	0,00	0,547	0,00
					261.191,35	609.446,48	1.428,72	1,325	261.191,35
					609.446,48	1.044.765,40	6.043,10	1,328	609.446,48
					1.044.765,40	1.741.275,66	11.824,13	1,444	1.044.765,40
					1.741.275,66	2.611.913,50	21.881,74	1,57	1.741.275,66
					2.611.913,50		35.550,75	1,682	2.611.913,50
					1.2.- Baldíos:				
					Base Imponible		Pagarán		
					De más de \$	Hasta \$	Fijo \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
					0	21.586,06	0	1,06	0
					21.586,06	43.172,12	228,81	1,7	21.586,06
					43.172,12	86.344,25	595,78	1,9	43.172,12
					86.344,25	172.688,49	1.416,05	2,04	86.344,25
					172.688,49		3.177,47	2,14	172.688,49
					2.- Inmuebles Rurales: el siete por mil (7,00 ‰)				
					LEY IMPOSITIVA – Ley Nº 10.412 – Artículo 9: El Impuesto Inmobiliario Adicional se determinará aplicando sobre la base imponible establecida en el artículo 168 del Código Tributario Provincial las siguientes alícuotas de acuerdo a la base imponible del inmueble o sumatoria de las bases imponibles de los inmuebles:				

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación		
	Base Imponible		Pagarán la alícuota del %
	De más de \$	Hasta \$	
	20.000.000,00	50.000.000,00	2,00
	50.000.000,00	80.000.000,00	2,30
	80.000.000,00	110.000.000,00	2,60
	110.000.000,00	140.000.000,00	2,90
	140.000.000,00		3,20
LEY DE CATASTRO – Ley N° 5.057 – Artículo 15: El valor de las mejoras se determinará:			
a) Mejoras cubiertas: multiplicando su superficie por el valor unitario básico que le corresponda de acuerdo al tipo de edificación, corregido conforme a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro, y			
b) Acciones o mejoras descubiertas: Las acciones o mejoras descubiertas se valuarán en un cinco por ciento (5%) de las mejoras cubiertas cuando en la parcela exista una sola acción o mejora descubierta, y en un diez por ciento (10%) de dicha valuación cuando exista más de una acción. En ambos casos se tomará como mínimo la valuación correspondiente a cien metros cuadrados (100,00 m ²) de superficie cubierta de una edificación de tercera categoría y como máximo la valuación correspondiente a seiscientos metros cuadrados (600,00 m ²) de una edificación de segunda categoría de acuerdo al valor de reposición que fije anualmente la Dirección General de Catastro.			
Las parcelas sin mejoras cubiertas se consideran baldías, aplicándose, a los fines de la valuación de las mejoras descubiertas, el valor mínimo referido precedentemente.			
En los inmuebles sobre los que se constituyan derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios la valuación de las mejoras descubiertas comunes se efectuará aplicando el porcentaje referido sobre la valuación de las mejoras cubiertas totales de cada unidad funcional.			
Cuando las edificaciones y acciones fueran consecuencia de asentamientos informales no consentidos por el propietario, las mismas no serán objeto de valuación, debiendo quedar constancia de tal situación en el legajo parcelario. Se considerará que el asentamiento es no consentido cuando el propietario haya formulado denuncia por usurpación y/o iniciado acciones judiciales tendientes a la desocupación del inmueble.			

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Mendoza

Observaciones

El Impuesto Inmobiliario de la provincia de Mendoza se abona por cada inmueble situado en el territorio de la provincia y por cada derecho real de superficie sobre este. El impuesto está determinado sobre la base del avalúo fiscal vigente y conforme a las alícuotas que fije la Ley Impositiva, siguiendo la siguiente fórmula de cálculo: $\text{Impuesto} = 180 + (\text{Avalúo Fiscal 2017} \times \text{Alícuota})$

La escala de alícuotas que se aplicará para la determinación del impuesto inmobiliario en el año 2017 es:

Avalúo Fiscal		Alícuotas	
Desde	Hasta	Urbano y Suburbano	Rural y seco
0	30.000	2,00%	1,40%
30.001	60.000	2,50%	1,75%
60.001	90.000	3,10%	2,17%
90.001	120.000	3,70%	2,59%
120.001	150.000	4,40%	3,08%
150.001	450.000	5,50%	3,85%
450.001	750.000	7,20%	5,04%
750.001	1.200.000	9,00%	6,30%
1.200.001	1.500.000	11,00%	7,70%
Mayores de 1.500.000		15,00%	10,50%

Se abonará un adicional por los terrenos baldíos ubicados en zonas urbanas determinadas. El mismo está determinado por la siguiente fórmula establecida por la Ley Impositiva para el año 2017:

$\text{Adicional} = a + [(Av - B) \times (c - a) / (D - B)]$

Dónde:

Legislación

CÓDIGO FISCAL – Artículo 143: La determinación del impuesto deberá efectuarse sobre la base del avalúo fiscal vigente y conforme a la o a las alícuotas que fije la Ley Impositiva.

El avalúo fiscal estará compuesto por la suma del valor del terreno y el de las mejoras, computando sus montos separada o conjuntamente.

CÓDIGO FISCAL – Artículo 150: Por los terrenos baldíos ubicados en zonas urbanas determinadas por la Administración Tributaria Mendoza, se pagará, además del impuesto que les corresponda, un adicional sobre el monto del mismo que fijará la Ley Impositiva, y que se liquidará y cobrará juntamente con el tributo.

LEY IMPOSITIVA – Ley N° 8.923 – Artículo 1: Las alícuotas, importes fijos, impuestos mínimos y valores correspondientes a los impuestos, tasas y contribuciones contenidos en el Código Fiscal de la Provincia que se establecen en la presente Ley Impositiva, regirán a partir del 1° de enero del año 2.017 inclusive, excepto en los casos en que expresamente se fije una vigencia diferente.

Facúltase a la Administración Tributaria Mendoza para establecer los anticipos, las cuotas y las fechas de vencimientos correspondientes a los tributos mencionados en el párrafo anterior.

LEY IMPOSITIVA – Ley N° 8.923 – Artículo 2: De conformidad con lo dispuesto por el Código Fiscal, establézcase el cálculo del Impuesto Inmobiliario que se determinará aplicando alícuotas y la fórmula que a continuación se detallan:

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación			
		Avalúo Fiscal		Alícuotas	
		Desde	Hasta	Urbano y Suburbano	Rural y secano
-	a= Adicional mínimo: 300	0	30.000	2,00%	1,40%
-	Av = Avalúo Anual	30.001	60.000	2,50%	1,75%
-	B = Avalúo mínimo: \$ 0	60.001	90.000	3,10%	2,17%
-	c= Adicional máximo: 600	90.001	120.000	3,70%	2,59%
-	D = Avalúo máximo: pesos sesenta mil (\$ 60.000).	120.001	150.000	4,40%	3,08%
		150.001	450.000	5,50%	3,85%
		450.001	750.000	7,20%	5,04%
		750.001	1.200.000	9,00%	6,30%
		1.200.001	1.500.000	11,00%	7,70%
		Mayores de 1.500.000		15,00%	10,50%
Fórmula de cálculo:					
Importe Impuesto Anual = 180 + (Avalúo Fiscal 2.017 x Alícuota)					
I. Disposiciones complementarias:					
1. En la medida en que no se hubieren realizado y/o detectado modificaciones en el inmueble que signifiquen variación a su avalúo fiscal y/o tratamiento impositivo, el impuesto calculado para el ejercicio 2.017 no podrá:					
a) Ser menor al determinado para el año 2.016 incrementado en un 20%, ni					
b) Superar el impuesto determinado para el año 2.016 incrementado en un 40%.					
El límite dispuesto en el inciso b) precedente no será de aplicación en caso de inmuebles sometidos al régimen de autodeclaración establecido por la Ley de Avalúos.					
2. El impuesto determinado en este capítulo en ningún caso será inferior a pesos trescientos (\$ 300) o el que fue determinado para el período 2.016 incrementado en un veinte por ciento (20%), el que fuere mayor. Esta restricción no será de aplicación cuando corresponda la eliminación del adicional al baldío.					
3. En caso de inmuebles sometidos al régimen de autodeclaración establecido por la Ley de Avalúos y la reglamentación dictada al efecto, la base imponible del Impuesto Inmobiliario estará constituida por el 40% del valor de mercado que resulte de aplicación de aquel régimen, en tanto sea aprobado por la Admi-					

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>nistración Tributaria Mendoza.</p> <p>II. Situaciones Especiales</p> <p>1. El Adicional al Baldío al que se refiere el artículo 150º del Código Fiscal se determinará aplicando la fórmula siguiente: $\text{Adicional} = a + [(Av - B) \times (c - a) / (D - B)]$ $a = \text{Adicional mínimo: } 300$ $Av = \text{Avalúo Anual}$ $B = \text{Avalúo mínimo: } \\$ 0$ $c = \text{Adicional máximo: } 600$ $D = \text{Avalúo máximo: pesos sesenta mil } (\\$ 60.000).$ A partir del cual se aplica un adicional máximo del 500%.</p> <p>2. Exceptúese del pago del adicional al baldío correspondiente al año 2.017 a:</p> <p>a. Los terrenos baldíos cuyo valor unitario de la tierra determinados en la Ley de Avalúo 2.017 sea inferior a pesos setenta (\$ 70,00) el m2.</p> <p>b. Los inmuebles urbanos en los cuales se presten servicios de playas de estacionamiento, siempre que se encuentren reunidas las siguientes condiciones:</p> <p>b.1) El contribuyente acredite la efectiva prestación de dichos servicios;</p> <p>b.2) Se identifiquen adecuada e indubitadamente los inmuebles que están destinados a dicha prestación, y se cuente con la respectiva autorización municipal;</p> <p>b.3) Los titulares registrales de estos inmuebles y/o sus locatarios, en su caso, sean sujetos pasivos del Impuesto sobre los Ingresos Brutos por las actividades identificadas bajo los códigos 711616, 711617 y 831026, según corresponda, de la Planilla Analítica de Alícuotas del mencionado tributo (Anexa al Artículo 3º de la presente).</p> <p>3. Los inmuebles destinados a servicios de alojamiento con certificado expedido por el Ente Provincial de Turismo o el organismo competente, excepto propiedades de alquiler temporario, pensiones y alojamientos por hora, que no registren deuda vencida no cancelada al 31 de diciembre de 2.016 abonarán un cincuenta por ciento (50%) del impuesto determinado para el presente ejercicio.</p> <p>4. Los inmuebles de propiedad de establecimientos educacionales, asociaciones mutuales, entidades que agrupen profesionales como trabajadores, empresarios, instituciones de bien público, fundaciones, asociaciones civiles, obras sociales, que no registren deuda vencida no cancelada al 31 de diciembre de 2.016 abonarán un cincuenta por ciento (50%) del impuesto determinado para el presente ejercicio.</p> <p>5. Exímase del pago del tributo referido en el presente capítulo, a las aso-</p>

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones			Legislación																																																							
Santa Fe	El Impuesto Inmobiliario básico de la provincia de Santa Fe se abona por los inmuebles situados en el territorio de la provincia y los derechos reales de superficie sobre los mismos. El monto a tributar resulta de aplicar las alícuotas proporcionales fijadas por la Ley Impositiva Anual sobre las valuaciones fiscales de las tierras, las mejoras y los derechos de superficie objeto de derechos reales.		ciaciones sindicales de los trabajadores por los inmuebles de su propiedad que estén destinados a sede sindical, obra social y campings que sean explotados por las mismas.																																																							
	El cálculo del Impuesto Inmobiliario Urbano consiste en aplicar la escala de alícuotas fijadas en el año 2012 para el ejercicio fiscal 2013 sobre el total de la valuación fiscal. Al monto resultante se le aplican aumentos sobre el importe del año anterior, establecidos en las leyes impositivas de cada año.		CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 155: Por los inmuebles y los derechos reales de superficie sobre los mismos, situados en el territorio de la Provincia, se deberán pagar los impuestos básicos anuales establecidos en este Título, de acuerdo con las alícuotas proporcionales que establezca la Ley Impositiva Anual y aplicable sobre las valuaciones fiscales de las tierras, de las mejoras y de los derechos de superficie objeto de derechos reales.																																																							
	La escala de alícuotas del año 2012 a aplicar sobre el conjunto de valores fictos de los inmuebles urbanos y suburbanos es:		El importe anual del impuesto básico por cada cargo no podrá ser inferior a la suma que fija la Ley Impositiva Anual.																																																							
	<table><thead><tr><th>Rango</th><th>Valor Fiscal desde (\$)</th><th>Valor Fiscal hasta (\$)</th><th>Básico</th><th>Alícuota %0</th><th>Sobre excedente de</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>-</td><td>17.250</td><td>-</td><td>0,880</td><td>-</td></tr><tr><td>2</td><td>17.250,01</td><td>28.463</td><td>18,98</td><td>2,182</td><td>17.250</td></tr><tr><td>3</td><td>28.463,01</td><td>46.962</td><td>49,56</td><td>2,976</td><td>28.463</td></tr><tr><td>4</td><td>46.962,01</td><td>77.487</td><td>118,38</td><td>4,059</td><td>46.962</td></tr><tr><td>5</td><td>77.487,01</td><td>127.853</td><td>273,25</td><td>5,536</td><td>77.487</td></tr><tr><td>6</td><td>127.853,01</td><td>210.955</td><td>621,78</td><td>7,551</td><td>127.853</td></tr><tr><td>7</td><td>210.955,01</td><td>348.077</td><td>1757,71</td><td>10,299</td><td>210.955</td></tr><tr><td>8</td><td>348.077,01</td><td>999.999.999</td><td>3964,29</td><td>14,047</td><td>348.077</td></tr></tbody></table>		Rango	Valor Fiscal desde (\$)	Valor Fiscal hasta (\$)	Básico	Alícuota %0	Sobre excedente de	1	-	17.250	-	0,880	-	2	17.250,01	28.463	18,98	2,182	17.250	3	28.463,01	46.962	49,56	2,976	28.463	4	46.962,01	77.487	118,38	4,059	46.962	5	77.487,01	127.853	273,25	5,536	77.487	6	127.853,01	210.955	621,78	7,551	127.853	7	210.955,01	348.077	1757,71	10,299	210.955	8	348.077,01	999.999.999	3964,29	14,047	348.077	LEY IMPOSITIVA – Ley Nº 3.650 – Artículo 2: Alícuotas aplicables. Fíjense a los efectos de las liquidaciones y pago del Impuesto Inmobiliario básico sobre tierras y mejoras a que refiere el artículo 105 del Código Fiscal las siguientes alícuotas sobre el total de la valuación fiscal. (Nota: art. 105 refiere al actual art. 155 del CF. – Ley 3456 t.o. 2014 y mod.) a) Sobre la valuación fiscal de la tierra de los inmuebles rurales, la escala que a continuación se indica:(Sustituido por Ley 13286 del 13/09/2012 - Promulgada el 17/09/2012)	
Rango	Valor Fiscal desde (\$)	Valor Fiscal hasta (\$)	Básico	Alícuota %0	Sobre excedente de																																																					
1	-	17.250	-	0,880	-																																																					
2	17.250,01	28.463	18,98	2,182	17.250																																																					
3	28.463,01	46.962	49,56	2,976	28.463																																																					
4	46.962,01	77.487	118,38	4,059	46.962																																																					
5	77.487,01	127.853	273,25	5,536	77.487																																																					
6	127.853,01	210.955	621,78	7,551	127.853																																																					
7	210.955,01	348.077	1757,71	10,299	210.955																																																					
8	348.077,01	999.999.999	3964,29	14,047	348.077																																																					
Sobre el monto del impuesto resultante se aplicaron los siguientes aumentos:																																																										
- Año 2014: Se establece un incre-																																																										

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación				
		Rango	Valor Fiscal desde (\$)	Valor Fiscal hasta (\$)	Básico	Alícuota %0 Sobre excedente de
	mento del 22% para los rangos 1 a 5 y del 28% para los rangos de 6 a 8, sobre el impuesto determinado para el periodo fiscal 2013.	1	-	16.605	144	- Mínimo
		2	16.605,01	22.000	144	12,98 100%
-	Año 2015: Se establece un incremento del 30% sobre el impuesto determinado para el periodo fiscal 2014.	3	22.000,01	66.000	240	14,20 100%
		4	66.000,01	110.000	1090	15,68 150%
		5	110.000,01	154.000	2032	18,12 150%
		6	154.000,01	198.000	3120	20,82 200%
-	Año 2016: Se establece un incremento del 30% para los rangos 1, 2, 3 y 4, del 45% para los rangos 5 y 6, y del 50% para los rangos 7 y 8 sobre el impuesto determinado para el periodo fiscal 2015.	7	198.000,01	286.000	4368	24,24 200%
		8	286.000,01	418.000	7277	28,66 250%
		9	418.000,01	836.000	12346	33,80 250%
		10	836.000,01	1.870.000	31702	39,92 300%
		11	1.870.000,01	Resto	87989	47,02 300%
-	Año 2017: Se establece un incremento del 25% para los rangos 1 a 5, del 28% para el rango 6, y del 32% para los rangos 7 y 8 sobre el impuesto determinado para el periodo fiscal 2016.	NOTAS: LEY 13617 (- B.O.04/01/2017)- ARTICULO 3: Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Rural, aplicable a partir del periodo fiscal 2017 sobre el Impuesto liquidado para el período fiscal 2016 o el que hubiere correspondido para aquél período, conforme lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • 25% para los Rangos 1 a 4 inclusive • 28% para los Rangos 5 a 7 inclusive • 32% para los Rangos 8 a 11 inclusive LEY 13617 (B.O.04/01/2017) - ARTICULO 4 - Establécese que el incremento dispuesto en el artículo anterior no será aplicable para el período fiscal 2017, a los inmuebles rurales afectados a explotaciones tamberas cuya valuación fiscal resulte comprendida en los rangos 1 y 2 de la escala vigente. NOTAS: LEY 13525 (B.O. 05/01/2016) - ARTICULO 61: Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Rural aplicable, sobre los rangos establecidos en el art. 2º, inc. a), de la Ley Impositiva Nº 3650 (t.o. 1997 y sus modificatorias), a partir del período fiscal 2016 sobre el Impuesto liquidado para el período fiscal 2015 o el que hubiere correspondido para aquél período, conforme lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • 30% para el rango 1 				

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<ul style="list-style-type: none"> · 35% para los rangos 2 y 3 · 40% para los rangos 4, 5 y 6 · 45% para los rangos 7 y 8 · 50% para los rangos 9, 10 y 11 <p>NOTAS:</p> <p>LEY 13463 (30/12/2014) - ARTÍCULO 63: Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano, Suburbano y Rural del treinta (30%) del impuesto determinado para el período fiscal 2014, aplicable a partir del período fiscal 2015 inclusive.</p> <p>NOTAS:</p> <p>LEY 13404 (23/12/2013) - ARTÍCULO 56: Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano, Suburbano y Rural aplicable a partir del período fiscal 2014 inclusive, equivalente al siguiente detalle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inmobiliario Rural, del veinticinco por ciento (25%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. - Inmobiliario Urbano, Categorías 1 a 5, del veintidós (22%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. - Inmobiliario Urbano, Categorías 6 a 8, del veintiocho (28%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. <p>NOTAS:</p> <p>LEY 13286 (13/09/2012) - Artículo 21º - Establécese para los inmuebles rurales, a partir del año fiscal 2012, un incremento del ciento veinte por ciento (120%) en los valores de las valuaciones fiscales establecidos por la Ley Nº 12962. Excepcióbase a los efectos de la aplicación del incremento dispuesto en el presente artículo lo establecido en la Ley 2996/90.</p> <p>Artículo 22º - Excepcionalmente, para aquellos contribuyentes titulares de un único inmueble rural, cuya superficie no supere el 50% de la unidad económica agraria, el impuesto que en definitiva se determine para el período fiscal 2012 no podrá superar en un cincuenta por ciento (50%) el impuesto inicialmente liquidado para el período fiscal 2012.</p> <p>Artículo 23º - En ningún caso, el impuesto que en definitiva se determine para los inmuebles rurales comprendidos en los rangos 2 a 3 inclusive, 4 a 5 inclusive, 6 a 7 inclusive, 8 a 9 y 10 a 11 inclusive, descriptos en la tabla contemplada en el artículo precedente, podrá superar en un cien por ciento (100%), un ciento cincuenta por ciento (150%), doscientos por ciento (200%), un doscientos cincuenta por ciento (250%) y un trescientos por ciento (300%) respectivamente, el impues-</p>

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación					
	to liquidado para el período fiscal 2011. (Modificado por Ley 13286 del 13/09/2012 - Promulgada el 17/09/2012)					
	b) Sobre el conjunto de los valores fictos de los inmuebles urbanos y suburbanos, calculados según el artículo 28º de la presente Ley, por la siguiente escala: (Modificado por Ley 13286 del 13/09/2012 - Promulgada el 17/09/2012 – el art. 28 refiere a la Ley 13286)					
	Rango	Valor Fiscal desde (\$)	Valor Fiscal hasta (\$)	Básico	Alícuota %0	Sobre excedente de
	1	-	17.250	-	0,880	-
	2	17.250,01	28.463	18,98	2,182	17.250
	3	28.463,01	46.962	49,56	2,976	28.463
	4	46.962,01	77.487	118,38	4,059	46.962
	5	77.487,01	127.853	273,25	5,536	77.487
	6	127.853,01	210.955	621,78	7,551	127.853
	7	210.955,01	348.077	1757,71	10,299	210.955
	8	348.077,01	999.999.999	3964,29	14,047	348.077
	NOTAS:					
	LEY 13617 (B.O. 04/01/2017) - ARTICULO 5: Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano y Suburbano, aplicable a partir del período fiscal 2017 sobre el Impuesto liquidado para el período fiscal 2016 o el que hubiere correspondido para aquél período, conforme lo siguiente:					
	· 25% para los Rango 1 a 5 inclusive					
	· 28% para el Rangos 6					
	· 32% para los Rangos 7 y 8					
	NOTAS:					
	LEY 13525 – (B.O. 05/01/2016) - ARTICULO 62:Establécese un in-cremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano y Suburbano, sobre los rangos establecidos en el art. 2º, inc. b), de la Ley Impositiva N° 3650 (t.o. 1997 y modificatorias), aplicable a partir del período fiscal 2016 sobre el Impuesto liquidado para el período fiscal 2015 o el que hubiere correspondido para aquél período, conforme lo siguiente:					
	· 30% para el rango 1, 2, 3 y 4					
	· 45% para los rangos 5 y 6					

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>50% para los rangos 7 y 8</p> <p>NOTAS:</p> <p>LEY 13463 (30/12/2014) - ARTÍCULO 63: Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano, Suburbano y Rural del treinta (30%) del impuesto determinado para el período fiscal 2014, aplicable a partir del período fiscal 2015 inclusive.</p> <p>NOTAS:</p> <p>LEY 13404 (23/12/2013) - ARTÍCULO 56: Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano, Suburbano y Rural aplicable a partir del período fiscal 2014 inclusive, equivalente al siguiente detalle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inmobiliario Rural, del veinticinco por ciento (25%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. - Inmobiliario Urbano, Categorías 1 a 5, del veintidós (22%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. - Inmobiliario Urbano, Categorías 6 a 8, del veintiocho (28%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. <p>NOTAS:</p> <p>LEY 13286 (13/09/2012): En ningún caso, el impuesto que en definitiva se determine para los inmuebles urbanos y suburbanos podrán superar, respecto del período fiscal 2011, los siguientes toques de incrementos: para los rangos 1 a 4 (0%), para el rango 5 (20%), para el rango 6 (30%), para el rango 7 (60%) y para el rango 8 (75%). La excepción de abonar los incrementos para los rangos 1 a 4, y los toques de incremento para los rangos 5 a 8 solo podrá ser modificada por ley. (Modificado por Ley 13286 del 13/09/2012 - Promulgada el 17/09/2012)</p> <p>NOTAS:</p> <p>LEY 13286 (13/09/2012) - Artículo 26: A partir del período fiscal 2012, fijase el coeficiente uniforme de actualización 4,50 (cuatro con 50/100), aplicable sobre los valores vigentes establecidos por la ley N° 12962 correspondiente al conjunto de la valuación fiscal de la tierra y mejoras justipreciables de los inmuebles urbanos y suburbanos.</p> <p>Los valores fictos resultantes de la aplicación del presente artículo surtirán efectos únicamente a los fines del cálculo del impuesto inmobiliario. Dichos valores no se considerarán para la determinación de ningún otro gravamen, cualquiera fuera su naturaleza o nivel de aplicación (nacional, provincial o municipal). Ante la existencia de gravámenes cuya determinación se efectúe en función de las valuaciones fiscales del Impuesto Inmobiliario, se deberá tener en cuenta que las</p>

Cuadro 25: Alícuotas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>mismas no sufren variaciones, por lo que se seguirán aplicando las vigentes en el año fiscal 2009. (Modificado por Ley 13286 del 13/09/2012 - Promulgada el 17/09/2012)</p> <p>c) Sobre la valuación fiscal de los inmuebles respecto de los cuales se constituya servidumbre administrativa a favor de la Provincia de Santa Fe, que tenga por objeto la afectación de los mismos a la instalación, desarrollo y funcionamiento de la Zona Franca Santafesina de Villa Constitución, mientras dure esa afectación, la alícuota del 0,00 % (cero por ciento).</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 3.650 – Artículo 3: Escalas y factores de alícuotas para adicionales.</p> <p>A los efectos de la liquidación de pagos del Impuesto Inmobiliario adicional por baldío establecido en el artículo 106 del Código Fiscal, se aplicará la alícuota del inciso b) del artículo anterior sobre una valuación de mejoras potenciales equivalentes a tres veces y media la valuación fiscal de la tierra.</p>

Cuadro 26: Sobretasas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación																																							
Buenos Aires	-	-																																							
	<p>Las alícuotas del impuesto inmobiliario contemplan el 5% destinado al Fondo Permanente para la Ampliación de la Red de Subterráneos.</p> <p>A su vez, existe la facultad de fijar Contribuciones por Mejoras a aquellos inmuebles que se encuentren bajo la zona de influencia de un nuevo tramo o línea de subterráneo. Esta Contribución por Mejoras no puede exceder el 15% de la Valuación Fiscal Homogénea del inmueble ni el 20% del monto del impuesto liquidado para la propiedad (neto del incremento del 5% mencionado en el párrafo anterior), y también se encuentra destinada al Fondo Permanente para la Ampliación de la Red de Subterráneos.</p>	<p>LEY TARIFARIA – Ley N° 5.723 – Anexo I – Artículo 2:</p> <p>a) Fíjese en el 0,5% la alícuota de la tasa por la prestación de servicios establecida en el inciso b) del artículo 265 del Código Fiscal.</p> <p>b) Fíjese la siguiente tabla para el impuesto inmobiliario:</p> <table> <tr> <th colspan="2">VFH x USC</th><th rowspan="2">Cuota fija</th><th rowspan="2">Alícuota sobre excedente al límite mínimo</th></tr> <tr> <th>Desde</th><th>Hasta</th></tr> <tr> <td>\$</td><td>\$</td><td>\$</td><td>o/o</td></tr> <tr> <td>0</td><td>200.000</td><td>-</td><td>0,40</td></tr> <tr> <td>200.000</td><td>400.000</td><td>800</td><td>0,45</td></tr> <tr> <td>400.000</td><td>600.000</td><td>1700</td><td>0,50</td></tr> <tr> <td>600.000</td><td>800.000</td><td>2700</td><td>0,55</td></tr> <tr> <td>800.000</td><td>1.000.000</td><td>3800</td><td>0,60</td></tr> <tr> <td>1.000.000</td><td>1.200.000</td><td>5000</td><td>0,65</td></tr> <tr> <td>1.200.000</td><td>En adelante</td><td>3600</td><td>0,70</td></tr> </table>		VFH x USC		Cuota fija	Alícuota sobre excedente al límite mínimo	Desde	Hasta	\$	\$	\$	o/o	0	200.000	-	0,40	200.000	400.000	800	0,45	400.000	600.000	1700	0,50	600.000	800.000	2700	0,55	800.000	1.000.000	3800	0,60	1.000.000	1.200.000	5000	0,65	1.200.000	En adelante	3600	0,70
VFH x USC		Cuota fija	Alícuota sobre excedente al límite mínimo																																						
Desde	Hasta																																								
\$	\$	\$	o/o																																						
0	200.000	-	0,40																																						
200.000	400.000	800	0,45																																						
400.000	600.000	1700	0,50																																						
600.000	800.000	2700	0,55																																						
800.000	1.000.000	3800	0,60																																						
1.000.000	1.200.000	5000	0,65																																						
1.200.000	En adelante	3600	0,70																																						
CABA		<p>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.</p> <p>LEY TARIFARIA – Ley N° 5.723 – Anexo I – Artículo 10: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2° inciso b) de la Ley Nacional N° 23.514, facúltase al Poder Ejecutivo a percibir en carácter de Contribución de Mejoras a cargo de los propietarios de los inmuebles comprendidos dentro de la Ley y su Decreto reglamentario N° 86/88 del Poder Ejecutivo Nacional, una suma que debe calcularse conforme a lo dispuesto por los artículos 5°, 6° y 7° de la Ley mencionada y no puede exceder del 15% del valor fiscal homogéneo de la propiedad, ni anualmente al 20% del impuesto inmobiliario neto del incremento del 5% establecido por la Ley Nacional N° 23.514 que para cada ejercicio fiscal establece el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.</p> <p>La mencionada Contribución se percibe en forma conjunta con los incrementos establecidos por el artículo 2°, incisos c) y d) de la Ley Nacional N° 23.514 y se destina al Fondo Permanente para la ampliación de la Red de Subterráneos.</p>																																							
Córdoba	-	-																																							

Cuadro 26: Sobretasas del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
Mendoza	-	-
	El monto del impuesto adicional a Grandes Propietarios de Suelo Urbano Vacante (GPSUV) equivale al 100% del monto del impuesto inmobiliario (básico y adicional por baldío). Este se aplica sobre los contribuyentes con inmuebles baldíos que en su conjunto superen los 3.000 metros cuadrados de superficie.	CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 158: Aquellos contribuyentes que sean titulares o poseedores de un inmueble o grupo de inmuebles identificados como Suelo Urbano Vacante (baldío), que en su conjunto superen tres mil (3000) metros cuadrados de superficie, serán gravadas con un impuesto inmobiliario adicional de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente artículo. El adicional a Grandes Propietarios de Suelo Urbano Vacante (GPSUV) se calculará como un incremento del cien por ciento (100%) del impuesto inmobiliario determinado de acuerdo a los artículos precedentes. LEY IMPOSITIVA – Ley Nº 3.650 – Artículo 3 bis: Adicional a Grandes Propietarios Rurales (GPR) El adicional a grandes propietarios rurales establecido en el artículo 159 del Código Fiscal (t.o. 2014) alcanzará a los titulares de inmuebles de más de 300 hectáreas en forma individual o conjunta cuyas valuaciones superen el valor fiscal de \$ 836.000,01 y se liquidará con un incremento del ochenta por ciento (80%) del impuesto Inmobiliario Rural que le corresponda tributar al sujeto obligado, y en caso que las valuaciones superen el valor fiscal de \$ 1.870.000,01 se liquidará con un incremento del ciento veinte por ciento (120%) del Impuesto Inmobiliario Rural que le corresponda tributar al sujeto obligado. Dicho adicional deberá estar discriminado en cada boleta del impuesto inmobiliario con la leyenda: Adicional a Grandes Propietarios Rurales (GPR). No se tendrá en cuenta para el cálculo de este adicional, a aquellos inmuebles con una superficie menor o igual a 5 hectáreas.
Santa Fe		

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>El Impuesto Inmobiliario básico de la provincia de Buenos Aires se abona por cada inmueble situado en el territorio de la provincia, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva.</p> <p>A los efectos del pago del impuesto básico urbano, la Ley Impositiva fija para el año 2017 los siguientes importes mínimos:</p> <p>Urbano Edificado: Pesos doscientos tres \$203</p> <p>Urbano Baldío: Pesos trescientos treinta y nueve \$339</p> <p>Buenos Aires</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 10.397 – Artículo 169: Los titulares de dominio, los superficiarios, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido en el presente Título, que estará conformado por un básico y además –en caso que corresponda– un complementario, de acuerdo a las siguientes disposiciones.</p> <p>El básico se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimo que fije la Ley Impositiva.</p> <p>El complementario se abonará por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada, por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana baldía, y por cada conjunto de inmuebles de la planta rural y/o subrural atribuibles a un mismo contribuyente, excluyéndose en todos los casos aquellos bienes sujetos total o parcialmente al derecho real de superficie, de acuerdo al procedimiento que para su determinación fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior.</p> <p>A fines de lo dispuesto anteriormente, se considera también como único inmueble a los fraccionamientos de una misma unidad de tierra pertenecientes a las plantas rural y subrural, como asimismo al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, residenciales, o similares y a clínicas, sanatorios, o similares, subdivididos de acuerdo al régimen de propiedad horizontal, aunque correspondan a divisiones o subdivisiones efectuadas en distintas épocas, cuando pertenezcan a un mismo titular de dominio, o correspondan a un mismo usufructuario o poseedor a título de dueño, sean personas físicas o jurídicas. Para el caso de estas últimas se considerará igual titular de dominio, usufructuario o poseedor a título de dueño, cuando el antecesor en el dominio, usufructo o posesión, según corresponda, posea el setenta (70) por ciento o más, del capital social de la entidad sucesora.</p> <p>La presunción establecida en el párrafo anterior, también resultará aplicable para la determinación del conjunto de inmuebles previsto en el tercer párrafo de este artículo, admitiendo en estos casos prueba en contrario.</p> <p>También se considerará inmueble, a la partida inmobiliaria asignada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires de conformidad a lo previsto en el artículo 10 bis de la Ley N° 10.707.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 11: Fíjense, a los efectos del pago del Inmobiliario básico, los siguientes importes mínimos:</p> <p>Urbano Edificado: Pesos doscientos tres \$203</p> <p>Urbano Baldío: Pesos trescientos treinta y nueve \$339</p>

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
		Rural: Pesos trescientos ochenta y cuatro \$384
		Edificios y mejoras en Zona Rural: Pesos ciento dos \$102
CABA	La Ley Tarifaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fija para el periodo fiscal 2017 los topes máximos y mínimos para los tributos sobre los inmuebles ubicados en el territorio de CABA. Tope máximo:	CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 266: Establecése los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán anualmente de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto, y con las alícuotas básicas y adicionales que fija la Ley Tarifaria:
	- Para el ejercicio fiscal 2017, se establece un tope de aumento sobre los tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en CABA del 38% respecto de lo terminado en el período fiscal anterior.	a) Impuesto Inmobiliario.
	- El Impuesto Inmobiliario no podrá tener un incremento mayor de los detallados en la siguiente tabla (válida para los ejercicios fiscales a partir del año 2013), respecto de lo determinado en el periodo fiscal inmediatamente anterior:	b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.
		LEY TARIFARIA – Ley N° 5.723 – Artículo 2: Las disposiciones de la presente Ley tienen vigencia a partir del 1° de enero de 2017.
		Cláusula Transitoria Primera: Establécese para el ejercicio fiscal 2017 un tope de aumento del treinta y ocho por ciento (38%) respecto de lo determinado en el período fiscal anterior, para los tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con lo establecido en el Título III del Código Fiscal vigente.
		Cláusula Transitoria Segunda: Dispónese la aplicación de lo establecido en el artículo 65 inciso 1 b) de la Ley Tarifaria para el año 2010, para los ingresos obtenidos por la actividad industrial desarrollada en establecimientos radicados en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debidamente habilitados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuando la parte del proceso industrial realizado por “faconiers”, terceros o confeccionistas no supere el diez por ciento (10%) del total del proceso productivo. Dicho porcentaje rige para los años 2009 y anteriores no prescriptos.
		LEY TARIFARIA – Ley N° 5.723 – Anexo I – Artículo 4: Topes de aumento y mínimos: Los tributos inmobiliarios establecidos en el artículo 265 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 calcularán sobre la nueva determinación del tributo en función de los cambios producidos.
		Para el ejercicio fiscal de implementación, durante el año 2012:

Valuación Fiscal Homogénea	Aumento tope (En %)	Coefficiente aplicable
Hasta \$150.000	50	1,5
De 150.000 hasta 300.000	75	1,75
Mayores de \$300.000	100	2

- Los terrenos que permanezcan más de dos años sin edificación incrementarán anualmente el 100% de su gravamen total en forma progresiva hasta alcanzar como máximo el 1% de su valor de mercado.
- El importe anual a ingresar en concepto de Impuesto Inmobiliario no podrá superar el

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación		
1% del valor de mercado del inmueble.		Relación Valuación Fiscal / Valuación de mercado	Aumento tope (En %)	Coficiente aplicable
Topes mínimos:		Mayor al 10%	100	2
- Ninguna partida inmobiliaria correspondiente a inmuebles construidos podrá tener un tributo determinado menor a \$600, con excepción de las cocheras, bauleras y otras unidades complementarias cuyo mínimo no podrá ser inferior a \$200.		Mayores al 5% y menores al 10%	200	3
- En ningún caso el tributo determinado será inferior al que surja de aplicar los incrementos porcentuales de los gravámenes fijados en el artículo 2º sobre el importe emitido en el ejercicio fiscal anterior.		Menores al 5%	300	4
- Los mínimos establecidos corresponden en partes iguales a cada uno de los tributos establecidos sobre los inmuebles en el Código Fiscal.		Para los ejercicios fiscales año 2013 en adelante:		
Los topes establecidos no serán de aplicación para aquellas partidas inmobiliarias que registren deuda de gravámenes inmobiliarios y la misma no sea cancelada y/o regularizada mediante un plan de facilidades de pago en un lapso de seis meses.		Valuación Fiscal Homogénea	Aumento tope (En %)	Coficiente aplicable
		Hasta \$150.000	50	1,5
		De 150.000 hasta 300.000	75	1,75
		Mayores de \$300.000	100	2
		A partir de la vigencia de la presente Ley, los terrenos que permanezcan más de 2 (dos) años sin edificación incrementarán anualmente el 100% de su gravamen total en forma progresiva hasta alcanzar el 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 a lo establecido en el artículo 288 del Código Fiscal.		
		Sin perjuicio de la aplicación de los topes establecidos, ninguna partida inmobiliaria correspondiente a inmuebles construidos podrá tener un tributo determinado menor a \$600 (pesos seiscientos), con excepción de las cocheras, bauleras y otras unidades complementarias cuyo mínimo no podrá ser inferior a \$200 (pesos doscientos).		
		En ningún caso el tributo determinado será inferior al que surja de aplicar los incrementos porcentuales de los gravámenes fijados en el artículo 2º sobre el importe emitido en el ejercicio fiscal anterior.		
		Los mínimos establecidos en el párrafo anterior corresponden en partes iguales a cada uno de los tributos establecidos en el artículo 265 del Código Fiscal.		
		Para los inmuebles cuyo empadronamiento se realizase en el presente ejercicio fiscal se calculará el valor fiscal que le correspondería según la Ley N° 3.751, aplicándose los tributos conforme a los topes establecidos en el presente artículo.		
		Los topes establecidos en el presente artículo no serán de aplicación para aquellas partidas inmobiliarias que registren deuda de gravámenes inmobiliarios y la misma		

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>no sea cancelada y/o regularizada mediante un plan de facilidades de pago en un lapso de seis (6) meses.</p> <p>LEY TARIFARIA – Ley N° 5.723 – Anexo I – Artículo 5: El importe anual a ingresar por los tributos establecidos en el Código Fiscal devengados en el ejercicio, no podrá superar el uno por ciento (1%) del valor de mercado del inmueble.</p> <p>En caso que el contribuyente entendiera que así resultare podrá interponer, sin efecto suspensivo, el recurso administrativo correspondiente, debiendo acompañar, sin perjuicio de los restantes elementos de prueba que agregue, escrito en que se fundamente la impugnación y al menos dos (2) informes realizados por corredores inmobiliarios matriculados en el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) creado por la Ley 2340 o por profesionales matriculados con incumbencia en la materia que contengan una descripción de la propiedad objeto de la operación, características de la zona y valor de mercado estimado. Dichos informes deberán contar con la certificación de firma de quienes lo suscriben por parte del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) o del Consejo Profesional respectivo.</p> <p>A fin de resolver el planteo, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos podrá realizar las verificaciones que entienda necesarias, incluso en el propio inmueble, así como solicitar tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires.</p> <p>De igual manera se habrá de proceder cuando el contribuyente y/o responsable reclamare respecto de la Valuación Fiscal Homogénea.</p>
<p>Córdoba</p> <p>El Impuesto Inmobiliario de la provincia de Córdoba se abona por todos los inmuebles ubicados en el territorio de la provincia de acuerdo a las alícuotas que fije la Ley Impositiva Anual, la que además puede establecer el impuesto mínimo a pagar por cada inmueble.</p> <p>A los efectos del pago del Impuesto Inmobiliario básico, la Ley Impositiva fija para el periodo fiscal 2017 la siguiente tabla de montos mínimos:</p>	<p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 168: La base imponible del Impuesto Básico es la valuación de cada inmueble determinada por la Ley de Catastro, multiplicada por los coeficientes que fije la Ley Impositiva Anual, la que además puede establecer el impuesto mínimo a pagar por cada inmueble.</p> <p>La base imponible del Impuesto Adicional está formada por el Impuesto Básico o suma de impuestos básicos de las propiedades rurales -según corresponda-, en ambos casos, con más los fondos adicionales que conforman la liquidación, atribuidos a un mismo contribuyente. Cuando sobre una misma parcela exista condominio o indivisión hereditaria o posesión a título de dueño de varias personas, cada condómino, heredero, legatario o poseedor computará la proporción que le corresponda a dicho derecho.</p> <p>A los fines previstos en el párrafo anterior en los casos de inmuebles pertenecientes a los componentes de la sociedad conyugal, corresponde atribuir al marido, además de los bienes propios, la totalidad de los que revistan el carácter de gananciales, excepto:</p>

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones			Legislación
	Concepto	Importe	
1.-	Inmuebles Urbanos:		a) Que se trate de bienes adquiridos por la mujer con el producto del ejercicio de su profesión, oficio, empleo, comercio o industria;
1.1.-	Edificados: el impuesto mínimo de cada inmueble surgirá del mayor de los siguientes valores:		b) Que exista separación judicial de bienes, o
1.1.1.-	Mínimo General:	\$889,4	c) Que la administración de todos los bienes gananciales la tenga la mujer en virtud de una resolución judicial.
1.1.2.-	Impuesto determinado para la anualidad 2016 incluido el "Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba -Ley Nº 9870-" incrementado en un Veinticinco por Ciento (25%).		Las sucesiones indivisas, y en tanto que al 1 de enero se haya producido el fallecimiento del causante y aún no se hubiere dictado el auto de declaratoria de herederos o que declare válido el testamento, deben tributar por las parcelas o derechos que sobre las mismas correspondan al causante.
1.2.-	Baldíos: el impuesto mínimo de cada inmueble surgirá del mayor de los siguientes valores:		El impuesto resultante puede ser abonado en una cuota o en el número de ellas que establezca el Ministerio de Finanzas o el organismo que en el futuro lo sustituya, a opción del contribuyente. En caso de que se opte por el pago en cuotas se pueden devengar intereses de financiación cuya tasa será establecida por la Secretaría de Ingresos Públicos o el organismo que en el futuro la sustituya.
1.2.1.-	Mínimo general:		LEY IMPOSITIVA – Ley Nº 10.412 – Artículo 6: Fíjase el monto mínimo del Impuesto Inmobiliario Básico correspondiente a cada inmueble, de acuerdo al siguiente detalle:
1.2.1.1.-	Capital:	\$1891,5	
1.2.1.2.-	Resto de las localidades:	\$1480,5	
1.2.2.-	Impuesto determinado para la anualidad 2016, incluido el "Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba -Ley Nº 9870-", incrementado en un Veinticinco por Ciento (25%).		
El Impuesto Inmobiliario Urbano para la anualidad 2017 no puede superar en un 36% el impuesto determinado para la anualidad 2016, incluido el "Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba".			
	Concepto	Importe	
1.-	Inmuebles Urbanos:		
1.1.-	Edificados: el impuesto mínimo de cada inmueble surgirá del mayor de los siguientes valores:		
1.1.1.-	Mínimo General:	\$889,4	
1.1.2.-	Impuesto determinado para la anualidad 2016 incluido el "Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba -Ley Nº 9870-" incrementado en un Veinticinco por Ciento (25%).		
1.2.-	Baldíos: el impuesto mínimo de cada inmueble surgirá del mayor de los siguientes valores:		
1.2.1.-	Mínimo general:		
1.2.1.1.-	Capital:	\$1891,5	

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación	
		1.2.1.2.- Resto de las localidades:	\$1480,5
		1.2.2.-	
		Impuesto determinado para la anualidad 2016, incluido el “Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba -Ley N° 9870-”, incrementado en un Veinticinco por Ciento (25%).	
		LEY IMPOSITIVA – Ley N° 10.412 – Artículo 127.- La liquidación del Impuesto Inmobiliario Urbano para la anualidad 2017 que se determine para cada partida alcanzada por el gravamen, con excepción del impacto que generen las mejoras incorporadas en dicha liquidación, no puede hacer variar en un porcentaje que exceda del Treinta y Seis por Ciento (36%) el impuesto determinado para la anualidad 2016, incluido el “Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba -Ley N° 9870-”. La mencionada excepción alcanza también a las partidas que les corresponda abonar el monto mínimo del Impuesto Inmobiliario Básico para la anualidad 2017.	
Mendoza	<p>El Impuesto Inmobiliario de la provincia de Mendoza se abona por cada inmueble ubicado en el territorio de la provincia y el derecho real de superficie sobre los mismos, de acuerdo a las alícuotas, importes fijos e impuestos mínimos que fije la Ley Impositiva. A los efectos del pago del impuesto inmobiliario, la Ley Impositiva establece para el ejercicio fiscal 2017 los siguientes topes al monto del tributo.</p> <p>Tope mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El impuesto inmobiliario para el año 2017 en ningún caso será menor a \$300 o el que fue determinado para el período 2016 incrementado en un 20% (en la medida que no se hubieren realizado y/o detectado modificaciones en el inmueble que alteren su avalúo fiscal y/o tratamiento impositivo), el que fuere mayor. 	<p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 8.923 – Artículo 1: Las alícuotas, importes fijos, impuestos mínimos y valores correspondientes a los impuestos, tasas y contribuciones contenidos en el Código Fiscal de la Provincia que se establecen en la presente Ley Impositiva, regirán a partir del 1° de enero del año 2.017 inclusive, excepto en los casos en que expresamente se fije una vigencia diferente.</p> <p>Facúltase a la Administración Tributaria Mendoza para establecer los anticipos, las cuotas y las fechas de vencimientos correspondientes a los tributos mencionados en el párrafo anterior.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 8.923 – Artículo 2: De conformidad con lo dispuesto por el Código Fiscal, establézcase el cálculo del Impuesto Inmobiliario que se determinará aplicando alícuotas y la fórmula que a continuación se detallan:</p>	

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación			
Esta restricción no será de aplicación cuando corresponda la eliminación del adicional al baldío. Tope máximo: - En la medida que no se hubieren realizado y/o detectado modificaciones en el inmueble que alteren su avalúo fiscal y/o tratamiento impositivo, el impuesto del año 2017 no podrá superar al impuesto determinado para el año 2016 incrementado en un 40% (tope máximo). Este no será de aplicación en el caso de los inmuebles sometidos al régimen de autodeclaración establecido por la Ley de Avalúos.	Avalúo Fiscal		Alícuotas	
	Desde	Hasta	Urbano y Suburbano	Rural y secano
	0	30.000	2,00%	1,40%
	30.001	60.000	2,50%	1,75%
	60.001	90.000	3,10%	2,17%
	90.001	120.000	3,70%	2,59%
	120.001	150.000	4,40%	3,08%
	150.001	450.000	5,50%	3,85%
	450.001	750.000	7,20%	5,04%
	750.001	1.200.000	9,00%	6,30%
1.200.001	1.500.000	11,00%	7,70%	
	Mayores de 1.500.000		15,00%	10,50%

Fórmula de cálculo:
Importe Impuesto Anual = 180 + (Avalúo Fiscal 2.017 x Alícuota)

I. Disposiciones complementarias:

1. En la medida en que no se hubieren realizado y/o detectado modificaciones en el inmueble que signifiquen variación a su avalúo fiscal y/o tratamiento impositivo, el impuesto calculado para el ejercicio 2.017 no podrá:

a) Ser menor al determinado para el año 2.016 incrementado en un 20%, ni

b) Superar el impuesto determinado para el año 2.016 incrementado en un 40%.

El límite dispuesto en el inciso b) precedente no será de aplicación en caso de inmuebles sometidos al régimen de autodeclaración establecido por la Ley de Avalúos.

2. El impuesto determinado en este capítulo en ningún caso será inferior a pesos trescientos (\$ 300) o el que fue determinado para el período 2.016 incrementado en un veinte por ciento (20%), el que fuere mayor. Esta restricción no será de aplicación cuando corresponda la eliminación del adicional al baldío.

3. En caso de inmuebles sometidos al régimen de autodeclaración establecido por la Ley de Avalúos y la reglamentación dictada al efecto, la base imponible

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>del Impuesto Inmobiliario estará constituida por el 40% del valor de mercado que resulte de aplicación de aquel régimen, en tanto sea aprobado por la Administración Tributaria Mendoza.</p> <p>II. Situaciones Especiales</p> <p>1. El Adicional al Baldío al que se refiere el artículo 150º del Código Fiscal se determinará aplicando la fórmula siguiente: $\text{Adicional} = a + [(Av - B) \times (c - a) / (D - B)]$ $a = \text{Adicional mínimo: 300}$ $Av = \text{Avalúo Anual}$ $B = \text{Avalúo mínimo: \\$ 0}$ $c = \text{Adicional máximo: 600}$ $D = \text{Avalúo máximo: pesos sesenta mil (\\$ 60.000)}.$ A partir del cual se aplica un adicional máximo del 500%.</p> <p>2. Exceptúese del pago del adicional al baldío correspondiente al año 2.017 a:</p> <p>a. Los terrenos baldíos cuyo valor unitario de la tierra determinados en la Ley de Avalúo 2.017 sea inferior a pesos setenta (\$ 70,00) el m2.</p> <p>b. Los inmuebles urbanos en los cuales se presten servicios de playas de estacionamiento, siempre que se encuentren reunidas las siguientes condiciones:</p> <p>b.1) El contribuyente acredite la efectiva prestación de dichos servicios;</p> <p>b.2) Se identifiquen adecuada e indubitadamente los inmuebles que están destinados a dicha prestación, y se cuente con la respectiva autorización municipal;</p> <p>b.3) Los titulares registrales de estos inmuebles y/o sus locatarios, en su caso, sean sujetos pasivos del Impuesto sobre los Ingresos Brutos por las actividades identificadas bajo los códigos 711616, 711617 y 831026, según corresponda, de la Planilla Analítica de Alícuotas del mencionado tributo (Anexa al Artículo 3º de la presente).</p> <p>3. Los inmuebles destinados a servicios de alojamiento con certificado expedido por el Ente Provincial de Turismo o el organismo competente, excepto propiedades de alquiler temporario, pensiones y alojamientos por hora, que no registren deuda vencida no cancelada al 31 de diciembre de 2.016 abonarán un cincuenta por ciento (50%) del impuesto determinado para el presente ejercicio.</p> <p>4. Los inmuebles de propiedad de establecimientos educacionales, asociaciones mutuales, entidades que agrupen profesionales como trabajadores, empresarios, instituciones de bien público, fundaciones, asociaciones civiles, obras sociales, que no registren deuda vencida no cancelada al 31 de diciembre de 2.016</p>

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>abonarán un cincuenta por ciento (50%) del impuesto determinado para el presente ejercicio.</p> <p>5. Exímase del pago del tributo referido en el presente capítulo, a las asociaciones sindicales de los trabajadores por los inmuebles de su propiedad que estén destinados a sede sindical, obra social y campings que sean explotados por las mismas.</p>
<p>El Impuesto Inmobiliario básico de la provincia de Santa Fe se abona por los inmuebles situados en el territorio de la provincia y los derechos reales de superficie sobre los mismos, de acuerdo con las alícuotas que establezca la Ley Impositiva, y el monto del tributo no podrá ser inferior a la suma que fije esta última.</p> <p>A los efectos del pago del Impuesto Inmobiliario básico por los inmuebles ubicados fuera de la zona rural, la Ley Impositiva establece para el ejercicio fiscal 2017 el importe mínimo de \$255.</p> <p>La Ley Impositiva establece un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano y Suburbano aplicable a partir del periodo fiscal 2017 sobre el impuesto liquidado para el ejercicio fiscal anterior de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% para los rangos 1 a 5 - 28% para el rango 6 - 32% para los rangos 7 a 8 	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 155: Por los inmuebles y los derechos reales de superficie sobre los mismos, situados en el territorio de la Provincia, se deberán pagar los impuestos básicos anuales establecidos en este Título, de acuerdo con las alícuotas proporcionales que establezca la Ley Impositiva Anual y aplicable sobre las valuaciones fiscales de las tierras, de las mejoras y de los derechos de superficie objeto de derechos reales.</p> <p>El importe anual del impuesto básico por cada cargo no podrá ser inferior a la suma que fija la Ley Impositiva Anual.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 3.650 – Artículo 2:</p> <p>Alícuotas aplicables.</p> <p>Fijense a los efectos de las liquidaciones y pago del Impuesto Inmobiliario básico sobre tierras y mejoras a que refiere el artículo 105 del Código Fiscal las siguientes alícuotas sobre el total de la valuación fiscal.</p> <p>(Nota: art. 105 refiere al actual art. 155 del CF. – Ley 3456 t.o. 2014 y mod.)</p> <p>a) Sobre la valuación fiscal de la tierra de los inmuebles rurales, la escala que a continuación se indica: (Sustituido por Ley 13286 del 13/09/2012 - Promulgada el 17/09/2012)</p>

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación				
	Rango	Valor Fiscal desde (\$)	Valor Fiscal hasta (\$)	Básico	Alicuota %0 Sobre excedente de
	1	-	16.605	144	- Mínimo
	2	16.605,01	22.000	144	12,98 100%
	3	22.000,01	66.000	240	14,20 100%
	4	66.000,01	110.000	1090	15,68 150%
	5	110.000,01	154.000	2032	18,12 150%
	6	154.000,01	198.000	3120	20,82 200%
	7	198.000,01	286.000	4368	24,24 200%
	8	286.000,01	418.000	7277	28,66 250%
	9	418.000,01	836.000	12346	33,80 250%
	10	836.000,01	1.870.000	31702	39,92 300%
	11	1.870.000,01	Resto	87989	47,02 300%

NOTAS:

LEY 13617 (- B.O.04/01/2017)- ARTICULO 3: Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Rural, aplicable a partir del período fiscal 2017 sobre el Impuesto liquidado para el período fiscal 2016 o el que hubiere correspondido para aquél período, conforme lo siguiente:

- 25% para los Rangos 1 a 4 inclusive
- 28% para los Rangos 5 a 7 inclusive
- 32% para los Rangos 8 a 11 inclusive

LEY 13617 (B.O.04/01/2017) - ARTICULO 4 - Establécese que el incremento dispuesto en el artículo anterior no será aplicable para el período fiscal 2017, a los inmuebles rurales afectados a explotaciones tambeas cuya valuación fiscal resulte comprendida en los rangos 1 y 2 de la escala vigente.

NOTAS:

LEY 13525 (B.O. 05/01/2016) - ARTICULO 61: Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Rural aplicable, sobre los rangos establecidos en el art. 2º, inc. a), de la Ley Impositiva N° 3650 (t.o. 1997 y sus modificatorias), a partir del período fiscal 2016 sobre el Impuesto liquidado para el período fiscal 2015 o el que hubiere correspondido para aquél período, conforme lo siguiente:

- 30% para el rango 1
- 35% para los rangos 2 y 3
- 40% para los rangos 4, 5 y 6
- 45% para los rangos 7 y 8

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p data-bbox="1081 284 1541 308">. 50% para los rangos 9, 10 y 11</p> <p data-bbox="1081 316 1182 339">NOTAS:</p> <p data-bbox="1081 347 2038 459">LEY 13463 (30/12/2014) - ARTÍCULO 63:Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano, Suburbano y Rural del treinta (30%) del impuesto determinado para el período fiscal 2014, aplicable a partir del período fiscal 2015 inclusive.</p> <p data-bbox="1081 467 1182 491">NOTAS:</p> <p data-bbox="1081 499 2038 587">LEY 13404 (23/12/2013) - ARTÍCULO 56:Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano, Suburbano y Rural aplicable a partir del período fiscal 2014 inclusive, equivalente al siguiente detalle.</p> <ul data-bbox="1081 595 2038 770" style="list-style-type: none"> - Inmobiliario Rural, del veinticinco por ciento (25%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. - Inmobiliario Urbano, Categorías 1 a 5, del veintidós (22%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. - Inmobiliario Urbano, Categorías 6 a 8, del veintiocho (28%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. <p data-bbox="1081 778 1182 802">NOTAS:</p> <p data-bbox="1081 810 2038 954">LEY 13286 (13/09/2012) - Artículo 21º - Establécese para los inmuebles rurales, a partir del año fiscal 2012, un incremento del ciento veinte por ciento (120%) en los valores de las valuaciones fiscales establecidos por la Ley N° 12962. Exceptúase a los efectos de la aplicación del incremento dispuesto en el presente artículo lo establecido en la Ley 2996/90.</p> <p data-bbox="1081 962 2038 1106">Artículo 22º - Excepcionalmente, para aquellos contribuyentes titulares de un único inmueble rural, cuya superficie no supere el 50% de la unidad económica agraria, el impuesto que en definitiva se determine para el período fiscal 2012 no podrá superar en un cincuenta por ciento (50%) el impuesto inicialmente liquidado para el período fiscal 2012.</p> <p data-bbox="1081 1114 2038 1361">Artículo 23º - En ningún caso, el impuesto que en definitiva se determine para los inmuebles rurales comprendidos en los rangos 2 a 3 inclusive, 4 a 5 inclusive, 6 a 7 inclusive, 8 a 9 y 10 a 11 inclusive, descriptos en la tabla contemplada en el artículo precedente, podrá superar en un cien por ciento (100%), un ciento cincuenta por ciento (150%), doscientos por ciento (200%), un doscientos cincuenta por ciento (250%) y un trescientos por ciento (300%) respectivamente, el impuesto liquidado para el período fiscal 2011. (Modificado por Ley 13286 del 13/09/2012 - Promulgada el 17/09/2012)</p> <p data-bbox="1081 1369 2004 1393">b) Sobre el conjunto de los valores fictos de los inmuebles urbanos y suburba-</p>

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación					
	nos, calculados según el artículo 28º de la presente Ley, por la siguiente escala: (Modificado por Ley 13286 del 13/09/2012 - Promulgada el 17/09/2012 – el art. 28 refiere a la Ley 13286)					
	Rango	Valor Fiscal desde (\$)	Valor Fiscal hasta (\$)	Básico	Alícuota %0	Sobre excedente de
	1	-	17.250	-	0,880	-
	2	17.250,01	28.463	18,98	2,182	17.250
	3	28.463,01	46.962	49,56	2,976	28.463
	4	46.962,01	77.487	118,38	4,059	46.962
	5	77.487,01	127.853	273,25	5,536	77.487
	6	127.853,01	210.955	621,78	7,551	127.853
	7	210.955,01	348.077	1757,71	10,299	210.955
	8	348.077,01	999.999.999	3964,29	14,047	348.077
	NOTAS:					
	LEY 13617 (B.O. 04/01/2017) - ARTICULO 5: Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano y Suburbano, aplicable a partir del período fiscal 2017 sobre el Impuesto liquidado para el período fiscal 2016 o el que hubiere correspondido para aquél período, conforme lo siguiente:					
	· 25% para los Rango 1 a 5 inclusive					
	· 28% para el Rangos 6					
	· 32% para los Rangos 7 y 8					
	NOTAS:					
	LEY 13525 – (B.O. 05/01/2016) - ARTICULO 62:Establécese un in-cremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano y Suburbano, sobre los rangos establecidos en el art. 2º, inc. b), de la Ley Impositiva Nº 3650 (t.o. 1997 y modificatorias), aplicable a partir del período fiscal 2016 sobre el Impuesto liquidado para el período fiscal 2015 o el que hubiere correspondido para aquél período, conforme lo siguiente:					
	· 30% para el rango 1, 2, 3 y 4					
	· 45% para los rangos 5 y 6					
	· 50% para los rangos 7 y 8					
	NOTAS:					
	LEY 13463 (30/12/2014) - ARTÍCULO 63:Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano, Suburbano y Rural del treinta (30%) del impuesto determinado para el período fiscal 2014, aplicable a partir del período fiscal 2015 inclusive.					

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>NOTAS:</p> <p>LEY 13404 (23/12/2013) - ARTÍCULO 56: Establécese un incremento en concepto de Impuesto Inmobiliario Urbano, Suburbano y Rural aplicable a partir del período fiscal 2014 inclusive, equivalente al siguiente detalle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inmobiliario Rural, del veinticinco por ciento (25%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. - Inmobiliario Urbano, Categorías 1 a 5, del veintidós (22%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. - Inmobiliario Urbano, Categorías 6 a 8, del veintiocho (28%) del Impuesto determinado para el período fiscal 2013. <p>NOTAS:</p> <p>LEY 13286 (13/09/2012): En ningún caso, el impuesto que en definitiva se determine para los inmuebles urbanos y suburbanos podrán superar, respecto del período fiscal 2011, los siguientes topes de incrementos: para los rangos 1 a 4 (0%), para el rango 5 (20%), para el rango 6 (30%), para el rango 7 (60%) y para el rango 8 (75%). La excepción de abonar los incrementos para los rangos 1 a 4, y los topes de incremento para los rangos 5 a 8 solo podrá ser modificada por ley. (Modificado por Ley 13286 del 13/09/2012 - Promulgada el 17/09/2012)</p> <p>NOTAS:</p> <p>LEY 13286 (13/09/2012) - Artículo 26: A partir del período fiscal 2012, fíjase el coeficiente uniforme de actualización 4,50 (cuatro con 50/100), aplicable sobre los valores vigentes establecidos por la ley N° 12962 correspondiente al conjunto de la valuación fiscal de la tierra y mejoras justipreciables de los inmuebles urbanos y suburbanos.</p> <p>Los valores fictos resultantes de la aplicación del presente artículo surtirán efectos únicamente a los fines del cálculo del impuesto inmobiliario. Dichos valores no se considerarán para la determinación de ningún otro gravamen, cualquiera fuera su naturaleza o nivel de aplicación (nacional, provincial o municipal). Ante la existencia de gravámenes cuya determinación se efectúe en función de las valuaciones fiscales del Impuesto Inmobiliario, se deberá tener en cuenta que las mismas no sufren variaciones, por lo que se seguirán aplicando las vigentes en el año fiscal 2009. (Modificado por Ley 13286 del 13/09/2012 - Promulgada el 17/09/2012)</p> <p>c) Sobre la valuación fiscal de los inmuebles respecto de los cuales se constituya servidumbre administrativa a favor de la Provincia de Santa Fe, que tenga por objeto la afectación de los mismos a la instalación, desarrollo y funcionamiento</p>

Cuadro 27: Montos mínimos y máximos del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>de la Zona Franca Santafesina de Villa Constitución, mientras dure esa afectación, la alícuota del 0,00 % (cero por ciento).</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 3.650 – Artículo 4: Impuesto mínimo</p> <p>El impuesto mínimo a que se refiere el artículo 155, segundo párrafo del Código Fiscal, será el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Para los inmuebles ubicados en zona rural, pesos quinientos veinticinco (\$525) -Para los inmuebles del resto del territorio, pesos doscientos cincuenta y cinco (\$255)

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
	Están exentos del pago del Impuesto Inmobiliario de la provincia de Buenos Aires (acorde a las disposiciones establecidas en el Código Fiscal y la Ley Impositiva):	CÓDIGO FISCAL – Ley N° 10.397 – Artículo 177: Están exentos de este impuesto:
	<ul style="list-style-type: none"> - El Estado Nacional, estados provinciales, CABA, municipalidades y sus organismos descentralizados o autárquicos. - Templos religiosos de cultos reconocidos y Arzobispados, Obispos y e Institutos de Vida Consagradas de la Iglesia Católica Apostólica Romana. - Fundaciones debidamente reconocidas. - Universidades - Cruz Roja Argentina - Monumentos históricos - Inmuebles destinados a forestación o reforestación. - Asociaciones civiles destinadas a: servicios de bomberos voluntarios; salud pública y asistencia social, bibliotecas públicas y actividades culturales; enseñanza e investigación científica, actividades deportivas, servicios de rehabilitación a personas con discapacidad. - Instalaciones, obras accesorias y plantaciones de los inmuebles de las Plantas Rural y Subrural; y el valor correspondiente a plan- 	<p>a) El Estado Nacional, estados provinciales, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las municipalidades, y sus organismos descentralizados o autárquicos, salvo aquellos que realicen actos de comercio con la venta de bienes o prestación de servicios a terceros.</p> <p>También estarán exentos los inmuebles cedidos en uso gratuito al Estado Nacional, los estados provinciales, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las municipalidades, y sus organismos descentralizados o autárquicos, salvo aquellos que realicen actos de comercio con la venta de bienes o prestación de servicios a terceros.</p> <p>b) Los templos religiosos pertenecientes a cultos reconocidos por autoridad competente.</p> <p>c) Los Arzobispados, Obispos y los Institutos de Vida Consagrada conforme a la Ley Nacional 24.483 y Decretos Reglamentarios, de la Iglesia Católica Apostólica Romana.</p> <p>d) Las fundaciones debidamente reconocidas como tales por autoridad competente, cuyos inmuebles estén destinados exclusivamente a cumplir con su objeto estatutario.</p> <p>e) Las universidades reconocidas como tales.</p> <p>f) La Cruz Roja Argentina.</p> <p>g) Los inmuebles declarados monumentos históricos, por autoridad competente.</p> <p>h) Los inmuebles o parte de los mismos que sean destinados a forestación o reforestación con la finalidad de constituir o mantener bosques protectores, permanentes, experimentales, de producción y montes especiales.</p> <p>i) Las asociaciones civiles, con personería jurídica, cuando el producto de sus actividades se afecte exclusivamente a los fines de su creación y que no distribuyan suma alguna de su producto entre asociados y socios, y solamente respecto de aquellos inmuebles que se utilicen principalmente para los fines que a continuación se expresan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Servicio de bomberos voluntarios. 2) Salud pública y asistencia social gratuitas; y beneficencia. 3) Bibliotecas públicas y actividades culturales. 4) Enseñanza e investigación científica. 5) Actividades deportivas. 6) Servicio especializado en la rehabilitación de personas discapacitadas.
Buenos Aires		

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>taciones de los inmuebles de la zona sub- bana.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecimientos educativos destinados to- tal o parcialmente al servicio educativo. - Inmuebles destinados a explotación tambe- ra de hasta 50 hectáreas. - Inmuebles pertenecientes a la planta urbana edificada, cuyo avalúo fiscal no supere la suma \$44.000 fijado por la Ley Impositiva para el año 2017 y además, sean propieta- rios de ese solo inmueble. - Inmuebles pertenecientes a la planta urbana edificada, cuyo avalúo fiscal no supere el valor \$500.000 fijado por la Ley Impositiva para el año 2017 y que cumpla con determi- nados requisitos: ser jubilado o pensionado, usufructuario o poseedor de ese solo in- mueble, o que su ingreso no supere el mon- to \$14.000 fijado por la Ley Impositiva para el año 2017. - Inmuebles ocupados por asociaciones gre- miales de trabajadores. - Inmuebles ocupados por partidos políticos reconocidos o agrupaciones municipales. - Titulares de dominio que hayan participado en el conflicto bélico de Malvinas, que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de esa única vivienda, la misma se encuentre destinada a uso familiar y la valuación fiscal 	<p>La exención del impuesto también alcanza a los propietarios de aquellos in- muebles cedidos gratuitamente en uso a las asociaciones civiles mencionadas en el primer párrafo que utilicen los mismos para los fines señalados en el presente artículo.</p> <p>j) Los titulares de dominio y demás responsables por las instalaciones, obras accesorias, y plantaciones de los inmuebles de las Plantas Rural y Subrural, se- gún la clasificación de la Ley de Catastro Nº 10.707 y modificatorias.</p> <p>k) El valor correspondiente a las plantaciones de los inmuebles de la zona subur- bana, según la clasificación de la Ley de Catastro.</p> <p>l) Los inmuebles pertenecientes o cedidos en uso gratuito a los establecimientos educativos reconocidos y autorizados por la Dirección General de Cultura y Edu- cación de la Provincia, y destinados total o parcialmente al servicio educativo. Asimismo, esta exención alcanzará a los bienes inmuebles locados o cedidos en comodato, usufructo o uso no gratuito, a los mencionados establecimientos, siempre que se encontraren destinados en forma exclusiva y habitual al servicio educativo y cuando las contribuciones, tasas, impuestos o expensas comunes que gravan el bien fueren a su cargo.</p> <p>m) Los inmuebles de hasta cincuenta (50) hectáreas destinados exclusivamente a la explotación tampera, siempre que el contribuyente sea propietario, usufructua- rio o poseedor de ese solo inmueble, realice por sí la explotación y se encuentre debidamente inscripto en el impuesto sobre los Ingresos Brutos.</p> <p>n) Los propietarios y demás responsables de inmuebles pertenecientes a la plan- ta urbana edificada, cuyo avalúo fiscal total no supere la suma que fije la Ley Impositiva y además sean propietarios, usufructuarios o poseedores de ese solo inmueble.</p> <p>En el supuesto de pluralidad de obligados al pago, gozarán de la exención sola- mente los que reúnan los requisitos establecidos en el párrafo anterior. El resto de los obligados abonará la parte proporcional del impuesto que corresponda, el que se liquidará de conformidad a lo establecido en el artículo 178.</p> <p>ñ) Los propietarios y demás responsables de inmuebles pertenecientes a la plan- ta urbana edificada, cuyo avalúo fiscal total no supere la suma que fije la Ley Impositiva y que reúnan los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ser el solicitante y/o su cónyuge o pareja conviviente, jubilado o pensionado. 2. Ser el solicitante y/o su cónyuge o pareja conviviente propietario, usufructuario o poseedor de ese sólo inmueble. 3. Que el único ingreso de los beneficiarios esté constituido por haberes previsio-

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>no supere el monto \$140.848 fijado por la Ley impositiva para el año 2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Talleres Protegidos de Producción y Centros de Día. - Inmuebles que hayan sido la última vivienda de personas que se encuentren en situación de desaparición forzada o que hubiesen fallecido como consecuencia del accionar de las fuerzas armadas, de seguridad o de cualquier grupo paramilitar con anterioridad al 10 de diciembre de 1983. - Contribuyentes comprendidos en las Leyes Nacionales N° 24043 y N° 25914 y sus modificatorias, o en la Ley provincial N° 14042 y modificatoria, que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de esa única vivienda, en tanto la misma se encuentre destinada uso familiar y su valuación fiscal no supere el monto \$140.848 establecido por la Ley Impositiva para el año 2017. - Se exime del pago del impuesto inmobiliario complementario cuando para cada grupo de inmuebles el monto del impuesto calculado arroje un valor menor al \$696. <p>En los casos de exenciones, la proporción exenta se calcula sobre el gravamen liquidado. Por un crédito fiscal anual, se aplica un descuento del 100% del impuesto inmobiliario 2017 correspondiente a inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana Edificada cuya valuación fiscal no supere la suma de \$25.000. El descuento se aplica exclusiva-</p>	<p>nales cuyos importes brutos, en conjunto, no superen mensualmente el monto que establezca la Ley Impositiva.</p> <p>Cuando se trate de parejas convivientes deberá acreditarse un plazo de convivencia no menor a dos (2) años mediante información sumaria judicial o inscripción en el Registro de Uniones Convivenciales.</p> <p>En el supuesto de la pluralidad de obligados al pago, la exención sólo beneficiará a aquellos que reúnan los requisitos establecidos precedentemente. El resto de los obligados abonará la parte proporcional del impuesto que corresponda, el que se liquidará de conformidad con lo establecido en el artículo 178.</p> <p>p) Los inmuebles ocupados por asociaciones gremiales de trabajadores con personería jurídica y/o gremial, siempre que les pertenezcan en propiedad, usufructo, o les hayan sido cedidos gratuitamente en uso, siempre que el uso y/o la explotación sean realizadas exclusivamente por dichas entidades.</p> <p>q) Los inmuebles ocupados por los partidos políticos y agrupaciones municipales, debidamente reconocidos, siempre que les pertenezcan en propiedad, usufructo o les hayan sido cedidos gratuitamente en uso, y se encontraren destinados en forma exclusiva y habitual a las actividades específicas del partido o agrupación municipal.</p> <p>r) Los titulares de dominio que hubieran participado en las acciones bélicas desarrolladas entre el 2 de abril y el 14 de junio de 1982, por la recuperación del ejercicio pleno de la soberanía sobre las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sándwich del Sur o sus derecho-habientes beneficiarios de la pensión de guerra prevista en la Ley N° 23.848, que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de esa única vivienda, la misma se encuentre destinada a uso familiar y la valuación fiscal no supere el monto que establezca la Ley impositiva. Los límites de valuación fiscal y el de única vivienda referidos en el párrafo anterior no serán aplicables cuando quienes hayan participado de dichas acciones bélicas fueran ex soldados conscriptos y civiles. En el supuesto en el que los mismos sean propietarios, poseedores o usufructuarios de uno o varios inmuebles, la exención procederá únicamente por el que destinen a sus viviendas.</p> <p>No podrán acceder a la exención prevista en este inciso o mantenerla quienes hubiesen sido condenados por delitos de lesa humanidad.</p> <p>s) Los Talleres Protegidos de Producción y Centros de Día contemplados en la Ley N° 10.592, por los inmuebles de su propiedad o cedidos en uso gratuito. Asimismo, esta exención alcanzará a los bienes inmuebles locados o cedidos en comodato, usufructo o uso no gratuito, a los mencionados establecimientos,</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>mente a las personas físicas y sucesiones indivisas que resulten contribuyentes del gravamen por ese único inmueble destinado a vivienda.</p> <p>Se aplican bonificaciones especiales (no mayores al 25% del impuesto total correspondiente) para estimular el ingreso anticipado de cuotas no vencidas y por buen cumplimiento de las obligaciones. Se puede adicionar una bonificación máxima del 30% para los inmuebles destinados a las actividades comprendidas en el Nomenclador de Actividades del Impuesto sobre los Ingresos Brutos.</p>	<p>siempre que se encontraren destinados en forma exclusiva y habitual a las actividades de las entidades alcanzadas por el presente inciso, y cuando las contribuciones, tasas, impuestos o expensas comunes que gravan el bien fueren a su cargo.</p> <p>t) Los inmuebles que hayan sido la última vivienda de personas que se encuentren en situación de desaparición forzada o que hubiesen fallecido como consecuencia del accionar de las fuerzas armadas, de seguridad o de cualquier grupo paramilitar con anterioridad al 10 de diciembre de 1983, mientras que mantengan la titularidad dominial de los mismos sus derecho-habientes comprendidos en el beneficio establecido en la Ley Nacional N° 24.411 y modificatorias.</p> <p>u) Los contribuyentes comprendidos en las Leyes Nacionales N° 24043 y N° 25914 y sus modificatorias, o en la Ley provincial N° 14042 y modificatoria, que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de esa única vivienda, en tanto la misma se encuentre destinada uso familiar y su valuación fiscal no supere el monto que establezca la Ley Impositiva.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 10.397 – Artículo 178: En los casos de exenciones, la proporción exenta se calculará sobre el gravamen liquidado</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 7: Establécese, en el marco del artículo 52 de la Ley N° 13.850, un crédito fiscal anual materializado en forma de descuento del cien por ciento (100%) del impuesto Inmobiliario 2017, correspondiente a inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana Edificada cuya valuación fiscal no supere la suma de pesos veinticinco mil (\$ 25.000).</p> <p>El descuento establecido en el párrafo anterior se aplicará exclusivamente a las personas físicas y sucesiones indivisas que resulten contribuyentes del gravamen por ese único inmueble destinado a vivienda.</p> <p>La Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires establecerá las condiciones para la aplicación del beneficio contemplado en este artículo, quedando facultada a dictar las normas que resulten necesarias a tales efectos.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 13: Exímese del pago del Impuesto Inmobiliario complementario a que hace mención el tercer párrafo del artículo 169 del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, cuando de la metodología descrita en el artículo anterior surja para cada conjunto de inmuebles un monto de impuesto calculado inferior a pesos seiscientos noventa y seis (\$696).</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 15: Establécese en la suma de pesos cuarenta y cuatro mil (\$44.000), el monto de valuación a que se refiere el</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
		<p>artículo 177 inciso n) del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 16: Establécese en la suma de pesos quinientos mil (\$500.000) el monto de valuación a que se refiere el primer párrafo del inciso ñ) del artículo 177 del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, y en pesos catorce mil (\$14.000) el monto a que se refiere el apartado 3 del inciso ñ) del citado artículo.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 17: Establécese en la suma de pesos ciento cuarenta mil ochocientos cuarenta y ocho (\$140.848) el monto a que se refieren el artículo 177 inciso r) del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias- y el artículo 85 de la Ley N° 13.930.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 18: Establécese en la suma de pesos ciento cuarenta mil ochocientos cuarenta y ocho (\$140.848) el monto a que se refiere el artículo 177 inciso u) del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 14.880 – Artículo 19: Autorízanse bonificaciones especiales en el impuesto Inmobiliario para estimular el ingreso anticipado de cuotas no vencidas y/o por buen cumplimiento de las obligaciones en las emisiones de cuotas, en la forma y condiciones que determine el Ministerio de Economía. Dichas bonificaciones, en su conjunto, no podrán exceder el veinticinco por ciento (25%) del impuesto total correspondiente.</p> <p>Sin perjuicio de lo expuesto, mediante resolución conjunta de los Ministerios de Economía y de la Producción, Ciencia y Tecnología se podrá adicionar a las anteriores, una bonificación máxima de hasta el treinta por ciento (30%) para aquellos inmuebles destinados al desarrollo de las actividades comprendidas en el Nomenclador de Actividades del Impuesto sobre los Ingresos Brutos (Naiib '99.1). La Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires podrá aplicar las bonificaciones que se establezcan en el marco del presente artículo, inclusive cuando los impuestos se cancelen mediante la utilización de Tarjeta de Crédito.</p>
CABA	<p>Están exentos del pago del Impuesto Inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (acorde a las disposiciones establecidas en el Código Fiscal y la Ley Tarifaria):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jubilados y pensionados, siempre que acrediten su condición, sean propietarios, con- 	<p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 136: El Ministerio de Hacienda aplicará, en el caso del Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros y Ley Nacional N° 23.514, como así también en el caso de los gravámenes sobre los vehículos en general, un descuento del diez por ciento (10%) anual, para aquellos contribuyentes que sean personas físicas y que registren ingresadas en tiempo y forma todas las cuotas correspondientes al año inmediato anterior.</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>dóminos, usufructuarios o beneficiarios del derecho de uso de un único inmueble, el cual sea destinado a vivienda propia y cuya valuación no exceda el importe fijado por la Ley Impositiva; y no sean titulares de otro inmueble.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personas con discapacidad. - Inmuebles que posean cochera única individual. - Ex combatientes de la guerra de Malvinas, siempre que cumplan con los requisitos de: ser titular de un único inmueble el cual ocupe efectivamente; no haber sido condenado por delitos cometidos en el ejercicio de sus funciones ni por actos de incumplimiento en sus deberes durante el período bélico correspondiente. - Jubilados, pensionados y personas con discapacidad que alquilan vivienda para uso propio, siempre que no sean titulares de otros inmuebles y cumplan con determinados requisitos. - Entidades deportivas sin fines de lucro y de bien público, excepto por la parte de los estadios donde se practica fútbol profesional de primera división de los torneos organizados por la Asociación de Fútbol Argentino. - Universidad de Buenos Aires. - Instituto de Vivienda de CABA, Corporación 	<p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 297: 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Percibir un haber igual o menor al doble del salario mínimo vital o a dos veces y media 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. 5. La valuación no debe exceder del importe que establezca la Ley Tarifaria para el año a partir del cual se solicita la exención. <p>Esta exención se otorgará en la misma proporción que le corresponda a cada beneficiario en la propiedad del inmueble.</p> <p>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 discapacitados, la exención se hará extensiva a la proporción que a estos les corresponda en el mismo.</p> <p>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 aunque la valuación del inmueble supere el importe citado en el artículo 8° de la Ley Tarifaria.</p> <p>Si el incremento de la valuación está originado en ampliaciones, cambio de destino, reunión parcelaria o reunión de partidas, el beneficio acordado cesará a partir de la fecha en que tales modificaciones se registren.</p> <p>El Poder Ejecutivo queda facultado para celebrar convenios con la A.N.Se.S. Para suprimir la exención a través de la creación de un subsidio explícito para la cancelación de las obligaciones tributarias.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 298: Las personas con discapacidad o que tengan cónyuge, hijo/s, padres a su cargo, o los comprendidos en los</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>Buenos Aires Sur o Cooperativas de Vivienda, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teatros - Inmuebles o parte de los mismos cedida en usufructo o uso gratuito a entidades liberadas de su pago por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. - Inmuebles declarados monumentos históricos. - Inmuebles que son calificados como de interés histórico o edilicio y que han quedado en poder de sus propietarios. - Están exentos del 100% del gravamen los propietarios de un solo inmueble destinado a vivienda única y de ocupación permanente cuando la valuación fiscal del inmueble no supere un determinado importe fijado por la Ley Tarifaria, y de un 50% del monto liquidado del tributo si la valuación fiscal se ubica en el rango que establezca la Ley Tarifaria. <p>Bonificaciones: recibirán una bonificación especial del 100% por un período renovable de 6 meses los jefes y jefas de hogar residentes en la ciudad registrados como desocupados y que cumplan determinados requisitos.</p> <p>Las exenciones otorgadas por los artículos 297, 298, 301, 302, 304, 308 incisos 1°, 309 y 310, se renuevan por períodos de cinco (5) años, pero quedan sin efecto de producirse modificaciones al régi-</p>	<p>términos de la Ley N° 1.004 (texto consolidado por la Ley N° 5.454) 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acreditar su discapacidad mediante certificado nacional expedido según lo determina la Ley Nacional N° 22.431 y modificatorias o emitido por el Hospital de Rehabilitación “Manuel Rocca” o la red hospitalaria pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 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. 5. La valuación no debe exceder del importe que establece la Ley Tarifaria para el año a partir del cual se solicita la exención. <p>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° 5454) con las condiciones mencionadas, estando el inmueble destinado a vivienda única de las personas con discapacidad.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 299: La exención dispuesta en el artículo anterior, se aplicará también en las mismas condiciones en él previstas, a una única cochera individual, debidamente individualizada ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos mediante la partida inmobiliaria correspondiente.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 300: Están exentos del pago de los tributos establecidos en el presente Título, a los ex combatientes de la guerra de Malvinas que se desempeñaran en el Teatro de Operaciones Malvinas (TOM) y en el Teatro de Operaciones del Atlántico Sur (TOAS) en calidad de:</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>men o a las normas bajo las cuales han sido concedidas, o en las condiciones que les sirvieron de fundamento.</p>	<p>1. Integrantes de las Fuerzas Armadas y de Seguridad en condición de soldados conscriptos.</p> <p>2. Oficiales y suboficiales de las Fuerzas Armadas y de Seguridad y encontrarse en situación de retiro sin haberes o baja voluntaria.</p> <p>3. Civiles que, cumpliendo funciones de servicio o de apoyo a las Fuerzas Armadas y de Seguridad, se encontraban en los lugares en los que se desarrollaron las acciones bélicas.</p> <p>Todos los señalados desde el período 2 de abril de 1982 al 14 de junio de 1982. En caso que las personas indicadas en el párrafo anterior no pudieran hacer uso del beneficio por haber fallecido o por no ser propietarios de su vivienda, el mismo podrá ser solicitado, para un único inmueble que les pertenezca y sea destinado a vivienda propia, por el cónyuge, los descendientes en tanto sean menores de veintiún (21) años, y los ascendientes por consanguinidad en primer término, en ese orden. El orden de prelación se aplicará en función de la situación patrimonial de los beneficiarios vigente en cada ejercicio fiscal. Las modificaciones patrimoniales que lo alteren sólo tendrán vigencia para los ejercicios futuros. Los descendientes o ascendientes en su caso, que no convivan entre sí, deberán designar de común acuerdo el inmueble que reúna las condiciones especificadas al que se acordará la exención.</p> <p>La exención establecida en el presente artículo es aplicable a un único inmueble. Asimismo la exención es aplicada al inmueble que puedan adquirir en el futuro con el destino especificado, sustituyendo a otro ya liberado por el presente régimen.</p> <p>En los casos de condominio adquirido con posterioridad a la fecha de la publicación de la presente norma, la exención será procedente únicamente cuando la participación del beneficiario sea superior al 33% y en proporción a la participación que se adquiriera.</p> <p>REQUISITOS:</p> <p>a) Ser propietario, condómino, usufructuario a título oneroso o gratuito, o beneficiario del derecho de uso de un único bien inmueble destinado a vivienda propia.</p> <p>b) No ser titular de dominio o condominio de otro u otros inmuebles urbanos o rurales dentro del territorio nacional.</p> <p>c) Ocupar efectivamente el inmueble.</p> <p>d) No haber sido condenado por delitos cometidos en el ejercicio de sus funciones desempeñadas en el período de tiempo comprendido entre el 24 de marzo de 1976 y el 10 de diciembre de 1983, ni haberse amparado en las Leyes Naciona-</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>les Nros. 23.521 y 23.492.</p> <p>e) No haber sido condenado por delitos cometidos durante el conflicto bélico del Atlántico Sur.</p> <p>f) No haber sido condenado por actos de incumplimiento de sus deberes durante la Guerra de Malvinas.</p> <p>Aquellos beneficiarios que a la fecha 31/12/07, estuvieran gozando del beneficio establecido en la Ordenanza N° 37.874 y sus modificatorias, continuarán con el mismo, en tanto no se encuentren encuadrados en los incisos d) y f) de los requisitos establecidos.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 301: Cuando alguno de los límites establecidos en los incisos 1 y 5 del artículo 297 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.</p> <p>Asimismo se gozará de una reducción del cincuenta por ciento (50%) para los casos en que se superen en no más del cincuenta por ciento (50%), los límites citados en el primer párrafo.</p> <p>Para el caso en que la valuación exceda hasta en un setenta y cinco por ciento (75%) el límite establecido en el inciso 5 del artículo 297 y los ingresos estén dentro de lo establecido en el inciso 1, la reducción será del veinticinco por ciento (25%).</p> <p>En todos los casos siempre que reúnan las restantes condiciones establecidas en el artículo mencionado y mientras se mantenga la misma situación.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 302: Las franquicias establecidas por los artículos 297, 298 y 301 serán extensibles a los jubilados, pensionados y personas con discapacidad que alquilen una vivienda para uso propio, siempre que no sean titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales en el ámbito del territorio nacional y cumplan con todos los demás requisitos exigidos en dichos artículos, asuman la obligación del pago del Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.</p> <p>Igual beneficio se hace extensivo a los cónyuges, hijos, padres, tutores o los comprendidos en los términos de la Ley N° 1.004 (texto consolidado por la Ley N° 5.454) de personas con discapacidad, estando el inmueble destinado a vivienda única de éstos.</p> <p>La asunción de dicho compromiso es responsabilidad absoluta del inquilino, pu-</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>diendo el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dejar sin efecto esta franquicia en cualquier momento sin ninguna responsabilidad de su parte, ni asumir garantía alguna.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 303: Los beneficiarios de las exenciones previstas en los artículos 297, 298 y 302, deberán presentarse ante las requisitorias de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos exhibiendo ante la misma el último recibo de jubilación o pensión percibida, así como toda otra documentación que al efecto se le solicite.</p> <p>En caso de no comparecer a las requisitorias periódicas de la repartición, la exención podrá ser dada de baja. Sin perjuicio de lo expuesto volverán a regir sin solución de continuidad, en caso que los interesados acrediten que mantienen inalterables las condiciones que dieron lugar a las franquicias, dentro de los noventa (90) días de vencido el plazo de las requisitorias de las cuales hubieran sido objeto.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 304: Están exentos de los tributos del presente Título, las entidades deportivas sin fines de lucro, excepto por la parte de los estadios donde se practica fútbol profesional de primera división de los torneos organizados por la Asociación de Fútbol Argentino y las instalaciones dedicadas exclusivamente a tal fin.</p> <p>Asimismo, están exentos del Impuesto Inmobiliario y la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros establecida en el inciso b) del artículo 266 Código Fiscal y el adicional fijado por la Ley Nacional N° 23.514, los clubes de barrio incorporados al régimen establecido en la Ley 1807 (texto consolidado por la Ley 5454).</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 305: Están exentos de pago del Impuesto Inmobiliario los inmuebles de propiedad de la Universidad de Buenos Aires.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 306: En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur o Cooperativas de Vivienda que tengan convenios con el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur que trasladen el dominio a sus asociados (exceptuando los predios afectados por las Leyes N°324, 3.396 – texto consolidado por la Ley N° 5.454- y 4.705), el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires considera</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>extinguida toda deuda generada con anterioridad a la fecha de otorgamiento del acto traslativo de dominio en concepto de gravámenes inmobiliarios.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 307: Los inmuebles destinados a teatros, reglamentado por Ley Nacional N° 14.800, se hallarán exentos del pago del Impuesto Inmobiliario.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 308: Están exentos del pago de los tributos establecidos en el presente Título:</p> <p>1. Los inmuebles o la parte de los mismos cedida en usufructo o uso gratuito a entidades liberadas de su pago por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La cesión en tal carácter debe acreditarse con las formalidades legales correspondientes ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos. En el caso de tratarse de entidades comprendidas en el artículo 51, la exención no comprende a la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros establecida en el b) del artículo 266 del Código Fiscal.</p> <p>2. Los inmuebles declarados monumentos históricos, según la lista y clasificación oficial de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos, siempre que los mismos no se hallaren afectados a una actividad particular o comercial, con o sin fines de lucro, ajenas a las finalidades culturales, históricas y sociales perseguidas por la Ley Nacional N° 12.665 y sus modificatorias, y se acredite que los mismos se hallan habilitados para el libre e irrestricto acceso al público.</p> <p>3. Los inmuebles que, conforme la Ley respectiva, son calificados como de interés histórico o edilicio por la Comisión Permanente y han quedado en poder de sus propietarios, siempre que los titulares de dominio se comprometan al mantenimiento y cuidado de los inmuebles, conforme los requisitos dictados por la mencionada Comisión Permanente, acrediten que los mismos se hallan habilitados para libre e irrestricto acceso al público y no se hallaren afectados a una actividad particular o comercial, con o sin fines de lucro, ajenas a las finalidades culturales, históricas y sociales perseguidas por la mencionada Ley.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 309: Están exentos del pago de los tributos establecidos en el presente Título, los propietarios de un (1) solo inmueble destinado exclusivamente a vivienda única y de ocupación permanente, siempre que no sean titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales en el ámbito del territorio nacional, en los siguientes casos:</p> <p>a) el cien por ciento (100%) de los tributos, cuando la valuación fiscal no exceda el</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>importe que establece la Ley Tarifaria;</p> <p>b) el cincuenta por ciento (50%) de los tributos establecidos en el presente Título, cuando la valuación fiscal se ubique en el rango que establece la Ley Tarifaria.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 310: Las jefas y jefes de hogar residentes en la ciudad, registrados como desocupados ante la autoridad de aplicación y que reúnan los requisitos que a tal efecto determine la reglamentación de la Ley N° 120 (texto consolidado por la Ley N° 5.454), gozarán por un período renovable de seis (6) meses, una bonificación especial del cien por ciento (100%) en los Gravámenes Inmobiliarios.</p> <p>Esta bonificación se aplicará únicamente cuando se cumplan los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ocupar en forma permanente el inmueble con su grupo familiar. 2. No ser titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales en el ámbito del territorio nacional. 3. Que el inmueble no supere la categoría “C”, determinada conforme a las especificaciones y descripciones establecidas en la Resolución N° 1.038-AGIP-2012 (BOCBA N° 4.067 y 4.072). <p>La bonificación tendrá vigencia a partir de la fecha de solicitud, debiendo el beneficiario comunicar a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, dentro de los diez (10) días de ocurrido el cese de la situación que dio motivo al beneficio; su incumplimiento traerá aparejada la aplicación del tercer párrafo del artículo 54.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 311: En todos los casos en los que se otorgue la exención del Impuesto Inmobiliario el beneficio comprende a la instituida por la Ley Nacional N° 23.514.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 312: Las exenciones otorgadas por los artículos 297, 298, 301, 302, 304, 308 incisos 1°, 309 y 310, se renuevan por períodos de cinco (5) años, pero quedan sin efecto de producirse modificaciones al régimen o a las normas bajo las cuales han sido concedidas, o en las condiciones que les sirvieron de fundamento.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 313: Las exenciones concedidas en los artículos 297, 298, 301, 302 y 309, comienzan a regir a partir de la fecha de interposición del pedido de la liberalidad.</p> <p>Las previstas en los artículos 306 y 308 inciso 1, comienzan a regir conforme lo dispuesto en el artículo 52.</p> <p>LEY TARIFARIA – Ley N° 5.723 – Anexo I – Artículo 8: Fijase en \$ 75.000,00 de</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>valuación fiscal el importe al que se refiere el inciso 5 del artículo 297, inciso 5 del artículo 298 del Código Fiscal, a tal fin deberá tenerse presente la valuación fiscal del inmueble vigente al año 2011, conforme lo establecido en el primer párrafo del art. 6 de la presente Ley.</p> <p>LEY TARIFARIA – Ley N° 5.723 – Anexo I – Artículo 9: Fíjase en \$ 11.700,00 de valuación fiscal el importe que se refiere el inciso a) del artículo 309 del Código Fiscal y entre \$ 11.700,01 y \$ 23.400,00 el rango a que se refiere el inciso b) del citado artículo.</p>
<p>Están exentos de pleno derecho del pago del Impuesto Inmobiliario de la provincia de Córdoba (acorde a las disposiciones establecidas en el Código Tributario y la Ley Impositiva):</p> <ul style="list-style-type: none"> - El Estado Nacional, los estados provinciales, y las municipalidades, sus dependencias y reparticiones autárquicas o descentralizadas, y a las comunas. - Iglesia Católica. - Estados extranjeros acreditados ante el gobierno de la Nación: Sedes oficiales de sus representaciones diplomáticas y consulares. - Lotería de la Provincia de Córdoba Sociedad del Estado. - Consorcios Camineros. - Inmueble destinado a vivienda permanente categorizado como hogar indigente dentro del programa “Reconstrucción Social”. - Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC). <p>Córdoba</p>	<p>Exenciones de Pleno Derecho.</p> <p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 169: Quedan exentos del pago del impuesto establecido en este Título:</p> <p>1)El Estado Nacional, los Estados Provinciales y las Municipalidades a condición de su reciprocidad, sus dependencias y reparticiones autárquicas o descentralizadas, y las Comunas constituidas conforme a la Ley N° 8.102.</p> <p>No se encuentran comprendidos en esta exención las reparticiones autárquicas, entes descentralizados y las empresas de los Estados mencionados cuando realicen operaciones comerciales, bancarias o de prestación de servicios a terceros a título oneroso. En el caso de los inmuebles de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC) que se destinen a usinas y estaciones de transformación o rebaje de energía, debe tributar sobre la base imponible de la tierra libre de mejoras, la alícuota que fija la Ley Impositiva Anual para los inmuebles edificados.</p> <p>La presente exención, tampoco comprende a los inmuebles de los Estados Nacional, Provincial y Municipal que hayan sido cedidos en usufructo, uso, comodato, cesión u otra figura jurídica, a terceros para la explotación de su actividad primaria, comercial, industrial o de servicios.</p> <p>Cuando la referida cesión del inmueble sea en forma parcial, la exención comprenderá la proporción que del total de la superficie del mismo represente la porción de la unidad funcional no cedida por el Estado Nacional, Provincial y/o Municipal;</p> <p>2)La Iglesia Católica, por los inmuebles destinados al culto, a la vivienda de sus sacerdotes y religiosas, a la enseñanza o demás obras de bien común;</p> <p>3)Los Estados extranjeros acreditados ante el gobierno de la Nación por los inmuebles que sean ocupados por las sedes oficiales de sus representaciones diplomáticas y consulares;</p> <p>4)La Lotería de la Provincia de Córdoba Sociedad del Estado;</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<ul style="list-style-type: none"> - Universidades nacionales o provinciales estatales. - Sociedad Parque Industrial Piloto de San Francisco S.A. <p>Están exentos subjetivamente del pago del Impuesto Inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Templos e inmuebles destinados al culto de las religiones que se practiquen en la provincia. - Inmuebles pertenecientes a fundaciones, colegios o consejos profesionales, asociaciones civiles y mutualistas, simples asociaciones o entidades religiosas, centros vecinales constituidos y los afectados al funcionamiento de sedes cuando se trate de asociaciones profesionales con personería gremial. - Inmuebles cedidos gratuitamente para el funcionamiento de hospitales, asilos, casas de beneficencia, hogares de día, bibliotecas públicas, escuelas y establecimientos de enseñanza en general. - Inmuebles destinados al servicio público de suministro de aguas corrientes y energía eléctrica en urbanizaciones de propiedad de empresas de loteo. - Inmuebles históricos de propiedad privada. - Inmuebles pertenecientes a personas adul- 	<p>5) Los Consorcios Camineros creados por Ley N° 6.233 y sus modificatorias;</p> <p>6) El inmueble destinado a la vivienda permanente del contribuyente o su grupo familiar que convive con él cuando el mismo sea categorizado como hogar indigente dentro del programa de “Reconstrucción Social” instaurado por Decreto N° 1.214/2006.</p> <p>7) La Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC) por los inmuebles afectados al tendido de líneas eléctricas;</p> <p>8) Las universidades nacionales o provinciales estatales, por todos sus inmuebles, y</p> <p>9) La sociedad Parque Industrial Piloto de San Francisco S.A. por todos sus inmuebles.</p> <p>Exenciones Subjetivas.</p> <p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 170: En los casos que se expresan a continuación quedarán exentos del pago del Impuesto Inmobiliario, los siguientes inmuebles:</p> <p>1) Los templos y en general los inmuebles destinados al culto de las religiones que se practiquen en la Provincia;</p> <p>2) Los inmuebles pertenecientes a fundaciones, colegios o consejos profesionales, asociaciones civiles y mutualistas, simples asociaciones y entidades religiosas que conforme a sus estatutos o documentos de constitución no persigan fines de lucro, a los centros vecinales constituidos, conforme la legislación vigente, siempre que estén afectados directamente a los fines específicos de dichas instituciones y los afectados al funcionamiento de las sedes cuando se trate de asociaciones sindicales con personería gremial, cualquiera fuese su grado, reguladas por la Ley de Asociaciones Sindicales;</p> <p>3) Los inmuebles que hayan sido cedidos gratuita e íntegramente para el funcionamiento de hospitales, asilos, casas de beneficencia, hogares de día, bibliotecas públicas, escuelas y establecimientos de enseñanza en general;</p> <p>4) Los inmuebles destinados específicamente al servicio público de suministro de aguas corrientes y energía eléctrica en las urbanizaciones de propiedad de empresas de loteos por el término durante el cual tengan obligatoriamente a su cargo alguno de dichas prestaciones;</p> <p>5) Los inmuebles históricos de propiedad privada sujetos al régimen de la Ley Nacional N° 12.665;</p> <p>6) El inmueble perteneciente a personas adultas mayores que resulten contribuyentes del gravamen y, en todos los casos, cumplan los requisitos y/o condicio-</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>tas que resulten contribuyentes del gravamen y que cumplan con los requisitos y condiciones que establezca el Poder Ejecutivo Provincial. Para las personas adultas mayores en situación de indigencia y pobreza rige un porcentaje de exención del 100%.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inmuebles afectados como sede de partidos políticos reconocidos legalmente. - Inmuebles afectados a explotaciones cuyos titulares se encuentren en procesos concursales, fallidos o hubieren abandonado la explotación de manera ostensible y con riesgo para la continuidad de la empresa. - Parcelas baldías destinadas exclusivamente a pasillos de uso común de uno o más inmuebles internos sin otra salida a la vía pública. - Inmueble destinado a vivienda permanente cuando el contribuyente sea una persona con discapacidad o se encuentre con un porcentaje de incapacidad laboral igual o superior al 66% - Inmuebles pertenecientes a cooperativas que fueran destinados al funcionamiento de establecimientos educativos privados incorporados a los planes de enseñanza oficial o dedicados a la enseñanza de personas con discapacidad. - Inmueble destinado a casa-habitación del contribuyente cuando este sea una persona 	<p>nes que a tal efecto establezca el Poder Ejecutivo Provincial. La exención de pago del impuesto resulta de aplicación considerando los límites y/o porcentajes de beneficios que el Poder Ejecutivo de acuerdo a determinados parámetros defina.</p> <p>7) Los inmuebles afectados como sede de los partidos políticos reconocidos legalmente;</p> <p>8) INCISO ELIMINADO POR EL ART. 1 DE LA LEY 10411</p> <p>9) Los inmuebles afectados a explotaciones cuyos titulares se encuentren en procesos concursales, fallidos o hubieren abandonado la explotación de manera ostensible y con riesgo para la continuidad de la empresa, exclusivamente en aquellos casos en que la actividad de la organización o empresa sea continuada por agrupaciones de trabajadores, cualquiera sea la modalidad de gestión asumida por estos. Cuando la actividad sea realizada con la participación de capitales públicos o privados, ajenos a los trabajadores, la exención se proporcionará al porcentaje de participación de éstos últimos. La presente exención resultará de aplicación por el término de tres (3) años o por el lapso de tiempo que el ejercicio de la actividad sea desarrollada por los trabajadores, cuando este último plazo fuera menor, contado desde la fecha en que estos asuman efectivamente la explotación de la citada actividad;</p> <p>10) Las parcelas baldías destinadas exclusivamente a pasillos de uso común de uno o más inmuebles internos sin otra salida a la vía pública;</p> <p>11) El inmueble destinado a la vivienda permanente del contribuyente o de su grupo familiar cuando este sea una persona con discapacidad, conforme lo previsto en las Leyes Nacionales N° 22.431 y N° 24.901 y sus normas complementarias, o se encuentre con un porcentaje de incapacidad laboral igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%), en ambos casos de carácter permanente y acreditado con certificado médico de entidades estatales, en la medida que dé cumplimiento a los requisitos que establezca la Ley Impositiva Anual y a las condiciones que disponga la Dirección General de Rentas.</p> <p>El Poder Ejecutivo dictará las normas reglamentarias correspondientes.</p> <p>12) Los inmuebles pertenecientes a cooperativas regidas por la Ley Nacional N° 20.337 y sus modificatorias, que fueran destinados al funcionamiento de establecimientos educativos privados incorporados a los planes de enseñanza oficial y/o dedicados a la enseñanza de personas con discapacidad, reconocidos como tales por la autoridad competente. Cuando la afectación del inmueble sea en forma parcial, la exención comprenderá la proporción que del total de la superficie</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>considerada de vulnerabilidad social. Para los sujetos en situación de indigencia rige un porcentaje de exención del 100%, mientras que para los sujetos en situación de pobreza el porcentaje es 50%.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inmuebles comprendidos en la Categoría Social definida por la Dirección General de Catastro o aquellos pertenecientes a los sujetos beneficiados por el Decreto N° 1334/06 -DOCOF Social-. - Inmuebles pertenecientes a contribuyentes que encuadren en la definición de hogares pobres establecida por el Decreto N° 1357/06 de creación del Programa Tarifa Solidaria. <p>Pasa gozar de estas exenciones, los contribuyentes deben solicitar su reconocimiento ante la Autoridad de Aplicación.</p> <p>Las exenciones objetivas rigen a partir del 1 de enero del año siguiente al de la afectación o adquisición del dominio.</p> <p>Las exenciones subjetivas rigen a partir del 1 de enero del año siguiente al momento en el que el beneficio hubiera correspondido.</p> <p>Según el Decreto N° 2.080, están exentas del pago del Impuesto Inmobiliario Urbano las personas adultas mayores que resulten contribuyentes de este tributo y cumplan los siguientes requisitos y condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tener sesenta y cinco (65) o más años de edad al 31 de diciembre del año anterior por el cual se otorga el beneficio de exención de 	<p>del mismo represente la porción de la unidad funcional afectada al funcionamiento del establecimiento educacional.</p> <p>13) El inmueble destinado a casa-habitación del contribuyente cuando este sea una persona considerada de vulnerabilidad social y cumpla los requisitos y/o condiciones que a tal efecto establezca el Poder Ejecutivo Provincial. La exención de pago del impuesto resulta de aplicación considerando los límites y/o porcentajes de beneficios que el Poder Ejecutivo de acuerdo a determinados parámetros define.</p> <p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 171: Para gozar de las exenciones previstas en el artículo 170 de este Código, los contribuyentes deberán solicitar su reconocimiento a la Dirección -o ante la Autoridad de Aplicación, en caso de que se tratare de regímenes especiales acompañando las pruebas que justifiquen la procedencia de la exención.</p> <p>Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, la Dirección puede disponer de oficio el reconocimiento de la exención prevista en los incisos 6), 10) y 13) del Artículo 170 de este Código, cuando reúna de los organismos de carácter oficial - nacional, provincial o municipal-, la información que resulte necesaria a tales efectos.</p> <p>Las exenciones previstas en el Artículo 170 de este Código rigen a partir del 1 de enero del año siguiente al momento en que el beneficio hubiera correspondido. Para los casos previstos en los incisos 6) y 13) del citado artículo el beneficio rige para cada anualidad en que se cumplimenten los requisitos dispuestos en dicha norma.</p> <p>Las exenciones previstas en el Artículo 169 de este Código regirán a partir del 1 de enero del año siguiente al de la afectación o adquisición del dominio, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 166 del presente instrumento legal.</p> <p>Las exenciones previstas en regímenes especiales de promoción establecidos por la Provincia de Córdoba regirán a partir del 1 de enero del año siguiente a la fecha de la resolución que disponga otorgar el beneficio.</p> <p>Aquellos inmuebles amparados por el beneficio de exención establecido en los Artículos 169 y 170 de este Código, por los cuales sus titulares dispongan la constitución a favor de terceros del derecho real de superficie, la exención tributaria correspondiente al porcentaje (total o parcial) de la propiedad superficiaria estará sujeta a que el superficiario cumpla con los requisitos y/o condiciones para gozar de la misma o que la referida porción del inmueble dado en derecho de superficie encuadre en las definiciones establecidas en los citados artículos.</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación												
<p>pago;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ser titular de un único inmueble y que el destino del mismo sea casa-habitación del beneficiario; - Que el monto de base imponible del inmueble por el cual se solicita el beneficio no supere el importe de \$ 1.223.210,18; - No poseer remuneraciones, haberes y/o beneficios de carácter público o privado cuyo importe sea superior a \$ 8.600 al mes de noviembre del año anterior por el que se solicita el beneficio. - Acreditar la cancelación o regularización total de las obligaciones devengadas y sus accesorios, correspondientes al inmueble por el que se solicita el beneficio, en los últimos períodos fiscales vencidos no prescriptos al 31 de diciembre del año anterior por el cual se otorga el beneficio de exención de pago. <p>Por el Decreto N° 2.080, se amplían los porcentajes de exención del Impuesto Inmobiliario aplicable a jubilados y pensionados (establecidos en el artículo 8 de la Ley N° 10.324), para los siguientes montos de base imponible:</p> <table> <tr> <th colspan="2">Base Imponible</th><th>Exención</th></tr> <tr> <th>De más de \$</th><th>Hasta \$</th><th></th></tr> <tr> <td>647.581,86</td><td>935.396,02</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>935.396,02</td><td>1.223.210,18</td><td>100%</td></tr> </table>		Base Imponible		Exención	De más de \$	Hasta \$		647.581,86	935.396,02	100%	935.396,02	1.223.210,18	100%	<p>Cuando el derecho de superficie se constituya sobre una parte del inmueble (parcial), la exención que goza el titular del inmueble comprenderá la proporción que del total de la superficie del mismo represente la porción de la unidad funcional no dada en derecho de superficie.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 10.412 – Artículo 8: Establécense, a los fines dispuestos en el inciso 11) del artículo 170 del Código Tributario Provincial, los siguientes requisitos:</p> <p>a) Que el contribuyente o su grupo familiar no sean propietarios y/o poseedores a título de dueños de otro inmueble -excepto un lote sin mejoras- en cuyo caso el impuesto correspondiente a la anualidad en curso no puede superar en más de cuatro (4) veces el impuesto mínimo general para dicho lote, y</p> <p>b) Que el impuesto para la anualidad en curso, correspondiente al inmueble por el cual se solicita la exención, no supere en más de veintiocho (28) veces el impuesto mínimo para ese tipo de inmueble.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 10.412 – Artículo 117: El monto del Impuesto Inmobiliario, incluido el aporte al Fondo para el Mantenimiento de la Red Firme Natural -de corresponder- a que hace referencia el artículo 116 de esta Ley, será reducido en un Treinta por Ciento (30%) sólo cuando aquellas obligaciones devengadas y no prescriptas hasta el período fiscal 2016 inclusive, sean regularizadas hasta el día 31 de diciembre de 2016.</p> <p>Las disposiciones del presente artículo resultan de aplicación para el Impuesto a la Propiedad Automotor.</p> <p>El Poder Ejecutivo Provincial puede, excepcionalmente, redefinir la fecha prevista en el primer párrafo del presente artículo, resultando aplicable en tal caso el beneficio de reducción sólo para la/s cuota/s por vencer a partir de dicha regularización en la proporción de las mismas y en las formas, condiciones y/o términos que disponga.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 10.412 – Artículo 118: El Poder Ejecutivo Provincial puede adecuar exenciones, mínimos, impuestos fijos, disposiciones, escalas y alícuotas respecto de los Impuestos de Sellos, Inmobiliario, a la Propiedad Automotor, sobre los Ingresos Brutos y demás tributos legislados en el Código Tributario Provincial y leyes especiales, de conformidad a los programas de reestructuración y armonización tributaria que se consideren oportunos. Asimismo, puede establecer o efectuar adecuaciones referidas a las disposiciones generales del Código Tributario Provincial.</p> <p>El Poder Ejecutivo Provincial puede crear regímenes de incentivos fiscales que</p>
Base Imponible		Exención												
De más de \$	Hasta \$													
647.581,86	935.396,02	100%												
935.396,02	1.223.210,18	100%												

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>Aquellos inmuebles que no presenten deuda al fin del ejercicio fiscal del año anterior (o la fecha que fijase el Poder Ejecutivo provincial) gozarán de un descuento del 30% en la obligación de- vengada.</p>	<p>fomenten, en forma prioritaria, la creación de puestos de trabajo, la realización de inversiones productivas en la Provincia y el mantenimiento o reducción de precios de los servicios públicos.</p> <p>En todos los supuestos es necesaria la posterior ratificación por parte de la Legis- latura Provincial.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley Nº 10.412 – Artículo 119: Establécese que quedan excep- tuados de pagar el Impuesto Inmobiliario y los fondos que se recaudan conjunta- mente con el mismo, los siguientes inmuebles:</p> <p>a) Los comprendidos en la Categoría Social definida por la Dirección Gene- ral de Catastro o aquellos pertenecientes a los sujetos beneficiados por el Decre- to Nº 1334/06 -DOCOF Social-, y</p> <p>b) Los pertenecientes a contribuyentes que encuadren en la definición de hogares pobres establecida por el Decreto Nº 1357/06 de creación del Programa Tarifa Solidaria.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley Nº 10.412 – Artículo 120: Fíjanse los siguientes porcenta- jes de exención del Impuesto Inmobiliario aplicable a los sujetos a que alude el inciso 6) del artículo 170 del Código Tributario Provincial -Ley Nº 6006 T.O. 2015 y sus modificatorias:-</p> <p>a) Personas adultas mayores en situación de indigencia: Cien por Ciento (100 %), y</p> <p>b) Personas adultas mayores en situación de pobreza: Cien por Ciento (100 %).</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley Nº 10.412 – Artículo 121: Fíjanse los siguientes porcenta- jes de exención del impuesto Inmobiliario aplicable a los sujetos a que alude el inciso 13) del artículo 170 del Código Tributario Provincial -Ley Nº 6006 T.O. 2015 y sus modificatorias:-</p> <p>a) Sujetos en situación de indigencia: Cien por Ciento (100 %), y</p> <p>b) Sujetos en situación de pobreza: Cincuenta por Ciento (50%).</p> <p>DECRETO Nº 2.080 – Artículo 1: EXÍMASE del pago del Impuesto Inmobiliario Urbano y el aporte al “Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba –L 9870-” que se liquida conjuntamente con el mismo, a las personas adultas mayores que resulten contribuyentes del referido gravamen y cumplan los requisitos y/o condiciones que se establecen en el presente Decreto, y demás normas complementarias.</p> <p>Decreto Nº 2.080 – Artículo 2: ESTABLÉCESE que el beneficio de exención de pago previsto en el artículo 1º del presente Decreto resultará de aplicación siem- pre que el beneficiario cumpla en forma concurrente, con los siguientes requisi-</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>tos:</p> <p>a) tener sesenta y cinco (65) o más años de edad al 31 de diciembre del año anterior por el cual se otorga el beneficio de exención de pago;</p> <p>b) ser titular de un único inmueble y que el destino del mismo sea casa-habitación del beneficiario;</p> <p>c) que el monto de base imponible del inmueble por el cual se solicita el beneficio no supere el importe de Pesos Un millón doscientos veintitrés mil doscientos diez con dieciocho centavos (\$ 1.223.210,18);</p> <p>d) no poseer remuneraciones, haberes y/o beneficios de carácter público o privado cuyo importe sea superior a Pesos Ocho mil Seiscientos (\$ 8.600) al mes de noviembre del año anterior por el que se solicita el beneficio. Tratándose de sujetos que desarrollen actividades económicas o perciban ingresos de cualquier naturaleza, a los fines de acceder a la exención prevista en esta norma, el promedio mensual de los mismos, correspondientes al año calendario anterior por el cual se le otorga el beneficio, no podrá superar el monto establecido en el párrafo precedente;</p> <p>e) acreditar la cancelación o regularización total de las obligaciones devengadas y sus accesorios, correspondientes al inmueble por el que se solicita el beneficio, en los últimos períodos fiscales vencidos no prescriptos al 31 de diciembre del año anterior por el cual se otorga el beneficio de exención de pago.</p> <p>En caso que el inmueble se encuentre en condominio, el beneficio resultará procedente en tanto se den las condiciones y/ o requisitos señalados en el párrafo precedente, con el alcance dispuesto por el inciso 6) del artículo 170 del Código Tributario Provincial –Ley N° 6006 T.O. 2015 y su modificatoria- para estos casos. Para aquellos inmuebles que revistan el carácter de ganancial en el régimen de comunidad de ganancias reglamentado por el Código Civil y Comercial de la Nación, resultará necesario para gozar del beneficio previsto en el presente Decreto que ambos cónyuges den cumplimiento a los requisitos señalados en el párrafo precedente.</p> <p>Decreto N° 2.080 – Artículo 5: AMPLÍANSE los porcentajes de exención establecidos por el artículo 8 de la Ley N° 10.324 para los siguientes montos de base imponible, según se indica a continuación:</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación		
		Base Imponible		Exención
		De más de \$	Hasta \$	
		647.581,86	935.396,02	100%
		935.396,02	1.223.210,18	100%
Mendoza	<p>Están exentos del pago del Impuesto Inmobiliario de la provincia de Mendoza (acorde a las disposiciones establecidas por el Código Fiscal y la Ley Impositiva):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribuyentes de padrones que corresponda a la/s parcelas objeto de donación para utilidad pública. - Jubilados y pensionados que acrediten (tanto ellos como sus cónyuges): ser propietarios de un único inmueble destinado exclusivamente a vivienda familiar y cuyo avalúo no supere el monto que fije la Ley Impositiva; y percibir un ingreso mensual no superior a un haber mínimo jubilatorio multiplicado por el coeficiente 2 (dos). Podrá conservar el beneficio en conyugue supérstite que, cumpliendo lo anterior, tenga usufructo legal o convencional del inmueble. - Contribuyentes que padezcan discapacidad motriz, visual o mental (tanto ellos como sus cónyuges o descendientes directos de primer grado) y acrediten: su situación particular mediante certificado de discapacidad; ser propietario de un único inmueble destinado a vivienda familiar y residir en el mismo; y percibir ingresos familiares no superiores al salario mínimo vital y móvil multiplicado por 	<p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 148: Son contribuyentes de este impuesto los propietarios, poseedores de los inmuebles, cualquiera fuere la denominación dada al respectivo título. En caso de dominio desmembrado, la obligación será solidaria. Exceptúase del pago del Impuesto Inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A los contribuyentes de los padrones que corresponda a la o a las parcelas objeto de donación para utilidad pública con cargo específico a partir de la ley que acepta dicha donación. - A los contribuyentes que tanto ellos o sus cónyuges sean jubilados y pensionados que acrediten: <ul style="list-style-type: none"> • Ser propietario de un único inmueble destinado exclusivamente a vivienda familiar, cuyo avalúo no supere el monto que establezca la Ley Impositiva y residir en el mismo. • Percibir el jubilado o pensionado, un ingreso mensual por todo concepto no superior a un haber mínimo jubilatorio multiplicado por el coeficiente 2 (dos) en la forma, plazo y condiciones que establezca la reglamentación • El beneficio también podrá obtenerlo, o en su caso, conservarlo, el cónyuge supérstite que cumpliendo con los requisitos señalados precedentemente tenga usufructo legal o convencional el inmueble. - A los contribuyentes que tanto ellos, sus cónyuges o descendientes directo de primer grado padezcan discapacidad motriz, visual o mental y que acrediten: <ul style="list-style-type: none"> • Mediante certificado de discapacidad extendido conforme a la Ley nacional Nº 22.431, su situación particular. • Ser propietario de un único inmueble destinado exclusivamente a vivien- 		

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
el coeficiente 2 (dos)	da familiar y residir en el mismo.
<p>Están exentos del pago del Impuesto Inmobiliario adicional (acorde a las disposiciones establecidas por el Código Fiscal y la Ley Impositiva):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inmuebles con edificios en construcción (por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha de iniciación de obras, o cuatro años cuando la superficie cubierta a construir exceda de un mil metros cuadrados) - Terrenos baldíos que no superen los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), siempre que el titular no posea otro inmueble, aunque sea en condominio. - Terrenos afectados a propiedad horizontal especial; loteos o fracciones acordes con lo establecido en la Ley 4.341 (desde la aprobación del proyecto y hasta dos años posteriores a la aprobación definitiva). - Terrenos en los que no pueda edificarse, por impedimento técnico o legal. - Terrenos baldíos cuyo valor unitario de la tierra determinados en la Ley de Avalúos 2017 sea inferior a \$70,00 (setenta pesos) el m². - Inmuebles urbanos en los que se presten servicios de playas de estacionamiento. - Asociaciones sindicales de los trabajadores sindicales por los inmuebles de su propie- 	<ul style="list-style-type: none"> • Percibir ingresos familiares mensuales por todo concepto, no superior al importe del salario mínimo vital y móvil vigente multiplicado por el coeficiente 2 (dos) en la forma, plazo y condiciones que establezca la reglamentación. <p>La Administración Tributaria Mendoza establecerá la oportunidad y forma de acreditación de las condiciones indicadas, asimismo podrá eximir en forma automática el Impuesto de referencia a los Jubilados y Pensionados cuando a través de información suministrada por otros organismos oficiales se pueda inferir que los mismos reúnen los requisitos precedentes.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 152: Por los inmuebles con edificios en construcción no se abonará el adicional que establece el presente Capítulo durante el plazo máximo de Tres (3) años, a contar desde la fecha de iniciación de las obras. Cuando la superficie cubierta a construir exceda de un mil metros cuadrados (1.000 m²), dicho plazo se extenderá a cuatro (4) años.</p> <p>Vencidos los plazos indicados, no mediando una ampliación de los mismos debidamente justificada, automáticamente entrará a regir el pago del adicional al baldío.</p> <p>A los efectos del adicional se considerará construcción valuable, cuando ésta se encuentre habitada, aun cuando no se halla emitido el respectivo final de obra. La reglamentación establecerá los requisitos y condiciones para la aplicación del presente artículo.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 153: Exceptúense del adicional al baldío, a solicitud del responsable, a los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los terrenos baldíos que no superen los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) y siempre que el titular no posea otro inmueble, aunque sea en condominio. - Los terrenos en los que no pueda edificarse, por impedimento técnico o legal. - Los terrenos afectados a propiedad horizontal especial conforme la reglamentación vigente; loteos o fracciones acordes con lo establecido en la Ley 4.341; desde la aprobación del proyecto y hasta dos (2) años posteriores a la aprobación definitiva, para cualquiera de los casos descriptos. Este beneficio no regirá para los compradores de lotes. - Los terrenos cuyo valor unitario no supere el importe que establezca la Ley Impositiva.

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
	<p>dad que estén destinados a sede sindical, obra social y campings que sean explotados por las mismas.</p> <p>Recibirán una bonificación del 50% del monto del Impuesto Inmobiliario determinado para el ejercicio 2017, siempre que no registren deuda vencida no cancelada al 31 de diciembre de 2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los inmuebles destinados a servicios de alojamiento, excepto propiedades de alquiler temporario, pensiones y alojamientos por hora. - Establecimientos educacionales, asociaciones mutuales, entidades que agrupen profesionales, instituciones de bien público, fundaciones, asociaciones civiles y obras sociales. 	<p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 8.923 – Artículo 2: II. Situaciones Especiales</p> <p>2. Exceptúese del pago del adicional al baldío correspondiente al año 2.017 a:</p> <p>a. Los terrenos baldíos cuyo valor unitario de la tierra determinados en la Ley de Avalúo 2.017 sea inferior a pesos setenta (\$ 70,00) el m2.</p> <p>b. Los inmuebles urbanos en los cuales se presten servicios de playas de estacionamiento, siempre que se encuentren reunidas las siguientes condiciones:</p> <p>b.1) El contribuyente acredite la efectiva prestación de dichos servicios;</p> <p>b.2) Se identifiquen adecuada e indubitadamente los inmuebles que están destinados a dicha prestación, y se cuente con la respectiva autorización municipal;</p> <p>b.3) Los titulares registrales de estos inmuebles y/o sus locatarios, en su caso, sean sujetos pasivos del Impuesto sobre los Ingresos Brutos por las actividades identificadas bajo los códigos 711616, 711617 y 831026, según corresponda, de la Planilla Analítica de Alícuotas del mencionado tributo (Anexa al Artículo 3º de la presente).</p> <p>3. Los inmuebles destinados a servicios de alojamiento con certificado expedido por el Ente Provincial de Turismo o el organismo competente, excepto propiedades de alquiler temporario, pensiones y alojamientos por hora, que no registren deuda vencida no cancelada al 31 de diciembre de 2.016 abonarán un cincuenta por ciento (50%) del impuesto determinado para el presente ejercicio.</p> <p>4. Los inmuebles de propiedad de establecimientos educacionales, asociaciones mutuales, entidades que agrupen profesionales como trabajadores, empresarios, instituciones de bien público, fundaciones, asociaciones civiles, obras sociales, que no registren deuda vencida no cancelada al 31 de diciembre de 2.016 abonarán un cincuenta por ciento (50%) del impuesto determinado para el presente ejercicio.</p> <p>5. Exímase del pago del tributo referido en el presente capítulo, a las asociaciones sindicales de los trabajadores por los inmuebles de su propiedad que estén destinados a sede sindical, obra social y campings que sean explotados por las mismas.</p>
Santa Fe	<p>Están exentos del pago del impuesto, recargos y adicionales del Impuesto Inmobiliario de la provincia de Santa Fe (acorde a las disposiciones establecidas en el Código Fiscal y la Ley Impositiva):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estado Nacional, Estado provincial, municipalidades y comunas de la provincia, sus 	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 166: Quedan exentos del impuesto, adicionales y recargos establecidos en el presente Título, además de los casos previstos en leyes especiales:</p> <p>a) Los inmuebles del Estado Nacional, del Estado Provincial, Municipalidades y Comunas de la Provincia, sus dependencias y reparticiones autárquicas, demás entidades públicas y entidades paraestatales creadas por ley, excluyéndose siempre aquéllas que estén organizadas según las normas del Código de Co-</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>dependencias y reparticiones autárquicas, y demás entidades públicas y entidades para-estatales creadas por ley. La exención se extiende de oficio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Templos religiosos y sus complementarios, accesorios o dependencias; inmuebles de Arzobispados y Obispados, Conventos, Seminarios y otros edificios afectados a fines religiosos. La exención se extiende de oficio. - Hospitales, asilos, colegios y escuelas, bibliotecas, universidades populares, institutos de investigaciones científicas, salas de primeros auxilios, puestos de sanidad, siempre que los servicios que presten sean absolutamente gratuitos y destinados a público en general. La exención se extiende a solicitud de las partes en cualquier tiempo y subsistirán mientras no se modifiquen la norma ni las condiciones que le dieron origen. <p>Gozarán de la misma exención los inmuebles destinados a colegios y escuelas cuyos servicios no sean absolutamente gratuitos cuando impartan a un mínimo del 25% de su alumnado, enseñanza gratuita indiscriminada y común.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instituciones benéficas o filantrópicas como así los que produzcan rentas, siempre que la utilidad obtenida se destine a fines de asistencia social. La exención se extiende a solicitud de las partes en cualquier tiempo y subsistirán mientras no se modifiquen la 	<p>mercio.</p> <p>b) Los inmuebles destinados a templos religiosos y sus complementarios, accesorios o dependencias de los mismos, inmuebles de Arzobispados y Obispados de la Provincia, Conventos, Seminarios y otros edificios afectados a fines religiosos o conexos y/o pertenecientes a entidades religiosas debidamente reconocidas y registradas, como así también los destinados a cementerios, que pertenecieren a estas entidades.</p> <p>c) Los inmuebles destinados a hospitales, asilos, colegios y escuelas, bibliotecas, universidades populares, institutos de investigaciones científicas, salas de primeros auxilios, puestos de sanidad, siempre que los servicios que presten sean absolutamente gratuitos y destinados al público en general y que dichos inmuebles sean de propiedad de las instituciones ocupantes o cedidas a las mismas a título gratuito. Gozarán de la misma exención los inmuebles destinados a colegios y escuelas cuyos servicios no sean absolutamente gratuitos, cuando impartan a un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de su alumnado, enseñanza gratuita indiscriminada y en común con los demás alumnos.</p> <p>d) Los inmuebles de propiedad de instituciones benéficas o filantrópicas, como así los que constituyan su patrimonio aun cuando produzcan rentas siempre que la utilidad obtenida se destine a fines de asistencia social.</p> <p>e) Los inmuebles de propiedad de asociaciones deportivas.</p> <p>f) Los inmuebles ocupados por asociaciones obreras, de empresarios o profesionales, de sociedades cooperativas de vivienda y/o trabajo, asociaciones de fomento, asociaciones vecinales con personería jurídica, asociaciones mutualistas, centros de jubilados y los partidos políticos, siempre que les pertenezcan en propiedad.</p> <p>Esta exención no alcanza a los inmuebles de asociaciones mutuales que operen en el mercado del seguro. Las exenciones se extenderán a solicitud de parte en cualquier tiempo y subsistirán mientras las condiciones que le dieron origen no varíen y la norma impositiva no sufra modificaciones.</p> <p>Las exenciones otorgadas no darán derecho a solicitar la repetición de lo que se hubiere pagado.</p> <p>g) Los edificios en construcción en zonas urbanas o suburbanas durante el tiempo que ésta dure.</p> <p>h) Los inmuebles de entidades sociales, siempre que justifiquen tener bibliotecas con acceso al público y realicen actos culturales, como ser conciertos, conferencias, exposiciones de arte, etc., con entrada libre.</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>norma ni las condiciones que le dieron origen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asociaciones deportivas. La exención se extiende de oficio. - Inmuebles ocupados por asociaciones obreras, de empresarios o profesionales, de sociedades cooperativas de vivienda y/o trabajo, asociaciones de fomento, asociaciones vecinales con personería jurídica, asociaciones mutualistas, centros de jubilados y partidos políticos. La exención se extiende a solicitud de las partes en cualquier tiempo y subsistirán mientras no se modifiquen la norma ni las condiciones que le dieron origen. - Edificios en construcción en zonas urbanas o suburbanas durante el tiempo que esta dure. La exención se acuerda por solicitud formulada en cualquier tiempo y durarán mientras subsista la causa. - Entidades sociales, siempre que justifiquen tener bibliotecas con acceso al público y realicen actos culturales. La exención se extiende a solicitud de las partes en cualquier tiempo y subsistirán mientras no se modifiquen la norma ni las condiciones que le dieron origen. - Inmuebles con plantaciones de bosques o montes artificiales. La exención se extiende a solicitud de las partes por un lapso de 5 años mientras que no varíen la norma ni las 	<p>i) Los inmuebles con plantaciones de bosques o montes artificiales, en la parte afectada por los mismos.</p> <p>j) Los inmuebles que se ofrezcan en donación a la Provincia, cuya aceptación haya sido dispuesta por el Poder Ejecutivo. Esta exención comprenderá los impuestos no prescriptos pendientes de pago, sus recargos, intereses y multas. Cuando estos inmuebles sean parte de una parcela mayor, la exención alcanzará solamente a la fracción que se dona y deberá justificarse previamente ante la Administración Provincial de Impuestos que se ha cumplido con las exigencias de las leyes de catastro y valuación.</p> <p>k) Los inmuebles de propiedad de las representaciones diplomáticas extranjeras, o los que alquilen, cuando de acuerdo al contrato respectivo, los impuestos sobre la propiedad estén a cargo del inquilino.</p> <p>l) Los inmuebles exentos por leyes especiales.</p> <p>m) Los inmuebles de propiedad de discapacitados y de los ex-combatientes de la guerra de Malvinas cuyos ingresos mensuales sean inferiores a \$ 300 (pesos trescientos), siempre que se encuentren destinados a vivienda propia y no sean ellos ni sus cónyuges titulares de dominio de otro inmueble. Cuando los beneficiarios de esta exención sean condóminos regirá para la parte proporcional de su condominio. La condición de discapacitado se deberá acreditar mediante constancia extendida por el Ministerio de Salud y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe. La condición de ex-combatiente de Malvinas se deberá acreditar mediante constancia expedida por la autoridad Militar competente.</p> <p>n) Los inmuebles cuya titularidad corresponda a Jubilados y Pensionados, que no se encuentren en actividad y cuyos ingresos mensuales sean inferiores a \$ 300 (pesos trescientos) o una vez y media el haber mínimo fijado por la Caja de Jubilaciones y Pensiones de la Provincia de Santa Fe, el que fuera menor, y siempre que se encuentren destinados a vivienda propia, y no sean ellos ni sus cónyuges titulares de dominio de otro inmueble. Si fueren condóminos la exención regirá para la parte proporcional de su condominio.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley N° 3.456 – Artículo 167: Las exenciones comprendidas en los incisos a), b), e) y k) del artículo 166, se dispondrán de oficio una vez conocido el destino de los inmuebles.</p> <p>En los casos comprendidos en el inciso m), las exenciones se extenderán a solicitud de las partes y en los del inciso n) a solicitud de las partes o de oficio. En ambos casos subsistirán por un lapso de tres años, pasado los cuales deberán ser solicitadas nuevamente acreditando las causales que lo encuadran en la</p>

Cuadro 28: Exenciones, no afectados y beneficios fiscales del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>condiciones que le dieron origen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inmuebles que se ofrezcan en donación a la provincia. La exención se acordará al perfeccionarse la exención. - Inmuebles de propiedad o bajo alquiler de representaciones diplomáticas extranjeras. La exención se extiende de oficio. - Inmuebles exentos por leyes especiales. - Inmuebles de propiedad de discapacitados y de los ex combatientes de la guerra de Malvinas cuyos ingresos mensuales sean menores a \$300, siempre que se encuentren destinados a vivienda propia y no sean titulares de otro inmueble. La exención se extiende a solicitud de las partes. (Los límites pueden ser modificados.) - Inmuebles de pensionados y jubilados que no se encuentren en actividad y cuyos ingresos mensuales sean inferiores a \$300 o una vez y media el haber mínimo fijado por la Caja de Jubilaciones, lo que fuera menor, y siempre que se encuentren destinados a vivienda propia y no sean titulares de otro inmueble. La exención se extiende a solicitud de las partes o de oficio. (Los límites pueden ser modificados.) 	<p>exención.</p> <p>Queda facultado el Poder Ejecutivo, por intermedio de la Administración Provincial de Impuestos, a modificar en más los límites establecidos en el Artículo 1ro. de la Ley Nro. 10976 para los incisos m) y n). Toda modificación deberá darse a conocer mediante Resolución del Organismo y será de aplicación general.</p> <p>En los casos comprendidos en los incisos c), d), f) y h) las exenciones se extenderán a solicitud de parte en cualquier tiempo y subsistirán mientras las condiciones que le dieron origen no varíen y la norma impositiva no sufra modificaciones. En el caso del inciso i) la exención se extenderá a solicitud de parte, por un lapso de cinco años a partir del año de su presentación mientras las condiciones que le dieron origen no varíen y la norma impositiva no sufra modificaciones debiendo renovarse al cumplirse el quinto año dando lugar su incumplimiento al cargo impositivo que corresponda.</p> <p>Las exenciones de los incisos g) y l) se acordarán por solicitud formulada en cualquier tiempo, y durarán mientras subsista la causa.</p> <p>El caso comprendido en el inciso j) se acordará al perfeccionarse la donación.</p>

Cuadro 29: Pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

	Observaciones	Legislación
Buenos Aires	<p>El impuesto debe ser pagado anualmente en una o más cuotas, según los términos y condiciones que fije la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 92: El pago de los gravámenes deberá ser efectuado por los contribuyentes o responsables dentro de los siguientes plazos, en la forma y condiciones que establezca el órgano de aplicación:</p> <p>a) Los que resulten de declaraciones juradas, al vencimiento general que establezca la Autoridad de Aplicación.</p> <p>b) Los que resulten del procedimiento de determinación de oficio, a los quince (15) días de la notificación de la resolución dictada al efecto.</p> <p>En el supuesto que el contribuyente interponga recursos contra la resolución dictada por la Autoridad de Aplicación, el término de quince (15) días, se contará desde la notificación del rechazo del recurso de reconsideración o del recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal, según que haya elegido una u otra vía para impugnar la legalidad de la resolución determinativa de oficio.</p> <p>c) Los que no requieran declaración jurada de los contribuyentes o responsables, a los quince (15) días de realizado el hecho imponible, salvo disposición diferente de las normas fiscales.</p> <p>Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos que anteceden, facúltase a la Autoridad de Aplicación para exigir anticipos o pagos a cuenta de obligaciones impositivas del año fiscal en curso, en la forma y tiempo que la misma establezca.</p> <p>Asimismo, la Autoridad de Aplicación podrá facultar a los contribuyentes y responsables, a efectuar pagos a cuenta de obligaciones fiscales futuras. En caso que los pagos así realizados deviniesen indebidos o sin causa, serán considerados como créditos fiscales a favor del contribuyente, y podrán ser objeto de demanda de repetición.</p> <p>Cuando las bases del cálculo correspondan al período fiscal inmediato anterior, la Autoridad de Aplicación está facultada para actualizar los valores respectivos a los fines de la liquidación de los anticipos, tomando en cuenta la variación operada en el índice de precios mayoristas, nivel general, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 93: Los pagos de los tributos mencionados en el artículo anterior deberán efectuarse en las instituciones bancarias u oficinas habilitadas por la Autoridad de Aplicación, de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Contabilidad, Decreto Ley Nº 7.764/71.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 10.397 – Artículo 173: El impuesto establecido por la presente ley deberá ser pagado anualmente, en una o varias cuotas, en las condiciones y términos que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires establezca.</p>

Cuadro 29: Pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones		Legislación
		<p>Cuando se trate de la incorporación de edificios u otras mejoras declaradas por el obligado, el impuesto correspondiente al período fiscal corriente se considerará devengado a partir del momento que surja de los datos de la declaración jurada espontánea del contribuyente, en cuyo caso la Autoridad de Aplicación deberá practicar la liquidación del gravamen anual en forma proporcional al período que transcurra entre dicha fecha y la finalización del ejercicio.</p> <p>Cuando se trate de la incorporación de edificios u otras mejoras efectuada de oficio o se rectifique la declaración a que se refiere el párrafo anterior, el impuesto se considerará devengado desde el día 1º de enero del año en que se hubiera originado la obligación de denunciar la modificación.</p>
CABA	<p>El impuesto debe ser pagado anualmente.</p> <p>El Ministerio de Hacienda fija forma, lugar y tiempo del pago, además de los intereses y multas por incumplimiento.</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 63: La obligación solamente se considera extinguida cuando se ingresa la totalidad del tributo adeudado con más su actualización, intereses, multas y costas, si correspondieran.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 65: Los contribuyentes y demás responsables deben abonar en la forma, lugar y tiempo que determine el Ministerio de Hacienda los tributos, intereses y multas, en los casos que corresponda, siempre que este Código u otra disposición no establezcan una forma especial de pago.</p> <p>El Ministerio de Hacienda puede exigir el ingreso de anticipos a cuenta de los tributos.</p> <p>El pago de los tributos debe efectuarse en las instituciones habilitadas por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 66: Los plazos para el pago de los tributos no se interrumpen por la promoción de reclamos, pedidos de facilidades, aclaraciones e interpretaciones, debiendo ser satisfechos con más sus intereses si corresponde, sin perjuicio de la devolución a que se consideren con derecho los contribuyentes o responsables.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Decreto N° 289/16 – Artículo 266: Establecénsen los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán anualmente de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto, y con las alícuotas básicas y adicionales que fija la Ley Tarifaria:</p> <p>a) Impuesto Inmobiliario.</p> <p>b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.</p>
Córdoba	<p>El pago del Impuesto inmobiliario puede efectuarse en una cuota o en el número de</p>	<p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 98: El pago de los tributos y su actualización, sus intereses, recargos y multas, en los casos de deuda resultante</p>

Cuadro 29: Pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
<p>ellas que fije el Ministerio de Finanzas.</p> <p>La falta de pago en término de la/s cuota/s devengará, a partir de la fecha de su vencimiento, el interés que fije la Secretaría de Ingresos Públicos dependiente del Ministerio de Finanzas.</p>	<p>de anticipos, declaraciones juradas o determinaciones de oficio, deberá hacerse mediante depósito - en efectivo o por cualquier medio electrónico- de la suma correspondiente en el Banco de la Provincia de Córdoba o en cualquiera de las entidades autorizadas para el cobro de los impuestos provinciales.</p> <p>Cuando se trate de contribuyentes con domicilio fuera de la jurisdicción provincial y en cuya plaza no exista entidad bancaria autorizada para el cobro del impuesto, ni sea viable ninguno de los medios de cancelación implementados, el pago podrá efectuarse mediante cheque o giro postal o bancario sobre Córdoba, a la orden de la Dirección, todo ello con las formalidades que ella establezca y salvo disposición en contrario.</p> <p>Si el Poder Ejecutivo considerara que la aplicación de las disposiciones relativas a medios de pago y/o agentes de recaudación establecidas precedentemente, no resultaren adecuadas o eficaces para la recaudación, o la perjudicasen, podrán desistir de ellas total o parcialmente y/o disponer de otras.</p> <p>El pago de los tributos cuya deuda no se determine mediante declaración jurada, se efectuará en las entidades bancarias y/o recaudadoras autorizadas al efecto, salvo cuando este Código, Leyes Tributarias Especiales o disposiciones del Poder Ejecutivo establezcan otra forma de pago, mediante:</p> <p>a) Intervención con impresoras validadoras y código de seguridad, realizada a través del sistema computarizado autorizado por la Dirección General de Rentas;</p> <p>b) Formularios habilitados y emitidos por el sistema de la Dirección General de Rentas y/o el organismo que resulte competente.</p> <p>La Dirección podrá establecer pautas especiales de recaudación a determinados contribuyentes, tendientes a perfeccionar los sistemas de control del cumplimiento de las obligaciones tributarias.</p> <p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 99: Se considera fecha de pago:</p> <p>1) El día que se efectúe el depósito bancario;</p> <p>2) El día señalado por el sello fechador con que se inutilicen las estampillas fiscales o el papel sellado o el de la impresión cuando se utilicen máquinas timbradoras o impresoras validadoras. En el caso de contribuyentes indicados en el segundo párrafo del artículo anterior, se considerará fecha de pago:</p> <p>1) El día en que se tome el giro postal o bancario siempre que sea remitido por piezas certificadas a la Dirección dentro de los dos (2) días siguientes; caso contrario se tomará como fecha de pago el día que se remita por pieza certificada</p>

Cuadro 29: Pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>a la Dirección;</p> <p>2) El día que se remita a la Dirección el cheque por pieza certificada.</p> <p>CÓDIGO TRIBUTARIO – Ley N° 6.006 – Artículo 101: El pago total o parcial de un tributo, aún cuando fuera recibido sin reserva alguna, no constituye presunción de pago de:</p> <p>1) Las presentaciones anteriores, del mismo tributo relativas al mismo año fiscal;</p> <p>2) Las obligaciones tributarias relativas a años fiscales anteriores;</p> <p>3) Los intereses, recargos y multas, ni la actualización de la deuda prevista por este Código.</p> <p>LEY IMPOSITIVA – Ley N° 10.412 – Artículo 114: El pago de los tributos que se establecen en la presente Ley puede efectuarse en una (1) cuota o en el número de ellas que fije el Ministerio de Finanzas o el organismo que en el futuro lo sustituya, a opción del contribuyente.</p> <p>La falta de pago en término de la/s cuota/s devengará, a partir de la fecha de su vencimiento, el interés resarcitorio que fije la Secretaría de Ingresos Públicos dependiente del Ministerio de Finanzas.</p>
<p>El impuesto debe ser pagado anualmente, mediante pago en efectivo, cheque, giro, tarjeta de crédito, tarjeta de débito, a través de medios electrónicos, o valores admitidos por el Poder Ejecutivo.</p> <p>Mendoza</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 38: El pago de la obligaciones fiscales deberá efectuarse en los plazos que se fijen por este Código, Ley Especial, Decreto del Poder Ejecutivo o Resolución General de la Dirección, pudiéndose exigir anticipos y/o pagos a cuenta del tributo. Cuando no exista plazo establecido, el débito tributario deberá abonarse dentro de los quince (15) días de quedar firme la determinación.</p> <p>La mora en el pago se produce de pleno derecho por el sólo vencimiento del plazo.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 39: El pago deberá efectuarse en efectivo, cheque, giro, tarjeta de crédito, tarjeta de débito, a través de medios electrónicos, o valores admitidos por el Poder Ejecutivo, en las oficinas o instituciones autorizadas al efecto. El pago con cheques, giros, tarjetas de crédito y/o débito, a través de medios electrónicos o valores, sólo tendrá efecto cancelatorio al momento de su efectivización.</p> <p>El Poder Ejecutivo podrá implementar un sistema de pago de impuestos provinciales a través de descuentos por bono de sueldos para empleados y funcionarios del Poder Ejecutivo, Entes Centralizados, Descentralizados y/o Autárquicos, Poder Legislativo, Poder Judicial y/o demás Organismos Constitucionales –extra poder- y/o de otros Organismos creados por Ley. En este caso, la adhesión al</p>

Cuadro 29: Pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>sistema será de carácter voluntaria.</p> <p>Se admitirá el pago con cheques cuando los mismos correspondan a cuentas a nombre de los contribuyentes, agentes de retención y percepción, según corresponda, y con plazo de acreditación de hasta 48 horas, los que tendrán efectos cancelatorios a partir de la fecha de pago en tanto la acreditación se efectivice en el plazo estipulado.</p> <p>En el caso de cheques redepositados el plazo de acreditación de 48 horas señalado en el párrafo anterior, se extenderá por un período igual y en idénticas condiciones.</p> <p>Cuando el mismo se realice mediante envío postal, sólo se admitirá como medio de pago el giro postal o bancario, en cuyo caso se tendrá como fecha de pago el de la constancia puesta por la correspondiente oficina de correos.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 40: Cuando el contribuyente o responsable adeudare débitos tributarios de diferentes períodos fiscales y efectuare un pago parcial, la entrega se imputará al anticipo / cuota más antiguo del año más remoto. Dentro de cada anticipo / cuota el pago se imputará a la cancelación de los intereses, recargos, multas y capital actualizado en ese orden.</p> <p>A los honorarios y gastos causídicos producidos como consecuencia de las acciones judiciales previstas en el Capítulo V del presente Código, les será de aplicación lo dispuesto en el Art. 117°.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Artículo 142: Por cada inmueble situado en el territorio de la Provincia y por cada derecho real de superficie sobre éste se pagará el impuesto anual establecido en el presente título.</p>
<p>El impuesto debe ser pagado anualmente en una o más cuotas, según los términos y condiciones que fije el Poder Ejecutivo.</p> <p>Santa Fe</p>	<p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 99: La Administración Provincial de Impuestos establecerá los vencimientos de los plazos generales tanto para el pago como para la presentación de declaraciones juradas y toda otra documentación.</p> <p>En cuanto al pago de los tributos determinados por la Administración Provincial de Impuestos deberá ser efectuado dentro de los quince (15) días de notificada la liquidación respectiva.</p> <p>El pago de los tributos que en virtud de este Código o leyes fiscales especiales no exijan declaración jurada de los contribuyentes o responsables, deberá efectuarse dentro de los quince (15) días corridos de realizado el hecho imponible, salvo disposición diferente de este Código o leyes fiscales especiales.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 100: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, facúltase a la Administración Provincial de Impuestos a</p>

Cuadro 29: Pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	<p>exigir anticipos o pagos a cuenta de obligaciones impositivas del año fiscal en curso, en la forma y tiempo que la misma establezca.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 101: El pago de los tributos, retenciones, anticipos, pagos fraccionados, pagos a cuenta, sanciones pecuniarias y demás cargos, deberán efectuarse en los lugares y con los medios que al efecto establezca la Administración Provincial de Impuestos mediante normas generales, asegurando la percepción efectiva de las mencionadas obligaciones.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 102: La percepción de los tributos se hará en la misma fuente cuando así lo establezcan las leyes impositivas y cuando la Administración Provincial de Impuestos, por considerarlo conveniente, disponga qué personas y en qué casos intervendrán como agentes de retención, percepción y/o recaudación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 51 de este Código.</p> <p>En caso de incumplimiento resultarán de aplicación las disposiciones de los artículos 87 o 90 de este Código.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 155: Por los inmuebles y los derechos reales de superficie sobre los mismos, situados en el territorio de la Provincia, se deberán pagar los impuestos básicos anuales establecidos en este Título, de acuerdo con las alícuotas proporcionales que establezca la Ley Impositiva Anual y aplicable sobre las valuaciones fiscales de las tierras, de las mejoras y de los derechos de superficie objeto de derechos reales.</p> <p>El importe anual del impuesto básico por cada cargo no podrá ser inferior a la suma que fija la Ley Impositiva Anual.</p> <p>CÓDIGO FISCAL – Ley Nº 3.456 – Artículo 171: Los impuestos establecidos en el presente Título deberán ser pagados anualmente, en una o más cuotas en las condiciones y términos que el Poder Ejecutivo establezca.</p> <p>Mediando urgencia en abonar el impuesto y sus adicionales y antes que las mismas se pusieran al cobro y como consecuencia de operaciones o actos sobre inmuebles, los escribanos públicos deberán solicitar una liquidación supletoria especificando los datos en base al pago realizado el año anterior.</p> <p>En los casos en que hubiera modificaciones los escribanos presentarán solicitud ante el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, de ubicación del o de los inmuebles, las que darán preferencia a toda tramitación.</p> <p>A los efectos establecidos en el Artículo 165 de este Código toda solicitud de inscripción deberá formalizarse con los documentos oficiales que suministrará</p>

Cuadro 29: Pago del Impuesto Inmobiliario Urbano (año 2017)

Observaciones	Legislación
	gratuitamente el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe y reglamentará el Poder Ejecutivo.

7. VALUACIÓN DE INMUEBLES EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

7.1. Marco legal de mecanismo de valuación de acuerdo a la Ley de Catastro de la provincia de Córdoba

El Catastro Territorial de la Provincia es el registro público de inmuebles, constituyéndose como la base del sistema inmobiliario provincial en cuanto a los aspectos tributarios, administrativos y de ordenamiento del territorio (Artículo 1, Ley Provincial N° 5.057).

La ejecución de tareas del Catastro de la Provincia, según lo indica la Ley de Catastro, comprende tres aspectos. El primero de estos es la planimetría catastral, que tiene el objetivo de representar gráficamente cada parcela y ubicarla en los planos correspondientes. El segundo aspecto es la valuación, que tiene como objetivo la determinación racional, objetiva y simultánea del valor de cada parcela con fines impositivos y estadísticos, aspecto sobre el que se profundizará en la presente sección. Por último, el tercer aspecto es la conservación, que tiene por objeto reflejar actualizadamente la correcta individualización de cada una de las parcelas, manteniendo una conexión permanente entre el catastro, los protocolos de dominio y el padrón de contribuyentes (Artículo 4, Ley Provincial N° 5.057).

Para llevar a cabo la valuación de las parcelas, la Ley de Catastro provincial determina que el valor fiscal de la parcela surge de la suma del valor de la tierra y el de las mejoras. En el caso de los inmuebles de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios, la valuación se efectuará para cada unidad, sumando la proporción que le corresponda sobre la valuación de las partes comunes (“la valuación de cada parcela se determinará sumando al valor de la tierra el de las mejoras. En los inmuebles sobre los que se constituyan derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, la valuación se efectuará para cada unidad funcional, sumando a la valuación de las subparcelas la proporción que le corresponda sobre la valuación de las partes comunes [...]”, Artículo 9, Ley Provincial N° 5.057). Este valor fiscal es utilizado para el cálculo de la base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano Básico, como lo indica la Ley Impositiva Anual (“la base imponible del Impuesto Básico es la valuación de cada inmueble [...] multiplicada por los coeficientes que fije la Ley Impositiva Anual”, Artículo 168, Ley Provincial N° 6.006).

El valor fiscal de la tierra libre de mejoras se obtiene del producto entre la superficie de la parcela y el valor unitario básico de la tierra libre de mejoras, corregido de acuerdo a los coeficientes de frente y fondo y a los coeficientes según forma y medidas especiales fijados por la Dirección General de Catastro, como lo señala la Ley de Catastro (“el valor de la tierra libre de mejoras se determinará en la siguiente

forma: [...] se multiplicará la superficie de la parcela por el valor unitario básico, corregido de acuerdo a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro”, Artículo 14, Ley Provincial N° 5.057). El valor unitario básico de la tierra libre de mejoras es determinado por la Dirección General de Catastro, como lo dispone la Ley de Catastro (“los valores unitarios básicos de la tierra urbana libre de mejoras [...] serán determinados por la Dirección General de Catastro”, Artículo 18, Ley Provincial N° 5.057); este valor unitario se establece por manzanas o zonas, y representa el valor promedio de venta de los últimos dos años (“el valor unitario básico de la tierra libre de mejoras [...] se establecerá por cuadras o zonas y será el valor venal medio de los últimos dos (2) años”, Artículo 19, Ley Provincial N° 5.057). En cuanto a los coeficientes de corrección, estos son fijados por la reglamentación técnica catastral. El coeficiente de frente y fondo que corresponda aplicar a cada parcela, varía de 0,5 a 1,3 y depende de los metros de frente y fondo que tenga la parcela (Anexo 1, Resolución Normativa N° 01/2015). Por otro lado, existen coeficientes según forma y medidas especiales de las parcelas, que se aplicarán sobre parcelas urbanas de más de 2.000 m² de superficie y varían entre 0,2 y 0,6, dependiendo de la relación entre los metros de fondo y la superficie de la parcela (Anexo 2, Resolución Normativa N° 01/2015).

La Ley de Catastro dispone que para el ejercicio fiscal 2017 se utilizará de manera excepcional como valor unitario básico de la tierra libre de mejoras para la ciudad de Córdoba el 50% de los valores unitarios fijados por la Municipalidad de Córdoba para el año 2016, corregido de acuerdo a los coeficientes de frente y fondo y a los coeficientes según forma y medidas especiales fijados por la Dirección General de Catastro, mientras que para el resto de la provincia, se utilizará como valor fiscal de la tierra a la base imponible del año 2016 con un aumento del 20% (“la valuación fiscal de la tierra libre de mejora [...] correspondiente a la anualidad 2017 será determinada, excepcionalmente, conforme al procedimiento que se dispone a continuación: 1) Inmuebles ubicados en la ciudad de Córdoba: por un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los valores unitarios de la tierra libre de mejoras por cuadra fijada por la Municipalidad de Córdoba para la anualidad fiscal 2016, corregido de acuerdo a las normas y/o tablas que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro; 2) Inmuebles urbanos ubicados fuera del Departamento Capital: la valuación de la tierra libre de mejora será equivalente a la base imponible del Impuesto Inmobiliario correspondiente a la anualidad 2016, incrementada en un veinte por ciento (20%)”, Artículo 55, Ley Provincial N° 5.057).

Las mejoras se dividen en mejoras cubiertas y en mejoras descubiertas (obras accesorias no cubiertas, como piletas, canchas deportivas, etc.), como lo establece la Ley de Catastro (“entiéndase por mejoras: a) Mejoras cubiertas: toda edificación de carácter permanente, susceptible de ser computada en metros cuadrados de superficie cubierta. Exclúyense de esta definición los depósitos de fluidos salvo lo

dispuesto en el inciso siguiente, silos, hornos y sepulcros, y b) Acciones o mejoras descubiertas: las instalaciones, obras accesorias y otras mejoras no cubiertas incorporadas a la parcela con carácter permanente; quedan incluidas en este concepto tipologías tales como piletas de natación, canchas de deporte, etc.”, Artículo 10, Ley Provincial N° 5.057). El valor fiscal de las mejoras cubiertas se obtiene del producto entre la superficie de las mejoras cubiertas y el valor unitario básico correspondiente al tipo de edificación, corregido conforme a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro, como indica la Ley de Catastro (“el valor de las mejoras se determinará: a) Mejoras cubiertas: multiplicando su superficie por el valor unitario básico que le corresponda de acuerdo al tipo de edificación, corregido conforme a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro”, Artículo 15, Ley Provincial N° 5.057). De existir una sola mejora descubierta en la parcela, esta se valorará en un 5% del valor fiscal de las mejoras cubiertas, mientras que de haber más de una mejora descubierta, el valor fiscal de las mismas será un 10% del valor de las mejoras cubiertas, como determina la Ley de Catastro (“el valor de las mejoras se determinará: [...] b) Acciones o mejoras descubiertas: Las acciones o mejoras descubiertas se valorarán en un cinco por ciento (5%) de las mejoras cubiertas cuando en la parcela exista una sola acción o mejora descubierta, y en un diez por ciento (10%) de dicha valuación cuando exista más de una acción. En ambos casos se tomará como mínimo la valuación correspondiente a cien metros cuadrados (100,00 m²) de superficie cubierta de una edificación de tercera categoría y como máximo la valuación correspondiente a seiscientos metros cuadrados (600,00 m²) de una edificación de segunda categoría”, Artículo 15, Ley Provincial N° 5.057). Aquellas parcelas que no cuenten con mejoras cubiertas se consideran baldías, y las mejoras descubiertas serán valuadas a un cinco por ciento (5%) de la valuación correspondiente a cien metros cuadrados (100,00 m²) de superficie cubierta de una edificación de tercera categoría. En los inmuebles caracterizados como propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios, la valuación de las mejoras descubiertas comunes se efectuará aplicando el cinco por ciento (5%) o el diez por ciento (10%), según corresponda, de las mejoras cubiertas totales de cada unidad (“En los inmuebles sobre los que se constituyan derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios la valuación de las mejoras descubiertas comunes se efectuará aplicando el porcentaje referido sobre la valuación de las mejoras cubiertas totales de cada unidad funcional.”, Artículo 15, Ley Provincial N° 5.057).

El valor unitario básico de las mejoras es determinado por la Dirección General de Catastro, como lo dispone la Ley de Catastro (“Los valores unitarios básicos de la tierra urbana libre de mejoras y de las mejoras, serán determinados por la Dirección General de Catastro en ocasión de cada revalúo general o en oportunidad de establecer nuevos valores [...]”, Artículo 18, Ley Provincial N° 5.057); este valor unitario se establece de acuerdo al valor de mercado del costo por metro cuadrado de construcción de una vivienda tipo, al cual se aplican los coeficientes correspon-

dientes al puntaje y tipología de la construcción, como señala la Ley de Catastro (“para la determinación del valor unitario básico de las mejoras cubiertas se tomará el valor de mercado del costo por metro cuadrado de construcción de una vivienda tipo y se aplicarán los coeficientes que determine la reglamentación teniendo en cuenta el puntaje y tipología de la construcción”, Artículo 22, Ley Provincial N° 5.057). El coeficiente correspondiente al puntaje es asignado, de acuerdo a la reglamentación técnica catastral, según las planillas de especificación de características constructivas de Catastro (revestimientos, griferías, cubierta, etc.), existiendo diferentes planillas para cada una de las tipologías de construcción: para viviendas, hoteles y comercios, para edificaciones de tipo industrial y galpones, para estaciones de servicios y para superficies comunes de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal en altura (Resolución Normativa N° 01/2015).

Adicionalmente, como es expuesto en la siguiente sección, el valor fiscal de los inmuebles podrá variar no sólo cuando se lleven a cabo revalúos generales, sino también por la introducción, modificación o eliminación de mejoras y por la antigüedad de las mejoras.

7.2. Métodos de revalúo de inmuebles de acuerdo a la Ley de Catastro

Los inmuebles pueden revaluarse por revalúos generales (“La Dirección General de Catastro efectuará periódicamente el revalúo general de las parcelas urbanas [...]. En estos revalúos generales se determinarán valores que [...] resultarán de aplicación hasta la entrada en vigencia de un nuevo revalúo general [...]”, Artículo 11, Ley Provincial N° 5.057) o por otras causas mencionadas en la Ley de Catastro.

Atendiendo a las restantes causas que pueden generar un revalúo de los inmuebles, su valor fiscal puede variar por la introducción, modificación o eliminación de mejoras, por la antigüedad de las mejoras (contemplada en una fórmula de depreciación que utiliza el método de Ross), cuando mediante técnicas de teledetección la Dirección General de Catastro detecte mejoras no declaradas, o por cambios en los valores unitarios de la tierra (por ejecución de obras públicas o privadas, modificación de la parcela, errores administrativos, entre otros), como lo establecen la Ley de Catastro y la Normativa Técnica Catastral (“entre uno y otro revalúo general, las valuaciones se modificarán en los siguientes casos: a) Mejoras cubiertas y las descubiertas: 1) El valor de las mejoras será modificado todos los años mediante una fórmula de depreciación [...] que corresponda según el puntaje de la construcción [...]. Dicha fórmula se aplicará en atención a la antigüedad de la construcción y respondiendo a criterios técnicos [...]; 2) Cuando se introduzcan, modifiquen o supriman. b) Valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras: 3) Cuando se ejecutaren obras públicas o privadas que incidan directamente sobre el valor de los in-

muebles, tales como pavimento, provisión de agua corriente, cloacas, electrificación, sistemas de riego o similares; 4) Modificación del estado parcelario por unificación, subdivisión o cualquier otra operación [...] que genere nuevas parcelas; 5) Error en la individualización o clasificación de las parcelas, o en el cálculo de la valuación; 6) Cambio de clasificación de las parcelas; 7) Rectificación de la superficie del terreno; 8) Reconocimiento, desaparición o modificación de desmejoras; 9) Cuando cambie el valor unitario de la tierra libre de mejoras en los supuestos previstos [...]; 10) Cuando se modifique la situación catastral por incorporación de unidades tributarias”, Artículo 23, Ley Provincial N° 5.057; “para la depreciación por antigüedad de las mejoras incorporadas al inmueble [...] se aplica la fórmula de Ross, sin considerar el estado de conservación”, Resolución Normativa N° 01/2015; “cuando la detección de las mejoras se haga de oficio mediante técnicas de teledetección (imágenes satelitales, fotogramas aéreos, etc.), se asigna a las mismas 64 puntos; puntaje que estará condicionado a las modificaciones que pudieran surgir por una inspección in situ o por una declaración jurada del propietario”, Resolución Normativa N° 01/2015).

En el caso de los inmuebles sobre los que se constituyan derechos de propiedad horizontal, las mejoras introducidas en superficies comunes, que impliquen una variación de la superficie cubierta, se valuarán como superficie cubierta propia de cada unidad ampliada (Resolución Normativa N° 01/2015).

7.3. Aplicación de las normativas de Catastro respecto a los revalúos en la provincia de Córdoba

De acuerdo lo indica el Artículo 11 de la Ley de Catastro vigente desde el año 1969, los valores que surgieran de los revalúos generales efectuados por la Dirección General de Catastros, tendrían una vigencia de entre tres y diez años (“La Dirección General de Catastro efectuará periódicamente el revalúo [...]. Estos revalúos generales determinarán valores [...] que tendrán vigencia no mayor de diez años ni menor de tres”, Artículo 11, Ley Provincial N° 5.057, año 1969). A pesar de esto, el último revalúo general fue efectuado en el año 1992, por lo que a partir del año 2002 se eludió lo establecido por el Artículo 11 de la Ley de Catastro. En dicho revalúo general se actualizaron las valuaciones fiscales de las mejoras en toda la provincia, pero la tierra libre de mejoras solo se revaluó en 19 localidades, manteniendo las valuaciones fiscales de la tierra en los restantes municipios y comunas sin modificaciones. Las 19 localidades que tuvieron un revalúo general de la tierra fueron: Córdoba, Alta Gracia, Bell Ville, Deán Funes, Embalse, Las Varillas, Marcos Juárez, Río Cuarto, Río Tercero, San Francisco, San Pedro, Santa Rosa de Calamuchita, Villa Carlos Paz, Villa de las Rosas, Villa Dolores, Villa Independencia, Villa María, Villa Nueva y Villa Sarmiento.

En el año 2013 el Artículo 11 de la Ley de Catastro fue modificado por la Ley N° 10.177 que entró en vigencia en el mes de enero de 2014 y continúa vigente en la actualidad. La misma establece que los valores determinados por la Dirección General de Catastro en cada revalúo general serán aplicables hasta la entrada en vigencia de un nuevo revalúo (“En estos revalúos generales se determinarán valores que [...] resultarán de aplicación hasta la entrada en vigencia de un nuevo revalúo general [...]”, Artículo 11, Ley Provincial N° 5.057, año 2016). Es decir, se suprimió el límite máximo de vigencia de diez años para los valores que surgen de cada revalúo general.

