



*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

### LEY

EXENCION IMPUESTO INMOBILIARIO COMPLEMENTARIO  
A COOPERATIVAS DE VIVIENDA, MUTUALES Y ASOCIACIONES CIVILES  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

**ARTÍCULO 1º:** Incorporase como artículo 177 bis, del Código Fiscal – Ley N° 10.397 (Texto Ordenado 2011), y modificatorias -, el siguiente:

Artículo 177 bis. Estarán exentas de tributar el Impuesto Inmobiliario Complementario, con retroactividad a la fecha de constitución del tributo, las Cooperativas, Mutuales y Asociaciones Civiles, registradas en la Provincia de Buenos Aires, en cuyo Estatuto se incluya la adquisición de inmuebles para la construcción de viviendas, con destino a sus Asociados o a los beneficiarios de su actividad social, únicamente por los inmuebles con esa finalidad.

**ARTÍCULO 2º:** Facultase a la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 10.397, respecto a las entidades aludidas en el artículo precedente, a imputar los importes abonados hasta la fecha de promulgación de la presente, en concepto de Impuesto Inmobiliario Complementario, a cuenta del componente Básico del Impuesto Inmobiliario, por los mismos inmuebles.

**ARTÍCULO 3º:** La Autoridad de Aplicación, establecerá los requisitos exigibles en cada caso, así como, el procedimiento administrativo y los plazos, para que las entidades




*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

aludidas en el artículo 1º, puedan acogerse a los beneficios de la exención del Impuesto Inmobiliario Complementario.

**ARTÍCULO 4º:** La presente Ley entrará en vigencia el día siguiente al de su promulgación por parte del Poder Ejecutivo.

**ARTÍCULO 5º:** Comuníquese al Poder Ejecutivo

  
Dip. MOLLE, Matías  
H. Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



## FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El Impuesto Inmobiliario grava la disposición económica que un sujeto tiene respecto de un bien, advirtiendo de esa forma, la existencia de una capacidad contributiva, por cuanto quien dispone de un inmueble se encuentra en una mejor situación económica que quien se encuentra privado del mismo (J C Vicchi – “Manual de Impuestos al Patrimonio”).

El artículo 169 del Código Fiscal vigente en la provincia de Buenos Aires, Ley N° 10.397 (Texto Ordenado 2011), identifica claramente lo sujetos alcanzados y la conformación de dicho impuesto:

**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.

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, de acuerdo al procedimiento que para su determinación fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior.

Es importante remarcar que el Impuesto Inmobiliario siempre es de carácter personal y en cabeza de quien dispone el bien.

Hasta el período fiscal 2012 inclusive, los propietarios de bienes inmuebles, en la Provincia de Buenos Aires, tributábamos el Impuesto Inmobiliario calculado de manera in-



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



dividual para cada tipo de inmueble que perteneciera a la planta urbana edificada, planta urbana baldía y planta rural.

A partir de la sanción de la ley provincial N° 14.394 (Ley Impositiva 2013), se propone una nueva conformación del impuesto que, como vimos anteriormente, la norma identificó como:

- Impuesto Inmobiliario Básico,
- Impuesto Inmobiliario Complementario

El Básico continúa calculándose como hasta el presente, mientras que el Complementario, acumula para su liquidación, las bases imponibles de los inmuebles pertenecientes a un mismo sujeto, que por aplicación de las tablas de alícuotas correspondientes, le otorga al impuesto cierta progresividad.

El Complementario surge entonces como el resultado de calcular la diferencia entre el Básico del conjunto de inmuebles y la sumatoria de los Básicos de cada uno, tomados individualmente.

La normativa vigente contempla exenciones al Impuesto Inmobiliario, que alcanzan a determinadas personas, y en este sentido, el artículo 177 del Código Fiscal, establece:

**ARTÍCULO 177.** 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, salvo aquellos que realicen actos de comercio con la venta de bienes o prestación de servicios a terceros.

**(Párrafo incorporado por Ley 14553)** 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.

b) Los templos religiosos pertenecientes a cultos reconocidos por autoridad competente.



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



- c) Los Arzobispados, Obispados y los Institutos de Vida Consagrada conforme a la Ley Nacional 24.483 y Decretos Reglamentarios, de la Iglesia Católica Apostólica Romana.
- d) Las fundaciones debidamente reconocidas como tales por autoridad competente, cuyos inmuebles estén destinados exclusivamente a cumplir con su objeto estatutario.
- e) Las universidades reconocidas como tales.
- f) La Cruz Roja Argentina.
- g) Los inmuebles declarados monumentos históricos, por autoridad competente.
- 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.
- i) **(inciso modificado por Ley 15192)** Las Asociaciones Civiles que hayan tenido ingresos gravados, no gravados y exentos en el período fiscal anterior, por el desarrollo de cualquier actividad dentro o fuera de la Provincia, por ingresos anuales totales hasta un monto equivalente a los ingresos máximos de la categoría G de monotributo, o cuando se trate de Asociaciones Civiles que hayan iniciado actividades durante el ejercicio fiscal en curso, cuando el monto de ingresos gravados, no gravados y exentos obtenidos durante los dos primeros meses a partir del inicio de las mismas, no superen la suma equivalente a la sexta parte de los ingresos máximos de la categoría G de monotributo, cuyos inmuebles estén destinados exclusivamente a cumplir con su objeto estatutario; y las demás asociaciones civiles, los colegios y/o consejos profesionales constituidos como entes públicos no estatales, 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:
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.
  7. Cuidados a la primera infancia, según criterio que adopte el Ministerio de Desarrollo de la Comunidad de la Provincia de Buenos Aires.
  8. Centro de Jubilados.
  9. Sociedades de fomento.
  10. Organizaciones de Comunidades Migrantes.

Las Mutuales de Organizaciones de Comunidades Migrantes que hayan tenido ingresos gravados, no gravados y exentos en el período fiscal anterior, por el desarrollo de cualquier ac-



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

tividad dentro o fuera de la Provincia, por ingresos anuales totales hasta un monto equivalente a los ingresos máximos de la categoría G de monotributo.

La exención del impuesto también alcanza a los propietarios de aquellos inmuebles 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. (Inciso sustituido por Ley 15.079 -B.O. 11/12/2018- vigente 01/01/2019).

j) **(Inciso sustituido por Ley 14357)** Los titulares de dominio y demás responsables por las instalaciones, obras accesorias, y plantaciones de los inmuebles de las Plantas Rural y Subrural, según la clasificación de la Ley de Catastro N° 10.707 y modificatorias.

k) El valor correspondiente a las plantaciones de los inmuebles de la zona suburbana, según la clasificación de la Ley de Catastro.

l) Los inmuebles pertenecientes o cedidos en uso gratuito a los establecimientos educativos reconocidos y autorizados por la Dirección General de Cultura y Educación 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.

m) **(Inciso sustituido por Ley 15170).** Los inmuebles de hasta cien (100) hectáreas destinados exclusiva o principalmente a la explotación tambera, siempre que el contribuyente sea propietario, usufructuario o poseedor de ese solo inmueble, realice por sí la explotación y se encuentre debidamente inscripto en el impuesto sobre los Ingresos Brutos. Este beneficio se aplicará en un cincuenta por ciento (50%) cuando el inmueble tenga hasta ciento cincuenta (150) hectáreas.

n) **(Ver Art. 14 de la Ley 15226 – fija monto)** 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.

En el supuesto de pluralidad de obligados al pago, gozarán de la exención solamente 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.

ñ) **(Texto según Ley 14553) (Ver Art. 15 y 16, Ley 15226 - fija monto y exención)** 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 que reúnan los siguientes requisitos:



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



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 previsionales cuyos importes brutos, en conjunto, no superen mensualmente el monto que establezca la Ley Impositiva.

**(Segundo párrafo del presente inciso sustituido por Ley 14880)** “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.

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”.

**o) (INCISO DEROGADO POR LEY 14333)** Los propietarios y demás responsables de inmuebles pertenecientes a la planta urbana baldía cuyo avalúo fiscal no supere la suma que fije la Ley Impositiva y además sean propietarios, usufructuarios o poseedores de ese solo inmueble.

En el supuesto de pluralidad de obligados al pago, gozarán de la exención solamente los 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 a lo establecido en el artículo 178.

**p) (INCISO DEROGADO POR LEY 14983)** 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.

**q) (INCISO DEROGADO POR LEY 14983)** 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.

**r) (Ver Art. 17, Ley 15226 – fija monto)** 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



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



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.

No podrán acceder a la exención prevista en este inciso o mantenerla quienes hubiesen sido condenados por delitos de lesa humanidad.

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, 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.

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 derechohabientes comprendidos en el beneficio establecido en la Ley Nacional N° 24.411 y modificatorias.

u) **(Texto según Ley 14653) (Ver Art. 18, Ley 15226 – fija monto).** 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 al uso familiar y su valuación fiscal no supere el monto que establezca la Ley Impositiva.

v) **(Inciso incorporado por Ley 15170)** Los propietarios y demás responsables de inmuebles, que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que el solicitante y/o su cónyuge o pareja conviviente perciba la Asignación Universal por Hijo para Protección Social prevista en la Ley Nacional N° 27.414 y modificatorias.

2. Que el solicitante y/o su cónyuge o pareja conviviente sea propietario, poseedor o usufructuario de ese sólo inmueble. 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.

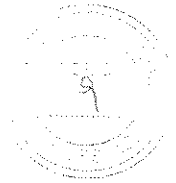
En el supuesto de pluralidad de obligados al pago, la exención sólo beneficiará a aquellos que reúnan los requisitos establecidos precedentemente.

El resto de los obligados abonarán la parte proporcional del impuesto que corresponda el que se liquidará de conformidad a lo establecido en el artículo 178.





Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



w) **(Inciso Incorporado por Ley 15226)** 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.

x) **(Inciso Incorporado por Ley 15226)** 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.

Adviértase que no están alcanzadas aquellas entidades solidarias que, su Objeto Social, las habilita para la adquisición de fracciones de terreno para la construcción de viviendas con destino a sus asociados y beneficiarios. En cambio, las parcelas propiedad de la Asociación Civil de un Club de Campo, como ser el Club House y las Canchas de Golf o de Polo, sí lo están.

Las Cooperativas, Mutuales y Asociaciones Civiles que construyen viviendas para sus asociados y beneficiarios, SON TITULARES TRANSITORIOS de cada uno de los terrenos donde se edificarán esas viviendas o de lo que la ley llama Conjunto de Inmuebles, y por esta razón, estas entidades quedan alcanzadas por el Impuesto Inmobiliario Complementario.

Lamentablemente "de acuerdo a la normativa que rige la materia registral (Ley N° 17801), la inscripción de los documentos presentados a registrar se realiza en forma definitiva. Cuando de los documentos surgieran defectos subsanables, la inscripción se realiza de forma provisoria por el plazo de 180 días, no existiendo la inscripción transitoria de dominio."

Resulta imprescindible subsanar esta situación, en virtud de la historia, trayectoria y significancia económica y social, que el cooperativismo argentino en general, como Movimiento Solidario, acumula en los últimos ciento veinte (120) años de nuestra existencia como Nación, en materias tan diversas como: servicios públicos, educación, trabajo, provisión, consumo, crédito, vivienda, salud y producción agropecuaria, entre otras actividades que vienen desarrollando a lo largo y ancho del país.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



Particularmente, las Cooperativas de Vivienda en la Provincia de Buenos Aires, vienen aportando soluciones habitacionales de carácter solidario, contribuyendo así con la disminución del déficit habitacional, que actualmente alcanza a 2.284.136 "núcleos familiares", alrededor de 7,5 millones de bonaerenses, entendiendo al déficit habitacional como el total de jefes y jefas de hogares que tienen distintos tipos de déficits, sin vivienda, sin red de agua ni red de cloacas, con hacinamiento crítico, viviendas irrecuperables habitadas, etc..

Vale recordar que en este rubro, uno de los íconos del cooperativismo argentino, ha sido la Cooperativa El Hogar Obrero, fundada en 1905 por una veintena de Asociados que, durante sus primeros años operó precisamente como Cooperativa de Ahorro y Crédito para Edificación, llegando a construir en tan solo ocho (8) años, 160 casas unifamiliares y dos (2) barrios obreros en las localidades de Ramos Mejía y Turdera, en la Provincia de Buenos Aires.

Desde entonces, y hasta nuestros días, el Movimiento Cooperativo ha tenido un crecimiento gradual y silencioso, para nada exento de obstáculos, pero de incidencia gravitante en la economía real que, a diferencia de la economía liberal de mercado, es claramente representativo de un sector mucho más amplio, integrado por Mutuales, Asociaciones Civiles, entre otras, que identificamos como entidades de la Economía Social y Solidaria.

En la Provincia de Buenos Aires, existen registradas y vigentes en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES), un total de 124 entidades de vivienda y otros servicios. Estas entidades, junto a otras que lamentablemente ya no existen se estima que, hasta la fecha han edificado un total de 5.000 viviendas en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires.



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



La operatoria estándar de una cooperativa de vivienda, puede resumirse en pocos pasos:

- 1) Con el aporte de los Asociados, la Cooperativa adquiere un macizo de tierra para ser subdividida.
- 2) El inmueble se inscribe en el Registro de la Propiedad, a nombre de la Cooperativa, que automáticamente comienza a tributar el Impuesto Inmobiliario Básico.
- 3) Paso seguido y previo al inicio de la construcción de las viviendas se efectúa la subdivisión del macizo, en tantas parcelas como Asociados/Beneficiarios.
- 4) La inscripción de la subdivisión convierte a la Cooperativa en Contribuyente Multititular, y automáticamente queda alcanzada por el componente Complementario del Impuesto Inmobiliario.

Si es la Cooperativa es la encargada de la construcción de las viviendas, desde la subdivisión hasta la entrega efectiva a cada Asociado, pueden pasar varios años, debido a los tiempos que demanda el proceso completo (aprobación de planos, gestiones administrativas, hipotecas, selección de la constructora, construcción, adjudicación, escrituración, etc.).

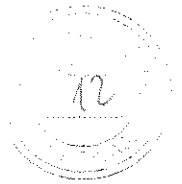
También puede el Asociado, o el Beneficiario, en el caso de las Asociaciones Civiles, optar por la autoconstrucción, con recursos y esfuerzo propio, o accediendo a un crédito y contratando personal especializado.

La nueva condición de Multititular de la entidad solidaria, se complejiza notablemente si se presentan dos o más procesos similares en paralelo, generalmente ante la conformación de varios círculos cerrados entre Asociados/Beneficiarios con la finalidad de acceder a la vivienda propia.

La COOPERATIVA DE VIVIENDA ES UNA ENTIDAD SIN FINES DE LUCRO, que se constituye a efectos de satisfacer la demanda de vivienda para sus Asociados, de manera colectiva y solidaria. Es la responsable de la gestión del proceso y en ningún mo-



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



mento termina siendo la Titular definitiva de los inmuebles subdivididos, solo lo es transitoriamente.

Lamentablemente, la vigencia del Impuesto Inmobiliario Complementario, desde su implementación, hasta el presente, ha originado sobre costos innecesarios, acumulación de deudas e intereses punitivos que en la mayoría de los casos han ralentizado el proceso constructivo, generándose así cada día, mayor deuda.


En otros casos, algunas de las entidades involucradas están enfrentando juicios de apremio, con embargo de alguno de sus terrenos destinados a fines constructivos o de sus cuentas bancarias.

El Impuesto Inmobiliario Complementario, daña en forma directa las posibilidades de funcionamiento y crecimiento de las Cooperativas de Vivienda, y su importancia económica, llega a implicar millones de pesos, dinero que, en lugar de ser destinado a materiales, mano de obra, infraestructura, etc., debe destinarse a esta finalidad.

En varios casos, la continuidad de su vigencia, lisa y llanamente puede sellar la muerte de estas entidades.

El presente Proyecto de Ley propone la exención del Impuesto Inmobiliario Complementario a las entidades solidarias aludidas en el articulado, con alcance retroactivo, para hacer efectiva la condonación de las deudas acumuladas y el desestimiento de las acciones judiciales iniciadas.

Por todo lo anteriormente expuesto, se pone a consideración de esta Honorable Cámara, el presente Proyecto de Ley, y solicito a mis pares su voto favorable.

  
Dip. MOLLE, Matías  
H. Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires