

¿Cuál es la base imponible de los inmuebles ubicados en la CABA a efectos de bienes personales?

La duda reside en el cambio normativo que realizó la Ciudad de Buenos Aires en el año 2012, al reestructurar el gravámenes Inmobiliario, el sistema valuatorio de los inmuebles y su consiguiente determinación tributaria. **VFH vs. USC**. Solución por el absurdo. **Valuación a considerar...**

Por HQTG *

El siguiente informe fue realizado por la Dra. C.P. Teresa Gómez, Socia a cargo del Departamento de Procedimiento Tributario del Estudio Harteneck - Quian - Teresa Gómez & Asociados.-(*)

Frente a la proximidad del vencimiento del Impuesto sobre los Bienes Personales se han generado ciertas consultas de contribuyentes y de algunos profesionales que se abocan a la liquidación del tributo. Las mismas versan respecto de qué valuación debe tomarse para declarar los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).

La duda reside en el cambio normativo que realizó la Ciudad de Buenos Aires en el año 2012 ([1]), al reestructurar el gravámenes Inmobiliario, el sistema valuatorio de los inmuebles y su consiguiente determinación tributaria.

Para comenzar veamos que dice la ley del Impuesto sobre los Bienes Personales([2]). El inciso a) del artículo 22 fija el método de valuación de los bienes inmuebles situados en el país, luego de describirlo, en el sexto párrafo, establece: “El valor a computar para cada uno de los inmuebles, determinado de acuerdo con las disposiciones de este inciso, no podrá ser inferior al de la base imponible -vigente al 31 de diciembre del año por el que se liquida el presente gravamen- fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o al valor fiscal determinado a la fecha citada. Este valor se tomará asimismo en los casos en que no resulte posible determinar el costo de adquisición o el valor a la fecha de ingreso al patrimonio. El valor establecido para los inmuebles según las normas contenidas en los apartados 1. a 4. del primer párrafo de este inciso, deberá únicamente incluir el atribuible a aquellos edificios, construcciones o mejoras que hayan sido tomados en consideración para determinar la aludida base imponible. Aquellos no tomados en cuenta para dicha determinación, deberán computarse al valor establecido según los mencionados apartados.” (El subrayado es propio).

En consecuencia, debemos observar cómo la ley local define la base imponible para los impuestos inmobiliarios.

Ello así, el artículo 241 del Código Fiscal 2012 dispone que se establece un avalúo para cada inmueble de la CABA, el cual reflejará 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 de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, siendo esta descripción meramente enunciativa; y al que se denomina **Valuación Fiscal Homogénea (VFH)**.

Es el propio artículo en su último párrafo el que establece: “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” (El subrayado me pertenece).

No obstante la claridad que se desprende de la norma antes citada, y teniendo en cuenta que para determinar el monto de los tributos inmobiliarios, a la VFH se la multiplica por la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC), y luego por las alícuotas correspondiente, algunos plantean dudas sobre si sólo debe tomarse la VFH o, multiplicarla por la USC ([3]) a los fines del impuesto sobre los Bienes Personales.

Tributos Inmobiliarios= VFH x USC x alícuota

El artículo 244 del Código Fiscal 2012 define a la USC de la siguiente forma: “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.”

Por cuanto la USC tiene dos características:

- a) es una herramienta de política tributaria y
- b) brinda la posibilidad de afectar el monto final del tributo. Adviértase que la USC no está destinada a ajustar la Base Imponible, sino el monto del tributo a pagar.

En un entendimiento armónico de las normas, este mecanismo tiene su lógica desde que fue la Legislatura de la CABA quien le encomendó al organismo recaudador, la tarea técnica de establecer la valuación de cada inmueble ([4]), para reservarse como resorte propio, exclusivo y como corresponde según manda Constitucional ([5]) la fijación de los tributos, tanto a través de la fijación de alícuotas, como de la USC.

El sentido de esta estructura es mantener un trabajo técnico de valuación de las propiedades aisladamente a la definición de política tributaria – sea, o no, coyuntural–, y no repetir las experiencias pasadas donde las valuaciones quedaban totalmente desfasadas del mercado y donde se perdió la homogeneidad de la valuación entre las propiedades, generando una inequidad tributaria en la cual bienes del mismo valor pagaban distinto tributo.

Solución por el absurdo:

A título simplificador, exponemos breves y extremos interrogantes que mostrarán el **absurdo** de pretender incluir a la **USC como parte de la Base Imponible**.

- a) ¿Si la Legislatura de la CABA decidiera que un jubilado, o un sujeto con un ingreso menor a determinada cantidad, gozara de una reducción de la USC en un 50%; sería

lógico que dos inmuebles idénticos tuvieran valuaciones para el impuesto a los Bienes Personales distintas?

b) ¿Si la Legislatura de la CABA decidiera que para ciertos inmuebles, por ejemplo ante las inundaciones, la USC durante un período del ejercicio fiscal fuera menor; ese inmueble tendría dos valuaciones distintas en el mismo año fiscal?

c) ¿Si la Legislatura decidiera que para ciertos inmuebles o personas la USC fuera de 0 (cero); ese inmueble no tendría valuación y no pagaría Bienes Personales?

En consecuencia, entendemos que a efectos de la liquidación del Impuesto sobre los Bienes Personales, la valuación a declarar es únicamente la Valuación Fiscal Homogénea.

[1]) Ley 439 (BOCBA N° 3824 del 03.01.2012).

[2]) Ley 23.966 (t.o. 1997) – Título VI y sus modificatorias .

[3]) Conf. Ley Tarifaria 2012 artículo 3° (BOCBA N° 3824 del 03.01.2012) USC = 4

[4] Código Fiscal 2012 (t.o. s/ Decreto N° 193/2012 – BOCBA N° 3899 del 25.04.2012), artículo 243

[5] Constitución de la Ciudad de Buenos Aires artículos 51° y 80° inc. 2 ap. 1

(*) <http://www.harteneck-quian.com/web/node/146>