

EXPTE. D- 3132 /24-25



PROYECTO DE LEY

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

LEY

ARTICULO 1: Deróguese los artículos 2°, 3°, 4°, 5°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 112°, 113°, 114°, 120°, 121° y 137° de la Ley 15.479.

ARTICULO 2: Modifíquese el artículo 6° los inicios "a.", "b.", "c.", "d." y "e." de la Ley 15.479, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

a. Ciento cuarenta por ciento (140%) cuando se trate de inmuebles cuya valuación fiscal correspondiente al año 2024 sea de hasta pesos cinco millones cincuenta y cuatro mil novecientos doce (\$5.054.912) inclusive.

b. Ciento ochenta por ciento (180%) cuando se trate de inmuebles cuya valuación fiscal correspondiente al año 2024 sea superior a pesos cinco millones cincuenta y cuatro mil novecientos doce (\$5.054.912) y hasta pesos nueve millones trescientos diez mil ochocientos veinte (\$9.310.820) inclusive.

c. Ciento noventa por ciento (190%) cuando se trate de inmuebles cuya valuación fiscal correspondiente al año 2024 sea superior a pesos nueve millones trescientos diez mil ochocientos veinte (\$9.310.820) y hasta pesos diecisiete millones trescientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y dos (\$17.384.452) inclusive.



d. Doscientos por ciento (200%) cuando se trate de inmuebles cuya valuación fiscal correspondiente al año 2024 sea superior a pesos diecisiete millones trescientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y dos (\$17.384.452) y hasta pesos ciento veintiún millones ochocientos mil (\$121.800.000) inclusive.

e. Cuando se trate de inmuebles cuya valuación fiscal correspondiente al año 2024 sea mayor a pesos ciento veintiún millones ochocientos mil (\$121.800.000), el porcentaje resultante de la siguiente fórmula:

$$\text{LOGARITMO}(1+X) - \text{LOGARITMO}(1+2,00) + 2,00.$$

Donde X= variación porcentual del impuesto 2024, resultante de la aplicación de la presente escala, con respecto al impuesto calculado para el año 2023 según las previsiones del Título I de la Ley N° 15.391.

En aquellos supuestos en que durante el ejercicio 2024 se produjere alguna modificación en el inmueble por la incorporación de obras o mejoras, y/o por la apertura, unificación o subdivisión de partidas, y/o por un cambio de Planta, los porcentajes establecidos en el párrafo anterior se aplicarán en relación al impuesto que, por ese mismo inmueble y teniendo en cuenta la situación de hecho verificada durante el año 2024, hubiera correspondido abonar de acuerdo a los valores vigentes en el año 2017 y calculado según las previsiones del Título I de la Ley N° 15.391, conforme la forma, modo y condiciones que establezca la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires con carácter general o particular, según corresponda.

URBANO BALDÍO

Valuación fiscal (\$)		Cuota fija (\$)	Alícuota s/ excedente
Mayor a	Menor o igual a		límite mínimo %
0	49.636	6.146	0,154

EXPTE. D- 3132 /24-25



49.636	154.932	6.222	0,160
154.932	270.104	6.390	0,166
270.104	401.444	6.581	0,172
401.444	535.920	6.807	0,180
535.920	657.720	7.049	0,190
657.720	803.880	7.280	0,202
803.880	964.656	7.575	0,217
964.656	1.163.800	7.924	0,236
1.163.800	1.399.544	8.394	0,262
1.399.544	1.670.608	9.012	0,295
1.670.608	2.009.112	9.812	0,340
2.009.112	2.403.764	10.963	0,400
2.403.764	2.964.124	12.542	0,480



2.964.124	3.776.408	15.232	0,591
3.776.408	5.142.776	20.033	0,746
5.142.776	7.099.000	30.226	0,964
7.099.000	10.278.388	49.084	1,230
10.278.388	16.899.868	88.190	1,514
16.899.868	32.351.304	188.439	1,798
32.351.304		466.256	2,083

Esta escala será de aplicación para determinar el impuesto correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables.

Se deja establecido que la aplicación de este inciso no podrá resultar en un incremento superior al 250% del valor correspondiente al año 2023.

ARTICULO 3: Sustitúyase en los artículos 7°, 8°, 11° y 14° al 19° inclusive de Ley 15.479, la expresión "BASE IMPONIBLE", por "VALUACIÓN FISCAL".

ARTICULO 4: Modifíquese el inciso "b" del artículo 5° de la ley 10.707, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Inciso b) Los límites físicos del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen, sean esos predios o espacios pertenecientes al dominio público o privado.

ARTICULO 5: Modifíquese los artículos 59°, 60°, 61°, 62°, 63°, 64°, 65°, 66° y 67° de la ley 10.707, los que quedarán redactados de la siguiente forma:



Artículo 59: Los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones, serán calculados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, sobre la base de los estudios que las Comisiones Asesoras harán de las características y circunstancias de cada circunscripción (cuartel) de cada Partido en que está subdividido el territorio provincial en jurisdicciones municipales.

A los efectos de lo previsto en el párrafo anterior, el Poder Ejecutivo o el Poder Legislativo, podrán disponer la realización del Revalúo General Inmobiliario, ejecutándose a través de la Autoridad de Aplicación.

Artículo 60: En oportunidad de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia a que alude el artículo 57, se constituirán dos (2) Comisiones Asesoras por cada Partido. Una de ellas, para la consideración de la valuación de la tierra urbana y suburbana libre de mejoras, y la de los edificios. La otra, para la consideración de la valuación de la tierra rural y sub rural libre de mejoras, la de las mejoras rurales y la de las plantaciones.

Para los inmuebles urbanos y suburbanos, cada Comisión Asesora estará compuesta por: DOS (2) representantes de la Municipalidad local (uno por el Depto. Deliberativo y uno por el Depto. Ejecutivo); UNO (1) por la Autoridad de Aplicación; DOS (2) por representantes de propietarios de inmuebles urbanos (uno por los de viviendas familiares, y uno por los de comercios).

Para los inmuebles rurales y sub rurales, cada Comisión Asesora estará compuesta por: DOS (2) representantes de la Municipalidad local (uno por el Depto. Deliberativo y uno por el Depto. Ejecutivo); UNO (1) por la Autoridad de Aplicación; TRES (3) por los contribuyentes por inmuebles rurales y sub rurales, designados por las entidades rurales con sede o delegación que existan en cada Partido, o por contribuyentes productores locales si no existen entidades gremiales agropecuarias en la jurisdicción.

Cada representación, contará con un (1) voto, independientemente de la cantidad de personas que la representen en la Comisión.

Cada Comisión acordará entre todos sus miembros, su propio reglamento y agenda interna.

La decisión final de cada Comisión, será vinculante para la Autoridad de Aplicación.

En todos los casos, la tarea y las resoluciones deberán realizarse durante el plazo máximo de 6 meses calendario, y las decisiones quedarán plasmadas en un Acta Final firmada por todos los integrantes, que se elevará a la Autoridad de Aplicación, con copia fiel para cada uno de los organismos, entidades o personas que las integraron.



De resultar que no hay acuerdo pleno sobre los valores sostenidos por los integrantes, se deberán dejar constancia en el Acta Final, las distintas estimaciones, y la Autoridad de Aplicación decidirá cuál será la definitiva, no pudiendo establecer una que resulte menor a la mínima, ni mayor a la máxima.

Artículo 61: Las Comisiones Asesoras tendrán como único cometido analizar los valores unitarios básicos que se sometan a su consideración, sobre los que deberán expedirse en forma fundada.

Artículo 62: El desempeño como miembro de las Comisiones Asesoras tendrá carácter honorario, pero el PE podrá asignarles compensaciones mientras duren sus funciones. Cada representante del sector privado, podrá ser asistido por otros miembros de sus entidades y por profesionales, ad honorem o a su costo.

Artículo 63: Los valores unitarios básicos del suelo en plantas urbanas y suburbanas, se determinarán por unidad de superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de esquina y por cada frente sobre vías de comunicación que delimiten a la manzana, quinta o unidad equivalente.

Artículo 64: Los valores unitarios básicos del suelo en plantas rural y sub rural, se determinará por unidad de superficie, con respecto al suelo óptimo determinado para las distintas circunscripciones (o cuarteles) que componen el Partido al que pertenecen. Dicho valor óptimo será obtenido en función de sus características particulares.

Para la determinación del suelo óptimo, se tendrán en cuenta, en forma concurrente: la aptitud productiva según el tipo de suelo y su composición geológica; las condiciones hidrológicas y situación hidráulica; su ubicación geográfica y su topografía.

Artículo 65: En las plantas urbana y suburbana los valores unitarios básicos de los edificios, se determinará según su destino, uso real, tipo y características constructivas e instalaciones. A tal fin se considerará como:

- a) Destino: el que resulte de la aptitud funcional para la cual fue proyectada la obra.*
- b) Tipo: a la clase de edificación para cada destino, según características.*
- c) Características: a los distintos rubros, materiales y elementos que componen la obra.*



Artículo 66: *Para las plantas rural y sub rural, los valores unitarios básicos de las mejoras en general e instalaciones y obras accesorias, serán determinados según su destino, uso, naturaleza y características.*

A tal efecto, se considerará como:

a)Destino: la existencia o construcción de instalaciones fijas imprescindibles para las actividades agropecuarias y rurales productivas (alambrados, molinos, tanques, aguadas, corrales, mangas, balanzas, cargadores etcétera).

b)Uso: el uso real y efectivo de instalaciones, como complementarias pero necesarias y útiles, como tinglados, silos, galpones y también construcciones edilicias adheridas al suelo como inmuebles por accesión, que resultan inevitables y deseables para el interés general en la producción y en la radicación humana (incluyendo las casas tanto del personal como de los propietarios o administradores, y también construcciones de esparcimiento para los habitantes de la/s parcela/s en que se encuentren dichas obras).

c)Naturaleza: considerando que se trate de instalaciones fijas, o removibles, aunque estén adheridas al suelo, siempre que sean desarmables y eliminables.

d)Características: referidas a los distintos materiales y elementos utilizados en la instalación.

Artículo 67: *Para las plantaciones, los valores unitarios básicos deberán ser determinados por las Comisiones Asesoras, en cada caso, en función, antes que nada, de su destino.*

Si se trata de plantaciones permanentes o definitivas sin fines de remoción, hechas con destino de protección y bienestar humano y animal, se deberá considerar su costo de implantación y su edad.

Si se trata de plantaciones con fines comerciales, se debe considerar como un tipo más de producción rural (la forestal) cuyo valor será muy variable según superficie, número de ejemplares, especies implantadas y edad de comercialización.

Esto deberá completarse con lo que el contribuyente declare en su DDJJ o planilla catastral.

ARTICULO 6: Deróguese los artículos 68°, 73°, 75° y 79° de la Ley 10.707.

ARTICULO 7: Modifíquese el artículo 81° de la Ley 10.707 el que quedará redactado de la siguiente forma:



ARTÍCULO 81: Los y las propietarios/as, poseedores/as a título de dueño o responsables de los inmuebles, sean personas humanas o jurídicas, de carácter privado o público, estarán obligados a denunciar cualquier modificación que se introduzca en las parcelas de su propiedad, posesión o jurisdicción, a través de la presentación de una declaración jurada de avalúo ante la Autoridad de Aplicación, dentro del término máximo de treinta (30) días contados a partir de que tal modificación se encuentre en condiciones de habitabilidad o habilitación. Asimismo, en ocasión de efectuarse un acto de relevamiento parcelario con el objeto de constituir, modificar o ratificar la subsistencia del estado parcelario, estarán obligados a declarar las accesiones incorporadas a la parcela. Cuando las mencionadas presentaciones fueran realizadas espontáneamente luego del plazo indicado, los responsables citados serán sancionados, sin necesidad de intimación previa, con una multa automática de pesos siete mil ciento treinta y cuatro (\$7.134).

La Autoridad de Aplicación deberá disponer la presentación periódica, en la forma y modo que establezca, de declaraciones juradas de avalúo de aquellos inmuebles destinados a industrias, comercios o destinos similares. Esta obligación alcanzará a propietarios/as, poseedores/as a título de dueño/a y usufructuarios/as, como así también a locatarios/as, comodatarios/as u otros sujetos que hagan uso del inmueble con dicho destino.

La falta de presentación de las declaraciones juradas previstas en el presente artículo, cuando sea detectada por la Autoridad de Aplicación, será sancionada con una multa graduable de hasta pesos cinco millones ciento sesenta y seis mil (\$5.166.000) cuando se trate de personas de existencia visible y el código nomenclador de destino de los metros cuadrados (m²) no declarados sea vivienda unifamiliar (con y sin pileta) y vivienda multifamiliar (PH).

Dicho importe se elevará a pesos veinticuatro millones seiscientos mil (\$24.600.000) si se tratare de otros destinos o se tratare de sociedades, asociaciones o entidades de cualquier clase, constituidas regularmente o no. El monto mínimo de esta multa se fijará en función de los metros cuadrados (m²) no declarados por partida, de conformidad con la siguiente escala:

<i>Metros cuadrados (m²) no declarados por partida</i>	<i>Multa por partida</i>
---	--------------------------



Hasta 30 m ²	\$22.815
Más de 30 m ² hasta 250 m ²	\$34.125
Más de 250 m ² hasta 500 m ²	\$51.285
Más de 500 m ² hasta 2.000 m ²	\$409.500
Más de 2.000 m ² hasta 5.000 m ²	\$1.291.500
Más de 5.000 m ² hasta 10.000 m ²	\$1.722.000
Más de 10.000 m ² hasta 25.000 m ²	\$2.152.500
Más de 25.000 m ²	\$2.583.000

La sanción se reducirá de pleno derecho al mínimo de la escala cuando el sujeto obligado, dentro de los quince (15) días de notificado, presentare la declaración jurada de avalúo omitida y pagare voluntariamente la multa reducida de conformidad a lo establecido en este artículo. En caso de no pagarse la multa o de no presentarse la declaración jurada, deberá sustanciarse la correspondiente instancia sumarial, sirviendo como inicio de la misma la notificación indicada en el séptimo párrafo de este artículo.

El procedimiento sancionatorio se regirá por las disposiciones previstas en los artículos 68, 70 y concordantes del Código Fiscal –Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias- y podrá iniciarse, a opción de la Autoridad de Aplicación, con una notificación que reúna los requisitos establecidos en el artículo 68 de dicho Código, emitida por el sistema de computación de datos o en forma manual. Asimismo, podrá sustanciarse en forma conjunta con los aplicados para el ejercicio de las facultades previstas en los artículos 84 y 84 bis de



esta Ley. En caso de sustanciación conjunta, se considerará cerrado el procedimiento en los términos establecidos por el segundo párrafo del artículo 84 ter en tanto el sujeto obligado, además de presentar las declaraciones juradas allí previstas, abone voluntariamente la multa reducida conforme lo dispuesto en el presente artículo.

Cuando la Autoridad de Aplicación detecte la falta de presentación de las declaraciones juradas previstas en el presente artículo respecto de establecimientos comerciales, industriales, agropecuarios o de servicios que se encuentren tributando en el Impuesto Inmobiliario Baldío, se aplicarán las sanciones que correspondan de acuerdo a lo previsto en el artículo 72 y concordantes del Código Fiscal, exclusivamente cuando el sujeto obligado a la presentación de las referidas declaraciones juradas sea el titular de la explotación.

ARTICULO 8: Modifíquese los artículos 169°, 170°, 174° y 175° de la ley 10.397, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

Artículo 169: "Por los inmuebles situados en la Provincia, los titulares de sus dominios, los usufructuarios, los superficiarios y los poseedores a título de dueño, pagarán anualmente el impuesto establecido en el presente Título.

El impuesto se abonará, por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva.

También se considerará inmueble sujeto a éste impuesto, a las fracciones de tierra contempladas en el artículo 10 bis de la Ley 10.707, a las que la Agencia de Recaudación (ARBA) les asignará su correspondiente Partida Inmobiliaria".

Artículo 170: La base imponible del impuesto inmobiliario, estará constituida por la valuación fiscal de cada inmueble.

En los inmuebles afectados al derecho de superficie, se determinará por un lado, la valuación fiscal de la tierra, de los edificios y otras mejoras que quedaren excluidas de afectación al derecho real, y por otro, la correspondiente a edificios u otras mejoras existentes o ejecutadas por el superficiario. Esta última valuación se vinculará a una partida de carácter temporal, distinta y derivada de la correspondiente a la partida de origen.

En caso de afectación al régimen de la propiedad horizontal, se generarán las respectivas partidas, que también asumirán carácter temporal".



Artículo 174: Las liquidaciones para el pago del impuesto expedidas por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires sobre la base de declaraciones juradas del contribuyente no constituyen determinaciones administrativas, quedando vigente la obligación de completar el pago total del impuesto cuando correspondiere.

El contribuyente deberá presentar o rectificar su o sus declaraciones juradas de las que surja su situación frente al gravamen en cada Ejercicio Fiscal e ingresar el tributo que de ello resulte con más los intereses y demás accesorios, de corresponder.

Cuando de la aplicación del procedimiento de integración establecido para la determinación del Impuesto queden alcanzados por el gravamen total resultante, sujetos que no revistan la calidad de contribuyentes con relación a alguno o algunos de los inmuebles objeto de integración, la Autoridad de Aplicación podrá efectuar la desintegración de los fraccionamientos o subparcelas que correspondan, de oficio o a pedido de parte interesada, en la forma, modo y condiciones que determine la reglamentación. A efectos de la desintegración regulada en este párrafo, la Autoridad de Aplicación podrá implementar un régimen de información a cargo de escribanos públicos que autoricen actos de constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles.

Artículo 175: A solicitud de parte interesada, se procederá a la apertura de las partidas inmobiliarias correspondientes a las sub parcelas resultantes de un plano de mensura de subdivisión para someter al régimen de propiedad horizontal, con efectividad a la fecha de registración de dicho documento cartográfico.

La presentación de la solicitud de Certificado catastral, para inscribir o modificar un Reglamento de Propiedad Horizontal, habilitará a la Autoridad de Aplicación a la apertura de partidas inmobiliarias. Se autoriza a la Agencia (ARBA) a establecer los requisitos que deberán cumplimentarse a tal efecto”.

ARTÍCULO 9: Deróguese el Título V, artículos 306° al 327° inclusive de la Ley 10.397.

ARTÍCULO 10: Deróguese el Decreto 442/2012 del Poder Ejecutivo Provincial.

ARTÍCULO 11: Dispóngase la actualización de la valuación fiscal básica conforme lo dispuesto por el art. 78 y ccs. de la ley 10.707.

ARTICULO 12: A todos los efectos de la presente ley, hasta tanto no se actualice la valuación fiscal básica conforme el artículo anterior, el valor de la misma será el determinado en el año 2011.



ARTICULO 13: Facúltase al Poder Ejecutivo a determinar en la reglamentación de la presente ley, el procedimiento de reintegro de la sumas abonadas por los contribuyentes en exceso de las disposiciones de la presente ley, que deberá efectivizarse dentro de los 365 días de promulga.

ARTICULO 14: Comuníquese al Poder Ejecutivo.



ROMINA BRAGA
Diputada Provincial
Bloque Coalición Cívica



MARICEL ETCHECOIN MORO
Diputada Provincial
Bloque Coalición Cívica



LUCIANO BUGALLO
Diputado
H.C. Diputados Prov. Bs. As.



FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El impuesto inmobiliario, en nuestra jurisdicción, es un tributo "OBJETIVO", pues se establece "a la cosa", que es el bien inmueble. No se impone "al sujeto" contribuyente o responsable del pago, que resulta aleatorio, según quien tenga "con el objeto imponible" alguno de los vínculos jurídicos (la materia imponible) que la ley indique.

No es por lo tanto un impuesto patrimonial, ya que no se toma al sujeto como finalidad u objeto de imposición por el hecho de tener en su patrimonio ese tipo de bien, como manifestación de riqueza que justifique la imposición. El "hecho imponible" que justifica la imposición del gravamen, es "la existencia de bienes inmuebles en territorio de la PBA", que el Fisco local convierte en objetos fiscales.

Así surge de la propia definición del Código Fiscal artículo 169 "primera parte" que indica que, se pagará "por los inmuebles" "situados en la Provincia". A partir de esa frase que representa la clásica definición del tributo, se ha agregado al texto del Código, una "pretendida" división entre el llamado "básico" y un "invento" muy posterior en el tiempo, llamado "complementario", que, como veremos, desvirtúa esencialmente al tributo original y a la vez resulta una nueva intromisión, en sí misma ilegítima.

La "naturaleza jurídica" del genuino impuesto inmobiliario, es la de un "impuesto directo" por gravar directamente al objeto y no poder ser trasladada su carga a otro contribuyente dado que no existe la posibilidad de una cadena de comercialización económica ni un mercado que lo permita.

De esa condición, se deriva que no pueda ser establecido por el Congreso Nacional, sino solo por las Legislaturas provinciales, ya que son los Estados Federados (las Provincias) las originarias titulares del dominio eminente sobre sus territorios. Es por eso que en la Constitución Nacional, artículo 75 inciso 2°, las Provincias se reservaron para sí más facultades tributarias que las que le cedieron a la Nación. Por la misma razón, es que los regímenes de Catastro Territorial, son exclusivamente provinciales. (De allí también, digámoslo de paso y desde ahora, la absoluta inconstitucionalidad de las tasas viales en la PBA, que bajo la excusa de financiar un servicio público general, copian al impuesto inmobiliario rural acotando de paso el universo de contribuyentes solo a los que tienen idéntico vínculo jurídico que con el inmobiliario; todo un cúmulo de violaciones graves al régimen constitucional provincial y nacional, ya que los Concejos deliberantes, órganos administrativos de un ente infra provincial como es el municipio, se permiten imponer un tributo "directo" que no puede establecer ni el Congreso Nacional, sino solo exclusiva y excluyentemente el Poder Legislativo provincial, cuya potestad es indelegable).

En relación al impuesto inmobiliario complementario, creemos que debe ser eliminado, para sanear la legitimidad del impuesto inmobiliario, que de lo contrario queda con una doble naturaleza o peor aún, sin saberse cuál es su verdadera naturaleza.



Como ya se señaló en anteriores proyectos de derogación, si se quiso incorporar al impuesto básico, una "modalidad" integrada al mismo, por su propia definición y articulación en los textos del Código Fiscal, se ha deformado el tributo a tal punto, que deja de ser un impuesto objetivo, para convertirlo en un impuesto patrimonial. Justamente lo que el inmobiliario desde su origen se cuidó muy bien de NO hacer, ya que las características propias del tributo dieron origen a "todo un régimen catastral, tanto físico como económico, para establecer la identificación individual, autónoma, y las valuaciones de los bienes.

Si por el contrario, se quiso establecer "un nuevo tributo", entonces la ilegitimidad es tanto o más burda aún, ya que al no ser creado en forma autónoma, diferenciado en sus elementos esenciales (hecho, objeto, sujeto, materia y base imponibles), sino tomando los elementos constitutivos del inmobiliario básico, NO cumple con el principio de "legalidad" (o reserva de ley) que en materia impositiva es y debe ser muy estricto según lo ha consagrado el derecho argentino y lo ha reiterado la CSJN. Si un tributo toma para sí lo esencial de otro sin establecerse su propia e independiente configuración, NO es legítimo, NO es exigible, No genera una obligación fiscal legalmente aplicable, por "defecto de legalidad", por falta de norma conforme a la Constitución que lo legitime.

Tal creación, con un fin solo recaudatorio, sin respetar las disposiciones superiores que regulan la creación de tributos exigibles a los ciudadanos (artículo 4 de la Constitución Nacional, artículo 17 segunda parte y 19 in fine) solo merece ser derogada. Hasta por un principio de "autoridad moral" del Estado cuyos poderes no pueden tampoco ser ilimitados, sino solo hacer lo que las leyes les permitan, empezando y por sobre todo, por la Constitución Nacional y también la constituciones provinciales.

Ni en los casos de los bienes urbanos ni los rurales, el impuesto inmobiliario desde su origen ha considerado a la tierra un bien del comercio, con destino de negocio jurídico comercial. Es por eso que a los efectos de su calificación y determinación de las normas aplicables, los Tribunales Judiciales han considerado, aún en los casos de subdivisiones para ventas sistemáticas (como los PH, incluidas las urbanizaciones por cambio de destino del suelo tratados en la PBA por la Ley 8912), a las operaciones de venta de inmuebles como "de derecho civil". Y ello no ha cambiado ni con la unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación, ya que la regulación de la transmisión del dominio y la constitución de derechos reales, se ha conservado idéntica y dentro de las disposiciones del derecho privado.

En forma coherente con la legislación nacional, la PBA para su impuesto inmobiliario, ha establecido dos regímenes distintos: uno para los inmuebles urbanos y otro para los rurales. Pero en ambos (ya veremos que los criterios son muy diferentes) se ha establecido un criterio valuatorio que es diferente al comercial, basado más en su destino de uso que en una simple manifestación de riqueza.

El tratamiento para los inmuebles rurales , es particularmente específico, especial, diferenciado, en reconocimiento a su destino productivo, no comercial de la tierra, con una finalidad que se asocia al bien común y al interés general de la generación de materias primas o directamente productos alimenticios para la comunidad y consecuentemente para el país.



El respeto a tal finalidad natural y principal, hizo que desde la legislación catastral del año 1953, su desarrollo durante 1954 y su aplicación desde 1955, se cuidara especialmente que las valuaciones tuvieran un serio fundamento de realidad en todos los aspectos del suelo (calidades, topografía, hidrología e hidráulica, etcétera), de ubicación del predio, sus accesos de comunicación terrestre vial y ferroviaria, composición y superficie de las parcelas, comparación con las unidades óptimas para lograr puntuaciones equilibradas, y muchos otros aspectos específicos, propios de tal tipo de inmuebles.

Y sobre todo, dándole a los contribuyentes la participación en todos los pasos del proceso valuatorio, desde la valuaciones de las "tierras óptimas" de la zona (antes, de cada Partido, luego, más justamente, por la Ley 11.808, de cada Circunscripción o Cuartel), hasta la DDJJ final declarada, conforme a los parámetros legales, por cada contribuyente respecto de "cada una de sus parcelas".

Ese modelo institucional de "participación ciudadana" en materia tan sensible como la fiscal, está consagrada en la Constitución de la Provincia, incluso para las administraciones municipales, a través de la figura de los "mayores contribuyentes", y muy especialmente por la exigencia inflexible de la convocatoria a la "Asamblea de Concejales y Mayores Contribuyentes", sin cuya aprobación no se pueden crear ni aumentar tributos.

La Constitución de nuestra Provincia, fue una adelantada en esa materia, y coherente en lo fiscal tributario, consagrando iguales derechos a los ciudadanos, y obligaciones al Estado y sus organismos como las municipalidades. Lamentablemente, con el transcurso del tiempo, sucesivas reformas arbitrarias fueron degradando tan alta consideración democrática representativa, cercenando muchos de esos aspectos esenciales, y sobretodo finalmente, privando a los ciudadanos de los derechos que la legislación original les otorgaba, para concentrar en el Estado todas la funciones, que fueron modificadas y usadas con pura finalidad recaudatoria en forma autoritaria, arbitraria, ilegítima y hasta ilegal e inconstitucional, como surge de la simple lectura de algunos de los textos actuales, que merecen y deberán ser modificados o simplemente derogados, para que el Poder Legislativo recupere las potestades y la dignidad propia de su función, dejando de avalar por razones políticas partidarias o imposiciones fiscales, los impulsos del Poder Ejecutivo y sus órganos fiscales, quienes al fin de cuentas, no se hacen responsables de lo sancionado por la Legislatura y se apañan en el simple cumplimiento de su función "ejecutiva" de mera "aplicación" de las leyes, después de haber impulsado su degradación.

Estos temas son centrales aspectos que justifican el presente proyecto que propone la imprescindible modificación de muchas de las actuales normas fiscales y catastrales, para poder configurar un retorno a la legalidad por parte del Poder Legislativo, que debe establecer una "ley impositiva nueva y distinta a la del año en curso", y sentar las bases del sistema futuro de catastro económico y procesos valuatorios recuperando valores, conceptos y derechos para los ciudadanos contribuyentes.

Sobre la "VALUACIÓN FISCAL" Y "BASE IMPONIBLE"

El concepto tributario más importante del gravamen bajo estudio, es el de "TIERRA". El elemento esencial para la vida humana. Tanto, que en nuestro idioma el término representa también "el nombre del planeta en el que vivimos". La tierra es además la denominación del recurso natural más esencial ya que del mismo depende la producción de todo tipo de vida



vegetal y animal, de la cual el Hombre se alimenta. Mucho antes de su sentido económico, social y jurídico, está inexorable e indivisiblemente asociado a la vida humana en todos sus aspectos más esenciales.

Pero en la evolución humana, aún bajo culturas, formas y regímenes diversos, desde los más arcaicos hasta los más modernos (los "Estados"), muy especialmente en lo que es el "mundo occidental" al cual pertenece nuestra Nación, la posesión de un trozo de tierra, representa una aspiración cultural íntimamente asociada a la raigambre, al núcleo y espacio de vida, y al progreso individual. Así, el "derecho de propiedad inmueble", resulta prioritario en la concepción de la libertad, y la realización de los ciudadanos.

Es por ello, que en nuestro país, que además tiene la característica de tener una tradición productiva primaria, y muy especialmente en la PBA donde está la mayor parte de la producción agropecuaria nacional, el derecho de propiedad de inmuebles rurales, "es un derecho de máxima jerarquía constitucional", que ha merecido regulaciones especiales en sus distintos aspectos, y que aun con la lógica regulación de su ejercicio por nuestro Código Civil, resulta inalienable por parte del Estado aun en el ejercicio de sus potestades legítimas, con las cuales no puede ni debe violarlo.

El haber sido elegida la tierra, como objeto de una pretensión fiscal, ya de por sí representa un compromiso para el Estado, de no convertirlo en una excusa para su violación o mera alteración. El "respeto" por el "Objeto Tierra", exige regímenes especiales de consideración a su uso, destino y significado.

De tal suerte, en el derecho positivo de nuestra PBA, se le ha dedicado "toda una compleja legislación" que le garantice al ciudadano que resulte responsable del pago de un tributo que no lo involucra a él como objeto o finalidad tributaria, sino "a la tierra" que circunstancialmente posea, la posibilidad de cumplir con la obligación emergente de la ley, sin que ello menoscabe ninguna de las finalidades, sentido y alcance que nuestro derecho superior le garantiza.

LA "VALUACIÓN FISCAL": es este concepto catastral con alcance fiscal, el BÁSICO. Porque es él el valor que el Estado/Fisco le da a ese objeto de imposición. Solo respetando la legislación específica, el propio Estado puede llegar a "valorar" el bien objeto del tributo.

El Poder Legislativo del Estado Provincial, es quien implantó esa legislación consagrando el sistema valuatorio. Por lo tanto, él mismo, el propio Parlamento o Congreso provincial, no puede alterar el valor que el conjunto de los poderes Legislativo y Ejecutivo han establecido.

AMBOS, deben respetar los procesos legales, administrativos y técnicos consagrados por la legislación catastral para determinar el valor fiscal del inmueble, objeto de la imposición tributaria.

LA "base imponible" es, dentro del valor básico fiscal que es la valuación fiscal, el valor que cada año el Parlamento establece, a su vez como "base", para la determinación del impuesto inmobiliario para cada ejercicio contable y fiscal del Estado.

La "base imponible", es uno de los elementos constitutivos de cualquier impuesto, que como ya dijimos antes, debe establecerse para cada tributo, juntamente con los demás elementos



constitutivos de todo gravamen fiscal, a saber: HECHO IMPONIBLE, MATERIA IMPONIBLE, OBJETO DE IMPOSICIÓN, SUJETO CONTRIBUYENTE O RESPONSABLE Y BASE IMPONIBLE; de manera que su creación, para ser legal y legítima, debe constituirse de manera autosuficiente y autónoma respecto de todo otro tributo (éste es uno de los vicios insalvables del llamado “complementario”).

Por lo tanto, establecer cada año la base imponible, es una facultad exclusiva del Poder Legislativo, que el Poder Ejecutivo no puede imponer ni proponer al Parlamento, pues invadiría la potestades exclusivas y excluyentes del Poder Legislativo (como veremos luego, ésta es una de las más graves violaciones institucionales que contiene la propuesta tanto como la sanción de la Ley impositiva 2024, la cual no puede tener otro destino que no sea la derogación o una reforma profunda y casi completa que le quite esos vicios de origen, insolubles si no es con una modificación legal como la que aquí se propone).

La base imponible, en síntesis, es algo distinto de la valuación fiscal, pero debe someterse al límite valuatorio del bien que resulte de su valuación fiscal, pues de lo contrario, si la base imponible superara a la valuación fiscal legal, estaría el propio Congreso violando el propio régimen legal vigente que él estableció, produciendo un “revalúo” que solo se puede realizar según las normas específicas del régimen catastral.

Valga el juego de palabras: “la valuación fiscal básica, es la base para establecer la base imponible”. La “valuación fiscal”, no puede ser superada por la “base imponible anual”, ya que eso significaría que el Poder Legislativo, estaría “revaluando los bienes, por fuera de la ley de catastro”, y sin modificarla. Simplemente la estaría violando. Para modificarla debería presentar un proyecto específico de ley y lograr su aprobación. Todo lo que se haga al respecto, que altere la valuación fiscal de los bienes inmuebles, así como cualquier modificación de la base imponible por encima de la valuación fiscal, resulta absolutamente ilegal (contra el régimen legal de catastro económico) ilegítima (el Poder Legislativo estaría ejerciendo una potestad revaloratoria que su propio régimen legal específico le impone), e inconstitucional (no solo por el cruce de facultades entre el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo, sino por las consecuencias sobre los derechos individuales de los ciudadanos contribuyentes).

Es que en esa inteligencia, el parlamento podría modificar cada año (incluso en cualquier momento) las valuaciones, con el simple hecho de establecer una caprichosa base imponible que supere a la valuación fiscal.

Por lo expuesto, no es dable que el Poder Ejecutivo, por meras ambiciones recaudatorias, abandone el régimen legal, lo modifique por decreto e impulse al parlamento a sancionar graves deformaciones violatorias del sistema económico e impositivo descripto.

El sistema actual ha destruido la especificidad y la legitimidad del sistema inmobiliario, su régimen normativo, el sentido y alcance con que se decidió tratar el régimen del suelo y el ordenamiento territorial, y todo, solo por apetencia fiscal, en su único beneficio y en detrimento de la ciudadanía. Hoy por hoy, no hay un sistema inmobiliario que no sea el que desde el Estado se pretende por gobiernos circunstanciales.



De ese modo el régimen catastral se ha convertido en letra muerta, y la imposición inmobiliaria es sólo producto del arbitrio en aras de un afán recaudatorio.

Es por ello que el presente proyecto se propone modificar y derogar todo aquello que desvirtuó nuestro sistema legal en la materia, restaurando con aquellos principios la estructura del régimen y reimplantar los valiosos institutos que de a poco pero sistemáticamente se fueron eliminando para concentrar más y más poder solo en la función y gestión ejecutiva.

Ese es el objetivo y finalidad de esta reforma, casi integral, que estamos planteando, a partir del análisis jurídicamente fundado y detallado realizado anteriormente.

Si bien a lo largo de la historia de nuestra legislación provincial ha habido muchas desviaciones, producto siempre de la apetencia fiscal, con desapego al respeto legal, la mayor ruptura del régimen legal que aún nos afecta, habiéndose agravado año a año, y habiendo alcanzado ribetes intolerables para este Ejercicio 2024, es la que se produjo en el año 2012, con los atropellos normativos creados por la ARBA de entonces, que además de lo hecho sobre el régimen catastral y fiscal, arrasó con derechos ciudadanos elementales en materia fiscal y tributaria, que estaban consagrados desde su origen en el Código Fiscal, la Ley de Catastro, otras normas legales y las normas administrativas que de ser reglamentarias y complementarias, llegaron a modificar a las propias leyes (también alteradas por sí mismas).

En efecto, urgidos por fondos fiscales (situación con la cual los ciudadanos nada tenían que ver) se modificaron a medio año (a mitad de ese año 2012) la Ley de Catastro, el Código Fiscal (también modificado para el año siguiente 2013 con la intromisión del "impuesto complementario" que ya analizamos) y la Ley impositiva para ese mismo año y ejercicio.

En esa oportunidad, se introdujo un instituto que nunca integró la legislación y que resulta absolutamente contrario a su letra y espíritu: se AJUSTÓ (REVALUÓ) las valuaciones fiscales, POR APLICACIÓN DE UN COEFICIENTE DE AJUSTE. Nada más alejado, opuesto en realidad, al sistema legal imperante. y como dijimos, para imponerlo, "de paso" se modificaron normas de las leyes del régimen catastral, fiscal y tributario, "de cualquier manera, por cualquier vía o acto normativo".

Curiosamente, o no tanto, el ajuste de las valuaciones fue tan irreal y desorbitado, que el Parlamento, al establecer la nueva "base imponible", viendo que era de imposible aplicación, estableció como "BASE IMPONIBLE", un valor equivalente a "LA MITAD" (el 50%) de las Valuaciones Fiscales logradas con el ajuste por coeficiente. Así de disparatado era. Pero es importante destacar que el Parlamento estableció un valor básico inferior al valor fiscal. Es decir que en ese sentido (lamentablemente solo en ese sentido) no violó la legislación y la valuación fiscal.

En los años siguientes, se mantuvo ese criterio de respeto a establecer una valuación básica, menor a la valuación fiscal, pero se la fue ajustando año a año, hasta que al cabo de un tiempo, ya no le bastó al Fisco y, aprovechando las desviaciones legales que venían del ejercicio 2012, siguió adelante con los ajustes por coeficiente, aplicándose tanto a las

valuaciones como a la base imponible. horror este que culminó con la ley impositiva del 2024.

Por ello, para ir saneando los vicios más evidentes, ostensibles hasta lo ridículo, debe derogarse el decreto 442/12, que modifica disposiciones legales, introduciendo modificaciones puntuales y básicas en la legislación provincial. Es que un decreto no puede modificar una ley del Poder Legislativo. Recordemos al respecto que en la Constitución Provincial no existe el instituto del DNU, por lo que la norma dictada ni siquiera tuvo esa naturaleza, sino la de un simple acto administrativo de alcance general, que se permitió modificar un régimen legal.

Como al Fisco le resultaba una traba a su interés recaudatorio el régimen de revaluación impuesto por las leyes, con convocatoria a Comisiones locales, con participación de los contribuyentes tanto en la discusión de los “valores unitarios óptimos” como en las “DDJJ finales de valuación de las parcelas individuales”, y estaba con gran necesidad de fondos, decidió modificar casi todo el sistema, y lo hizo ilegal, ilegítima e inconstitucionalmente. Tal vez la creación más burdamente ostensible fue el Decreto 442/12, que entre otros errores y falsas declamaciones de legitimidad inexistente, dispuso un revalúo general, mediante la aplicación de “coeficientes” que determinó de forma arbitraria según su propio criterio (de lo cual se jacta en su texto, al decir que lo hizo “sin ninguna interferencia”; es decir, sin ninguna participación ciudadana ni criterios técnicos aportados por otros entes u organismos).

ES IMPRESCINDIBLE para retomar el camino de la legalidad, derogar desde ahora la larga lista de desviaciones introducidas por el poder político, que usó y abusó de las potestades estatales, violándolas con su ilegítimo ejercicio de las mismas, como lo hemos apuntado.

El punto elegido por tales desvíos, para mejorar los ingresos fiscales a cualquier costo, fue principalmente el de las “valuaciones”, pero como surge de los antecedentes que citamos, no les bastó con solo variarlas arbitrariamente, sino que intentaron desarmar el sistema original democrático de participación ciudadana en materia fiscal. Para eso es que modificaron tantas normas, pretendiendo darle sustento legal a las nuevas, pero que inexorablemente nacieron viciadas, a tal punto que solo lograron generalizar las ilegalidades ilegítimamente introducidas en ellas.

No debe olvidarse Sr. Presidente que, respecto de las valuaciones, se llegó a extremos insólitos: que UN MISMO BIEN, TUVIERA DISTINTAS VALUACIONES SEGÚN EL TRIBUTO QUE SE LE IMPUSIERA. Es el caso del impuesto a la transmisión gratuita de bienes. Considerado en el Código Fiscal y en sucesivas leyes impositivas, que para colmo multiplica por varios puntos las valuaciones fiscales oficiales y originarias de los bienes. Ese impuesto, tal vez el más ilegal e injusto del régimen tributario provincial vigente, viola flagrantemente el Código Civil y Comercial de la Nación, dictado por el Congreso Nacional, por delegación expresa y definitiva de las Provincias al Estado Federal (artículo 75 inciso 12 de la CN).

En el mismo, en la regulación del derecho de dominio (propiedad privada en el caso de los particulares) su transferencia está prevista bajo varias formas. Entre ellas, está la transmisión gratuita de bienes, entre vivos o mortis causa, e incluso, varias otras formas de



cesión de derechos reales, también gratuitamente. Todo, en aras del derecho de propiedad y su libre ejercicio de transferencia (ver CCyCN: Libro Tercero, Donación, Comodato; Libro Quinto, Sucesiones, y concordantes).

Sin embargo, la provincia de Buenos Aires se ha permitido considerar esas transferencias, como "ONEROSAS" solo en favor del Fisco y en su único beneficio.

Es verdaderamente un caso insólito. No solo es pues "injusto", ya que los titulares de esos bienes los adquirieron con su esfuerzo y pagaron todos los impuestos correspondientes, sino que al transmitirse el derecho sobre ellos, esas mismas obligaciones fiscales caen sobre los donatarios, herederos, legatarios o sucesores en general y en particular.

Pero al operarse la transferencia, sus titulares no pueden disponer y disfrutar de la libertad de hacerlo conforme el código civil les autoriza expresamente, porque el fisco provincial se los cobra, se los transforma en "bienes del comercio", en una "operación o negocio jurídico oneroso". así, el instituto de la gratuidad que otorga el cc, se convierte en oneroso, y como si ello fuera poco, para sacar más provecho e imponer su propio régimen, los valúa por encima (muy por encima) de la propia valuación fiscal que el mismo estado provincial le da a esos bienes a los fines de otros impuestos como el inmobiliario.

En tal sentido existen ya proyectos de derogación de esta terrible norma. El daño no es solo económico, sino que daña la autoridad moral del parlamento y el principio representativo y republicano de gobierno que sustenta nuestra constitución provincial, en virtud del artículo 5 de la constitucion nacional.

7-LA LEY IMPOSITIVA ANUAL 15.479 PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024:

Una verdadera "cúspide" de los desvíos provocados por el Fisco, que involucraron incluso al Parlamento en la sanción de algunas normas puntuales fue la ley impositiva 15.479 para el ejercicio fiscal 2024. Que además, al aplicar lo aprobado a su antojo, no se respetó siquiera el límite sencillo y expreso que este Parlamento le marcó expresamente: de no superar de ningún modo, bajo ninguna circunstancia o excusa, sea cual fuere el modo de calcular las determinaciones impositivas, el "doscientos por ciento de lo efectivamente pagado por los contribuyentes en el ejercicio anterior. ARBA eligió una caprichosa interpretación de la norma por fuera del espíritu y texto de la misma y desoyó ese límite.

Si bien la Ley impositiva rige para un solo ejercicio fiscal, a todo evento y para retornar al "estado de derecho", es necesario modificarla evitando de paso la posibilidad de alguna maniobra de prórroga, y alertando que la "nueva Ley impositiva 2025" no deberá contener ninguno de los vicios de la actual. Para ello se dispone su revisión completa y las modificaciones que este proyecto propone, las que a su vez, resultan de utilidad de cara a la discusión de la próxima ley impositiva.

En resumen, se impone, por los fundamentos expuestos una profunda reforma del régimen impositivo que retome la senda de la legalidad, el Estado de Derecho y logre en definitiva que los gobiernos de turno ajusten sus políticas a la realidad fiscal y económica de los contribuyentes y no al revés como ha venido sucediendo: gobiernos que deciden modificar regimenes fiscales y violar los derechos patrimoniales de los ciudadanos con el fin de



imponer su propia agenda política. Los resultados están a la vista y son conocidos por todos.

Por lo expuesto, solicito a mis pares acompañen con su firma esta iniciativa.



ROMINA BRAGA
Diputada Provincial
Bloque Coalición Cívica



MARICEL ETCHECOIN MORO
Diputada Provincial
Bloque Coalición Cívica



LUCIANO BUGALLO
Diputado
H.C. Diputados Prov. Bs. As.