

*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de
Buenos Aires sancionan con fuerza de

LEY

Deroga el Impuesto Inmobiliario Complementario

ARTÍCULO 1º.- Derógase los artículos 13, 14 y 15 de la Ley 14.394 (Ley Impositiva para el año 2013).

ARTÍCULO 2º.- Disponer que toda ley, reglamento y/o disposición administrativa que se oponga directa o indirectamente a los postulados de la presente queda absolutamente abrogada.

ARTÍCULO 3º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo

GUILLERMO RICARDO CASTELL
Diputado
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

El Impuesto Inmobiliario Complementario fue creado en la Provincia de Buenos Aires por la ley 14.394 (arts. 13, 14 y 15 de la Ley Impositiva del año 2013).

La norma citada dispuso que el Impuesto Inmobiliario pasara a estar constituido por un Impuesto Inmobiliario Básico y un Impuesto Inmobiliario Complementario.

Así, se conformó un régimen por el cual el inmobiliario “básico” se debe abonar por cada inmueble, en tanto que el “componente complementario” se abona por cada:

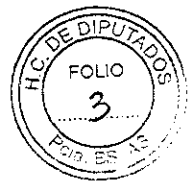
- conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada;
- conjunto de inmuebles de la planta urbana baldía;
- conjunto de inmuebles de la planta rural y/o subrural;

atribuibles a aquellos sujetos que revistan el carácter de propietarios, superficiarios, usufructuarios o poseedores a título de dueño.

El método de cálculo del gravamen resulta de las *diferencias en exceso* entre:

- a) el valor que, para cada conjunto de inmuebles surja de aplicar la tabla de alícuotas que le corresponda -urbano edificado, urbano baldío, tierra rural y edificios y mejoras en zona rural-
- b) La sumatoria de los inmobiliarios básicos determinados para cada uno de los inmuebles del mismo contribuyente.

En síntesis, el Impuesto Inmobiliario Complementario surge de la diferencia de aplicar al conjunto de valuaciones fiscales de los inmuebles en cuestión -siempre más de uno (1)- las escalas y alícuotas fijadas por la Ley Impositiva y la aplicación sobre las valuaciones fiscales de cada uno de los



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

inmuebles en forma individual, la misma escala y alícuotas, diferencia que siempre va a arrojar un número positivo y que constituye el tributo que se debe abonar.

Si bien se ha eximido de su pago cuando de la metodología descripta surja para cada conjunto de inmuebles un monto de impuesto calculado inferior una cifra que anualmente fija la Ley Impositiva, es indudable que el legislador provincial creó un nuevo tributo cuyos caracteres difieren con el Impuesto Inmobiliario Básico.

La aplicación del “inmobiliario complementario” produce una doble imposición porque se exige a los contribuyentes que tienen más de un inmueble en la Provincia a pagar dos veces el mismo impuesto, uno como impuesto inmobiliario básico y sobre la misma propiedad para el cálculo de la base imponible del nuevo gravamen.

El Impuesto Inmobiliario Básico es un gravamen de tipo “real” toda vez que no tiene en cuenta las características personales de los sujetos obligados, siendo su base de imposición el valor del inmueble, En cambio, el Impuesto Inmobiliario Complementario, es un gravamen de tipo “personal” ya que se tienen en cuenta justamente las características personales de los contribuyentes que se encuentran alcanzados por el mismo, surgiendo su base de imposición de una *melange* de diferencias de distintos valores aplicables a inmuebles de un mismo contribuyente, tomando como uno de sus parámetros el valor global de los inmuebles -de un mismo tipo- del sujeto obligado al pago.

En buen romance, el Inmobiliario Complementario grava al sujeto propietario y no al “objeto” del impuesto inmobiliario, que indefectiblemente es la propiedad en sí. Al sumar el valor de las distintas parcelas de un mismo tipo lo transforman en un impuesto de carácter patrimonial análogo al Impuesto sobre los Bienes Personales.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

La Ley 23.548, de Coparticipación Federal de Impuestos, prevé una serie de obligaciones para las provincias, la fundamental de ellas, la de no aplicar gravámenes locales *análogos* a los nacionales distribuidos de conformidad a lo dispuesto por la misma ley de coparticipación.

Valgan los conceptos vertidos, para llegar al nudo de la cuestión, es decir, definir si la legislatura bonaerense ha sancionado un “impuesto análogo” a los coparticipados, y por ende violatorio de la explícita prohibición de la Ley 23.548.

Surge de manera evidente que la ley de coparticipación federal de impuestos, al hacer referencia al impuesto inmobiliario, lo considera con sus características típicas, es decir como tributo directo que grava la propiedad inmobiliaria.

En relación a ello, todo tipo de “complementariedad” excede notoriamente la naturaleza y las características tipificantes del impuesto inmobiliario, pues prevé un nuevo hecho imponible que incluye la titularidad de bienes inmuebles, que no integran el hecho imponible del impuesto inmobiliario y del cual es un simple complemento, alejándose del impuesto inmobiliario básico; de tal suerte, grava de manera indirecta, pero *grava al fin, una base imponible similar a la prevista en el Impuesto sobre los Bienes Personales.*

En consecuencia, la Provincia de Buenos Aires se ha excedido en sus potestades tributarias dado que de este modo se grava, aunque sea indirectamente bienes gravados por el Estado Nacional.

En otro orden de ideas la implementación del Impuesto Inmobiliario Complementario viola el principio de razonabilidad tributaria.

Dado que la actividad financiera pública es una condición para el efectivo ejercicio y para la protección de aquellos derechos, es claro que los mismos no pueden alterarse (o menoscabarse o lesionarse) como consecuencia de acciones u omisiones de tipo financiero. Al tratarse de un medio



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

para conseguir un fin, tal medio debe ser coherente, falto de arbitrariedad, consecuente o, lo que es lo mismo, razonable.

Llevados estos conceptos al tributo en análisis este demuestra que adolece de una irrazonabilidad que implica una clara violación de la Constitución.

Ello queda fácilmente expuesto con el siguiente ejemplo, ya que el impuesto grava al contribuyente que posee más de un bien inmueble del mismo tipo (sea urbano, sea rural, etc), se da la paradoja que un individuo que posea un campo de 700 hectáreas y un departamento de lujo no está alcanzado por gravamen, en cambio sí lo está, y debe oblar el tributo, un sujeto que tuviere dos departamentos de 2 ambientes.

En el ejemplo, el sujeto que expresa mayor capacidad contributiva no está alcanzado por el inmobiliario complementario, en cambio el segundo sí. Esto es un claro contrasentido con la lógica, apareciendo como irrazonable, injusto, imprudente, en resumen: con total desarreglo a lo que dice el sentido común.

Desde otro punto de vista, el gravamen constituye un desaliento a las inversiones.

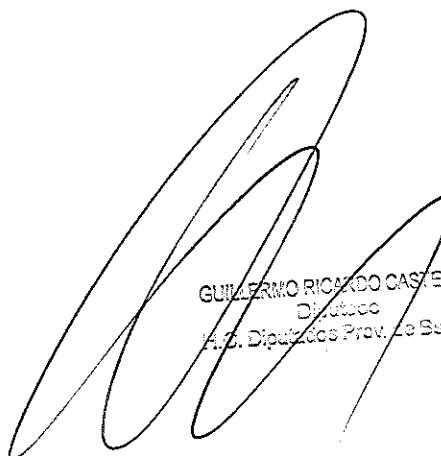
El impuesto inmobiliario complementario termina gravando con mayor severidad la propiedad de activos (inmuebles), lo cual constituye un factor de desaliento de las inversiones, particularmente en épocas como la actual donde existe una gran necesidad de éstas. El gravamen amedrenta las inversiones en activos, dirigiéndolas hacia las adquisiciones de activos no gravados.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Así puede desviar recursos a opciones ineficientes para los intereses del país y de la provincia (que encañados en una política fiscal a favor de las pymes) se redirijan hacia la economía informal, provocando un freno al desarrollo económico transparente.

Para finalizar, por la suma de motivos y argumentos expresados, se pone a consideración de los señores legisladores este proyecto de ley, sugiriendo la eliminación del Impuesto Inmobiliario Complementario de la estructura tributaria de la Provincia de Buenos Aires.



GUILLERMO RICARDO CASTELLO
Diputado
H.C. Diputados Prov. de Bs.As.