EXPTE. D- 4690 /20-21

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 1 Pcia. BS. AS.

Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

L E Y

ARTÍCULO 1°: Modifíquese el Artículo 263° de la ley 10.397, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 263°: En toda transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles, incluida la transmisión de la nuda propiedad, se liquidará el impuesto ***sobre el certificado inmobiliario valuativo, que con carácter previo al otorgamiento del acto, será confeccionado por un Martillero/a y/o Corredor/a Público/a, colegiado/a en la Provincia de Buenos Aires.*** En los casos de transmisión de dominio como consecuencia de subastas judiciales o subastas públicas realizadas por Instituciones Oficiales, conforme a las disposiciones de sus Cartas Orgánicas, se tomará como base imponible el precio de venta.

Para los casos de boletos de compraventa y demás instrumentos privados que tengan por objeto la transmisión onerosa de inmuebles, y que deriven en la obligación del otorgamiento de una escritura traslativa de dominio, el monto imponible se establecerá conforme a las pautas del primer párrafo del presente artículo.

ARTÍCULO 2°: Modifíquese el Artículo 264° de la ley 10.397, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 264°: En los contratos de compraventa de inmuebles o en cualquier otro acto por el cual se transfiera el dominio de inmuebles situados

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 2 Pcia. BS. AS.

dentro y fuera de la jurisdicción provincial, sin afectarse a cada uno de ellos por una suma determinada, el impuesto se aplicará sobre el importe resultante de proporcionar el valor inmobiliario de referencia establecido ***por en el certificado inmobiliario valuativo establecido en el art. 263.***

ARTÍCULO 3°: Modifíquese el Artículo 265° de la ley 10.397, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 265°: ***En las escrituras públicas que perfeccionen la transmisión onerosa de dominio de inmuebles, el impuesto se liquidará conforme a lo prescripto en el artículo 263 de este Código, sin computar a los fines de establecer el valor inmobiliario de referencia, las mejoras y/o construcciones incorporadas con posterioridad a la toma de posesión del inmueble por quien revista el carácter de adquirente o adjudicatario en el referido instrumento público.***

ARTÍCULO 4: Modifíquese el Artículo 272° de la ley 10.397, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 272°: En los contratos de mutuo o préstamos garantidos con hipoteca constituida sobre inmuebles situados dentro y fuera de la jurisdicción provincial, sin afectarse a cada uno de ellos con una cantidad líquida, ***el impuesto se aplicará sobre el valor inmobiliario de referencia inmobiliario de referencia según lo dispuesto por el art. 263 de este Código.*** En ningún caso el impuesto podrá liquidarse sobre una suma mayor a la del préstamo.

ARTÍCULO 5°: Modifíquese el Artículo 279° de la ley 10.397, el que quedará redactado de la siguiente manera:

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 3 Pcia. BS. AS.

ARTÍCULO 279°: ***En las rentas vitalicias el valor para aplicar el impuesto será igual al importe del décuplo de una anualidad de renta o el siete por ciento (7%) anual del valor inmobiliario de referencia según lo dispuesto por el art. 263 de este Código.***

ARTÍCULO 6°: FORMULARIO TIPO. La Autoridad de Aplicación que dispone el art. 115 de la ley 13.930, dentro de los noventa días de la promulgación de la presente ley, deberá celebrar convenio con el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires, a efectos de reglamentar la confección del certificado inmobiliario valuativo, para determinar el procedimiento de determinación del valor inmobiliario de referencia según lo dispuesto por el art. 263 del Código Fiscal - Ley N° 10397 **(Texto Ordenado por Resolución 39/11).**

ARTÍCULO 7°: PROFESIONALES AUTORIZADOS. Los CIV serán confeccionados por profesionales con matrícula vigente, y posteriormente legalizados por el Colegio en el que esté inscripto, para su posterior registración y archivo por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 8: Modifíquese el apartado III, Artículo 54°, de la Ley 10.973, el que quedará redactado de la siguiente manera:

III.- ESTIMACIONES DEL VALOR DEL MERCADO O TASACIONES EN GENERAL:

Cuando los Martilleros y Corredores Públicos actúen como tasadores en forma particular y a efectos de presentar tales tasaciones en sede administrativa y/o judicial, podrán percibir en concepto de honorarios hasta el cincuenta por ciento (50%) del mínimo de la escala arancelaria establecida en el apartado I), inciso a) del presente artículo, siendo su pago a cargo del comitente.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
4
Pcia. BS. AS.

Cuando actúen como administradores de alquileres, podrán percibir en concepto de honorarios del tres por ciento (3%) hasta el diez por ciento (10%), sobre el monto de la locación de común acuerdo con el locador, siendo su pago a cargo de éste.

Para los casos de administración de consorcio, podrán establecer en concepto de honorarios del tres por ciento (3%) hasta el diez por ciento (10%) del total de las expensas comunes a cargo de los propietarios.

Si en una tasación particular, intervinieran dos o más Colegiados, cada uno de ellos, percibirá proporcionalmente, los honorarios o aranceles estipulados en el presente artículo y conforme a las escalas allí fijadas y a cargo de la parte que representen.

El profesional que intervenga en la confección de CIV, percibirá un honorario del 0.30 al 0.75%, a cargo del titular del dominio del inmueble.

ARTÍCULO 9°: ACTUACIONES NOTARIALES. Los Escribanos que tengan a su cargo los Registros Notariales, previo al otorgamiento de actos jurídicos señalados en el Título IV de la ley 10397, deberán requerir al titular de dominio el Certificado Inmobiliario Valuativo que dispone el art. 263 de dicha ley, dejando constancia en el Protocolo.

ARTÍCULO 10°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

RUBEN ESLAIMAN
Vicepresidente II
Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
5
Pcia. BS. AS.

FUNDAMENTOS

La valuación de los inmuebles es susceptible de distintas apreciaciones, ya que de acuerdo al fin requerido será la característica y composición de dicho valor; así hay un valor fiscal, el cual establece la base impositiva, un valor residual o valor de reposición y también un valor de mercado. Este último es el valor de un inmueble en un momento determinado y fluctúa según las condiciones del mercado inmobiliario y el marco económico general, siendo el valor por el cual el inmueble se puede realizar.

El Estado a lo largo del tiempo ha tratado de homogeneizar la valuación fiscal con el valor de mercado, así en el año 1989 se formaron en nuestra provincia y en cada partido Comisiones mixtas que determinaron la valuación de la tierra libre de mejoras, trabajo que años después fue actualizado.

Esta base de trabajo en la cual intervenían los profesionales Martilleros y Corredores tenía por objeto precisamente que la valuación fiscal se actualizara de acuerdo a los valores de mercado, es decir la base imponible, fundada sobre la realidad del valor de mercado.

Lógicamente que un trabajo de estas características se puede realizar excepcionalmente ya que por lo arduo del mismo y el posterior procesamiento de estos datos, su puesta en práctica no se puede efectuar con inmediatez.

La sanción de la Ley 14.333 de fecha 19/12/2011, modificatoria de la Ley 10.707, en su Art. 60 determinó la formación de Comisiones Asesoras en cada Municipio para la determinación del valor de la tierra libre de mejoras e indicaba que Cada Comisión Asesora estaría compuesta por dos representantes del Municipio respectivo (uno por el Departamento Ejecutivo y otro por el Honorable Concejo Deliberante), y uno por la Autoridad de Aplicación, que presidirá la misma. De esta manera en su primera intervención se advirtió la falta de idoneidad respecto al tema, la cual fue de tal magnitud que no se pudo aplicar la revaluación en ese año.

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 6 Pcia. BS. AS.

Como vemos la experiencia indica que las bases valuatorias no se van actualizando de manera armónica ya que no se contempla en las mismas cuestiones tan simples como la provisión de un servicio, la radicación de un emprendimiento o la modificación de una zona por cualquier motivo exógeno no es tenida en cuenta por estos métodos; estas variaciones solo pueden ser determinadas por la intervención de un profesional con incumbencia en la materia.

En la actualidad la Cédula de Relevamiento Catastral fija los valores de acuerdo a los determinados por la dirección de Catastro, que se fundan en aquella base desactualizada y los posteriores índices correctivos.

Por otra parte, hay otro aspecto que no debe soslayarse en el análisis: en las transferencias dominiales, muchas veces los valores fijados para las escrituras difieren de los verdaderos valores de mercado, favorecidos por esta falta de referencia marcada; esta práctica evasiva perjudica al estado por la menor percepción de tributos no solo en orden provincial sino también nacional (Impuestos de sellos, Ingresos Brutos, Bienes Personales, IVA, Ganancias, etc.).

El Certificado Valuatorio Inmobiliario viene a solucionar esta problemática, puesto que el mismo será confeccionado por un Profesional Universitario Matriculado con incumbencia en el tema y con un obvio conocimiento de las condiciones del mercado inmobiliario con temporáneo, además de estar contenida su actuación en la Legislación Profesional (Ley 20266- Modif. Ley 25028 y Ley 10973 – Modif. 14085 Pcia. De Buenos Aires), como así también la SCJPBA, en acordada 2728 para la actuación de los peritos en sede judicial, establece que los únicos habilitados para expedirse en determinar un valor de mercado son los Martilleros y Corredores Públicos; esto da indudables pautas de la idoneidad de quienes otorgarán el instrumento.

De esta manera, el Estado mejorará el control de la evasión parcial del impuesto de sellos por la distorsión entre el precio de compra y el de escrituración.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
7
Pcia. BS. AS.

Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

A su vez se actualizará sin costo administrativo alguno para el Estado, las bases valuatorias de acuerdo al verdadero valor de mercado de cada inmueble a través de la actuación de más de 10000 profesionales.

Por último el sistema posee un de control eficaz a través de los Colegios de Martilleros y Corredores Públicos, presente en toda la provincia.

Por todo lo expuesto, es que solicito a los Señores Diputados y a las Señoras Diputadas, acompañen con su voto favorable el siguiente proyecto.

RUBEN ESLAIMAN
Vicepresidente II
Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires