

*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

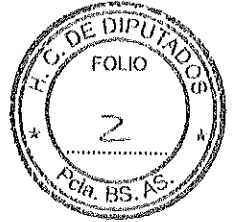
ARTÍCULO 1º: Incorpórese al artículo 297 del Código Fiscal de la provincia de Buenos Aires, Ley 10.397, el inciso 59, el que quedara redactado de la siguiente manera:

Artículo 297: Están exentos de este impuesto, además de los actos previstos por leyes especiales, los siguientes actos, contratos y operaciones:

59) Los actos, contratos y operaciones de adquisición de dominio de bienes inmuebles, o de constitución de derechos reales sobre los mismos, cuando el adquirente sea una Micro, Pequeña o Mediana Empresa (PyME) que cuente con el certificado vigente acreditado por la autoridad nacional competente, y se encuentren debidamente inscriptas en la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA), y en la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).

La exención será procedente siempre que el bien inmueble sea destinado de manera directa y exclusiva al establecimiento o ampliación, relocalización o instalación de la actividad productiva, comercial o de prestación de servicios del contribuyente dentro del territorio de la Provincia de Buenos Aires; quedando excluidas las adquisiciones destinadas a uso residencial o con fines meramente especulativos.

ARTÍCULO 2º. Establécese que la exención dispuesta en el artículo anterior alcanzará el cien por ciento (100%) del Impuesto de Sellos correspondiente a la parte adquirente, PyME.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 3º. El beneficio establecido en la presente Ley estará sujeto al cumplimiento de las siguientes requisitos:

- 1- Acreditar el inicio o continuidad de la actividad económica en dicho inmueble en un plazo máximo de doce (12) meses desde la toma de posesión,
- 2- Acreditar habilitación municipal o constancia de tramite en curso.

ARTÍCULO 4º. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones previstas en el Artículo 3º producirá la caducidad del beneficio de pleno derecho, debiendo el contribuyente ingresar el impuesto oportunamente exento, con más las actualizaciones, intereses y multas que correspondan según lo previsto en el Código Fiscal vigente.

ARTÍCULO 5º. Será autoridad de aplicación la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires (ARBA), a dictar las normas reglamentarias y de implementación necesarias para la operatividad de la presente ley, incluyendo los mecanismos de verificación y control del destino productivo de los inmuebles.

ARTÍCULO 6º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

NATALIA MIRIAM BLANCO
Diputada
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

La presente iniciativa de ley que elevo para su consideración, tiene por objeto eliminar una barrera impositiva anacrónica que hoy asfixia el crecimiento de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas en la Provincia de Buenos Aires, me refiero al Impuesto de Sellos sobre la adquisición de bienes inmuebles con fines productivos.

Hoy la Provincia de Buenos Aires se encuentra en una situación de desventaja competitiva en relación a otras de la región.

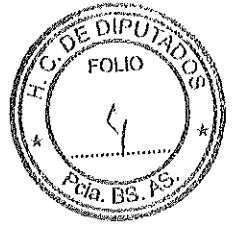
Para enunciar alguna, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha actualizado sus topes de exención en Sellos para el año 2026 hasta los \$226.100.000 y ha reducido alícuotas generales para dinamizar el mercado, en cambio, nuestra Provincia mantiene una carga del (1,2%) sobre la inversión física de las PyMEs. Esta diferencia de costos empuja a muchas empresas a radicar sus bases logísticas o comerciales en jurisdicciones vecinas con políticas fiscales más amigables.

La Provincia de Buenos Aires atraviesa desde años el desafío estructural de recuperar niveles sostenidos de inversión productiva privada, generación de empleo formal y desarrollo territorial equilibrado entre sus distintas regiones.

Para una PyME, el inmueble no es una reserva de valor pasiva; es un insumo básico de producción. Gravar la compra de un local o galpón con impuestos equivale a castigar la capitalización de la empresa. Al eximir este, estamos inyectando liquidez directa para que ese capital sea destinado a la compra de maquinarias, tecnologías o contratación de nuevos trabajadores bonaerenses.

En este contexto, resulta imprescindible revisar aquellos instrumentos tributarios que, lejos de promover la actividad económica, operan como barreras de ingreso para pequeñas y medianas empresas que buscan radicarse, ampliarse consolidar su actividad dentro del territorio provincial.

Entendemos que la verdadera capacidad recaudatoria del Estado no debe basarse en el "peaje de entrada" a la actividad productiva, sino en la rentabilidad genuina que ge-



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

neran las empresas una vez operativas. Una PyME que logra adquirir su propio establecimiento gana estabilidad, arraigo y previsibilidad. El costo fiscal de esta exención se compensa ampliamente con la recaudación recurrente de Ingresos Brutos y la creación de empleo registrado que el fortalecimiento de estas empresas garantiza.

Para evitar cualquier uso indebido de este beneficio, el proyecto establece condiciones, tales como el Certificado MiPyME vigente. De esta forma, aseguramos que el alivio fiscal llegue exclusivamente a quien viene a producir y no a sectores especulativos.

En un escenario económico donde la generación de empleo privado resulta prioridad mental, la Provincia de Buenos Aires debe aportar herramientas modernas de promoción productiva que acompañen a quienes invierten, producen y generan trabajo.

Por los motivos expuestos, y convencidos de que el camino hacia la reactivación económica requiere de un Estado que facilite la inversión privada, solicito a mis pares el acompañamiento de esta iniciativa.

NATALIA MIRIAM BLANCO
Diputada
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.