

Reflexionando sobre la seguridad jurídica del Dictamen 1/2022. AFIP: valuación de inmuebles (Estudio TGCQ)

Por

[Teresa Gomez – Carlos Quian y Asociados](#)

Las posiciones fiscales erráticas siempre generan escozor. El **“sube y baja” sólo debe ser un juego para niños**, su utilización resulta, totalmente, inapropiada en materia de política tributaria. **Este debate ya lleva diez años** y nos aventuramos a pensar que aún no ha concluido.

TEMAS

- Antecedentes del debate
- Dictámenes fiscales (2003 al 2022)
- Seguridad jurídica. Nuestra opinión

Por: [Dra. Teresa Gomez \(Estudio TGCQ\)](#)

1) ANTECEDENTES EN DEBATE.

Las posiciones fiscales erráticas siempre generan escozor. El **“sube y baja” sólo debe ser un juego para niños**, su utilización resulta, totalmente, inapropiada en materia de política tributaria. Este debate ya lleva diez años y nos aventuramos a pensar que aún no ha concluido.

Todo se remonta a un primer Dictamen emitido por AFIP luego de la reforma practicada en el Código Fiscal de CABA por la Ley 439 (BOCBA Nº 3824 del 03.01.2012) que introdujo dos artículos. Veamos, el primero de ellos establecía la **Valuación Fiscal Homogénea** (anterior artículo 241 actual artículo 373 ley 6505 BO 29/12/2021) definiéndola como un avalúo para cada inmueble de la CABA, el cual reflejará las características del suelo.... etc.

El segundo artículo fue el 244 (actual artículo 376 ley 6505) que definió la **Unidad de Sustentabilidad Contributiva** como el coeficiente utilizado para modificar con carácter general la magnitud del tributo, conforme las políticas tributarias implementadas por la CABA”

El meollo del debate es determinar ¿la base imponible que debería tomarse para los inmuebles de CABA a fin de liquidar según las previsiones contenidas en el artículo 22 inc. a) de la ley 23.966 que grava a los Bienes Personales a nivel nacional.

Si bien el debate es de suma importancia para miles de tenedores de inmuebles en la CABA, el Organismo nunca dictó de una **RESOLUCIÓN GENERAL** que, por definición, es un acto de la Administración Federal en uso de las facultades conferidas por los artículos 7º y 8º del Decreto N° 618/97. Dichas resoluciones imparten normas generales obligatorias para los administrados o interpretan con carácter general las disposiciones legales y reglamentarias en materia impositiva, aduanera y de los recursos de la Seguridad Social. De más está decir que la Resolución General por excelencia que este tema necesita es la contenida en el artículo 8 del decreto antes citado, es decir la **Resolución General Interpretativa** que debe publicarse en el Boletín Oficial y que dentro de los 15 días de su publicación puede serapelada ante el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos por cualquier contribuyente.

Siempre se limitó a dictar un **DICTAMEN** que por definición es un **acto interno de carácter no resolutivo, es una opinión técnica y/o jurídica de carácter no vinculante**, dictado por los funcionarios con competencia para emitirlo, según las normas legales vigentes o las misiones o funciones encomendadas por las normas correspondientes a la estructura orgánico-funcional. El fundamento normativo es el art. 9º del Dec. N° 618/97.

2) DICTÁMENES FISCALES

PRIMER DICTAMEN DE AFIP DAT 12/2003 (11/4/2013). BI = VFH x USC

“A los fines de efectuar la comparación establecida en el tercer párrafo del inc. a) del art. 22 de la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, en el caso particular de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se debe considerar el mayor valor entre la “Valuación fiscal” a que se refiere el art. 245 del Código Fiscal y la base imponible del impuesto inmobiliario tal como lo define la Ley Tarifaria para el año 2012, esto es, el producto de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) y la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC).

SEGUNDO DICTAMEN DE AFIP 1/2018 DI ALIR (8/5/2018) BI = VFH

“En virtud del análisis expuesto, este servicio jurídico considera que, atendiendo al texto legal que rige el caso, a la voluntad del legislador plasmada en la respectiva disposición legislativa y a una exégesis armónica de la norma que se analiza con el resto del ordenamiento jurídico aplicable – nacional y local-, el importe de la Valuación Fiscal Homogénea es el que corresponde considerar como base imponible o valor fiscal de los inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los fines de establecer las valuaciones de tales bienes para la liquidación y determinación del impuesto sobre los bienes personales, en los términos del tercer párrafo del inciso a) del artículo 22 de la ley del tributo”

TERCER DICTAMEN DE AFIP 1/2022 (10/3/2022) BI = VFH X USC

“Esta Dirección concluye que correspondería revocar el criterio que surge del Dictamen N° 1/2018 (DI ALIR), en el entendimiento de que la base imponible, a la que alude el tercer párrafo del inciso a) del artículo 22 de la Ley N° 23.966 y sus modificaciones, está representada por la “magnitud” sobre la que se aplica la alícuota del Impuesto Inmobiliario, la cual, en el caso de los inmuebles situados en la CABA, está constituida por el producto de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) y la

Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) – en línea y de manera uniforme con los tratamientos legislativos adoptados en otras jurisdicciones provinciales”.

3) SEGURIDAD JURÍDICA. NUESTRA OPINIÓN.

El Dictamen 1/2022, a fin de definir Seguridad Jurídica, cita jurisprudencia del **Tribunal Constitucional Federal Alemán**. Válido resulta destacar que nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene incontable jurisprudencia sobre el tema. Es más, en el año **1871, más precisamente el 27/6/1871 en autos «Don Manuel Ocampo c/Administración de Rentas de Rosario s/Mercaderías embargadas»** el Alto Tribunal, refiriéndose a la Administración Fiscal (en ese caso, la Aduana Nacional), sentenciaba que “la Administración debe ser *leal, franca y pública en sus actos*” ([\[1\]](#))

Hoy, muchos deseamos seguridad jurídica, y también somos muchos a los que nos interesa vivir en Estado democrático de derecho, sin necesidad de emigrar de nuestro país por un excesivo rigorismo tributario. Esos, que hoy somos muchos, pensamos igual que la Corte de 1871: la Administración está obligada a ser leal, franca y pública en sus actos. ¿Cómo lograr que el Dictamen 1/2022 demuestre estricto respeto por la Seguridad Jurídica? Siempre y cuando sus efectos asumieran vigencia en el EJERCICIO FISCAL 2022 cuando fue emitido. No para el ejercicio anterior 2021 que venció el 31/12/2021 al amparo del Dictamen 1/2018. En ese supuesto, y no en otro, la Administración Tributaria podría ufanarse de salvaguardar la Seguridad Jurídica de un Estado democrático apegado al derecho.

[\[1\]](#)) “....porque no es moral, ni justo, que la administración que debe ser leal, franca y pública en sus actos, guarde en reserva sus créditos vencidos”. CSJN FALLO 10:203

Fuente: <https://www.tg-cq.com/post/reflexionando-sobre-la-seguridad-jur%C3%ADcica-del-dictamen-1-2022-afip>