



EXpte. D- 2794 /26-27



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

PROYECTO DE LEY

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

LEY

ARTÍCULO 1º: Modificase el artículo 169 de la ley 10.397 -Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires-, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“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, el cual se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva.”

ARTÍCULO 2º: Modificase el artículo 170 de la ley 10397 -Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires-, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

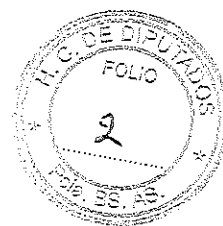
“ARTÍCULO 170: La base imponible del inmobiliario básico estará constituida por la valuación fiscal de cada inmueble, multiplicada por los coeficientes anuales que para cada partido, con carácter general, establezca la Ley Impositiva.

En los inmuebles afectados al derecho real de superficie, se determinará por un lado, la valuación fiscal de la tierra y de los edificios y otras mejoras que quedaren excluidas de la 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



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

EXYTE D- 2794 /26-27



2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

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

Cuando sobre un mismo inmueble exista condominio, cusufructo o coposesión a título de dueño, se computará exclusivamente la porción que corresponda a cada uno de ellos.”

ARTÍCULO 3°: Deróguense los artículos 12, 13, 155 de la ley 15.558.

ARTÍCULO 4°: Modifícase el artículo 167 de la ley 15.558, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“**ARTÍCULO 167:** Establécese que al importe de los Impuestos Inmobiliario y a los Automotores -respecto de vehículos automotores y embarcaciones deportivas o de recreación-, se aplicará durante el año en que rija la presente, al momento de la emisión de cada cuota de que se trate, el coeficiente que, utilizando la variación del Índice de Precios al Consumidor Gran Buenos Aires, publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), resulte del siguiente cálculo:

$$Coef_T = 1 + \left(\sum_{t=Enf 26}^T \Delta_{t-2} \right)$$

Donde:

T : es el mes al que corresponde el coeficiente.

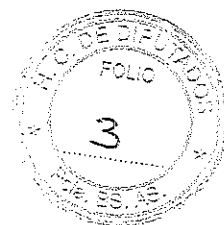
1 : es el valor del coeficiente en el período base

t : es cada uno de los meses posteriores al período base hasta llegar a T .

Δ : es la variación intermensual del IPC GBA elaborado por el INDEC.

Δ_{t-2} : corresponde al valor de Δ rezagado dos meses respecto del mes al que corresponde el coeficiente.

Lo previsto precedentemente será aplicable a las cuotas no vencidas impagas y en aquellos supuestos en los que, durante el ejercicio fiscal, se produjere una variación en el monto



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

del tributo como consecuencia de alguna modificación en el inmueble, vehículo automotor o embarcación deportiva o de recreación. El monto que resulte como consecuencia de lo previsto en el presente artículo no será considerado a los fines de los límites al impuesto establecidos en los artículos 6 y 10 de la presente Ley. Las fechas de emisión del tributo de que se trate y el coeficiente a aplicar, serán publicados a través del sitio oficial de internet de la referida Agencia (www.arba.gob.ar). La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires podrá disponer, con carácter general, sectorial o para determinado grupo o categoría de contribuyentes y/o responsables una bonificación de hasta el cien por ciento (100 %) del incremento resultante de la aplicación del coeficiente establecido en el presente, la que será publicada a través del sitio oficial de internet de la referida Agencia (www.arba.gob.ar).

ARTÍCULO 5°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dr. MARTIN ENDERE
Diputado Bloque PRO
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

MARIA PAULA BUSTOS
Diputada Provincial
Bloque PRO
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.

LETICIA BONTEMPO
Diputada Provincial
Bloque PRO
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

Maria Laura Ricchini
Diputada
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

Maria Ángel Sotolano

Lic. Rosendo Sotolano
Diputado Provincial
H.C. Diputados Prov. Bs. As.

NATALIA M. BLANCO
Diputada Provincial
Bloque PRO
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

EXYTE D- 2794 /26-27



2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley tiene por objeto derogar el Impuesto Inmobiliario Complementario, por resultar el mismo improcedente al superponerse con otros impuestos análogos.

El Impuesto Inmobiliario Complementario fue creado e implementado mediante la ley 14.394 (Ley Impositiva 2013) en el año 2013, aplicándose a propietarios, superficiarios, usufructuarios o poseedores a título de dueño, del todo o parte de más de un inmueble de la planta urbana edificada, y/o de más de un inmueble de la planta urbana baldía, y/o de más de un inmueble de las plantas rural y/o subrural.

Este impuesto se sumó al ya existente Impuesto Inmobiliario como una medida más para incrementar los recursos bonaerenses.

Mientras que el Impuesto Inmobiliario Básico se abona por cada inmueble, la base imponible del Inmobiliario Complementario está constituida por la suma de las bases imponibles del inmobiliario básico de los inmuebles pertenecientes a un mismo conjunto atribuibles a un mismo contribuyente y surge como el resultado de calcular la diferencia entre el Impuesto Inmobiliario Básico del conjunto de inmuebles y la sumatoria de los Impuestos Inmobiliarios Básicos de cada uno, tomados individualmente.

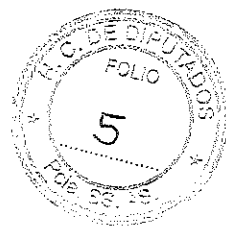
Es decir que para determinar el impuesto inmobiliario complementario se suma la valuación de cada conjunto de inmuebles atribuibles a un mismo contribuyente y, sobre ese monto, se aplica la alícuota que impone la ley impositiva; luego se compara con la suma del impuesto inmobiliario básico que se ha pagado por cada uno de los inmuebles y la diferencia que surja de ello arrojará el impuesto inmobiliario complementario que debe pagar ese contribuyente.

Este Impuesto Complementario implica un tributo distinto del Inmobiliario por cuanto resulta de aplicación puramente personal siendo que grava a aquellas personas que son propietarias de más de un inmueble por el que ya pagan el correspondiente impuesto inmobiliario. Ello desnaturaliza el impuesto inmobiliario porque se grava dependiendo de quién sea el titular del inmueble. No se trata entonces de un impuesto complementario del Impuesto Inmobiliario; su descripción resulta incorrecta. Al tratarse de un tributo personal que grava la posesión de riqueza, resulta análogo al Impuesto a los Bienes Personales y a la Ganancia Mínima Presunta.

Cabe recordar que la Constitución Nacional dispone en su artículo 31: *"Esta Constitución, las leyes de la Nación que en su consecuencia se dicten por el Congreso y los tratados con las potencias extranjeras son la ley suprema de la Nación; y las autoridades de cada provincia están*



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



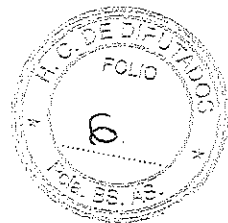
2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

obligadas a conformarse a ella, no obstante cualquiera disposición en contrario que contengan las leyes o constituciones provinciales, salvo para la provincia de Buenos Aires, los tratados ratificados después del Pacto de 11 de noviembre de 1859"). A su vez en su artículo 75 inciso 2 decreta: "Corresponde al Congreso: (...) 2. Imponer contribuciones indirectas como facultad concurrente con las provincias. Imponer contribuciones directas, por tiempo determinado, proporcionalmente iguales en todo el territorio de la Nación, siempre que la defensa, seguridad común y bien general del Estado lo exijan. Las contribuciones previstas en este inciso, con excepción de la parte o el total de las que tengan asignación específica, son coparticipables. Una ley convenio, sobre la base de acuerdos entre la Nación y las provincias, instituirá regímenes de coparticipación de estas contribuciones, garantizando la automaticidad en la remisión de los fondos. La distribución entre la Nación, las provincias y la ciudad de Buenos Aires y entre éstas, se efectuará en relación directa a las competencias, servicios y funciones de cada una de ellas contemplando criterios objetivos de reparto; será equitativa, solidaria y dará prioridad al logro de un grado equivalente de desarrollo, calidad de vida e igualdad de oportunidades en todo el territorio nacional. La ley convenio tendrá como Cámara de origen el Senado y deberá ser sancionada con la mayoría absoluta de la totalidad de los miembros de cada Cámara, no podrá ser modificada unilateralmente ni reglamentada y será aprobada por las provincias. No habrá transferencia de competencias, servicios o funciones sin la respectiva reasignación de recursos, aprobada por ley del Congreso cuando correspondiere y por la provincia interesada o la ciudad de Buenos Aires en su caso. Un organismo fiscal federal tendrá a su cargo el control y fiscalización de la ejecución de lo establecido en este inciso, según lo determina la ley, la que deberá asegurar la representación de todas las provincias y la ciudad de Buenos Aires en su composición."

La aplicación del Impuesto Inmobiliario Complementario viola en consecuencia la Constitución Nacional al evidenciarse la transgresión de competencias cedidas por la Provincia a la Nación, contrariando el esquema establecido en sus artículos 31 y 75 inciso 2.

También se viola el Régimen de Coparticipación Federal de Recursos Fiscales al superponerse con el Impuesto Nacional a los Bienes Personales - y a la Ganancia Mínima Presunta- importando por ende una ilegítima doble imposición.

En este sentido se destaca que la propia ley 23.548 de Coparticipación Federal de Recursos Fiscales establece en su artículo 9 inciso b) que cada provincia adherida a la ley, se obliga a "no aplicar por sí y a que los organismos administrativos y municipales de su jurisdicción, sean o no autárquicos, no apliquen gravámenes locales análogos a los nacionales distribuidos por esta Ley."



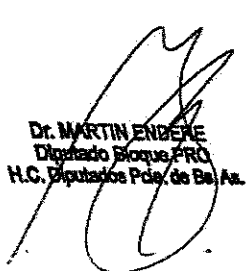
Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

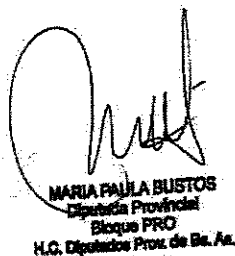
2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

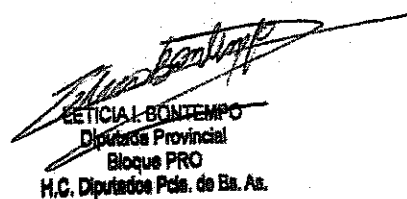
Advertimos entonces que se está gravando con dos tributos similares el mismo bien y al mismo contribuyente.

Habiéndose excedido la Provincia de Buenos Aires en sus potestades tributarias, su aplicación implica una carga adicional a las grandes presiones impositivas ya existentes, lo que resulta a su vez un obstáculo para el desarrollo de actividades económicas. Una carga adicional en una provincia que de por sí aplica una presión impositiva elevada.

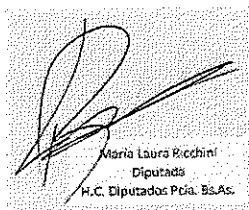
En consecuencia, por los argumentos vertidos y es que propongo a los Sres. Legisladores la derogación del Impuesto Inmobiliario Complementario, y que acompañen con su voto afirmativo el presente proyecto de Ley.


Dr. MARTÍN ENDERE
Diputado Bloque PRO
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

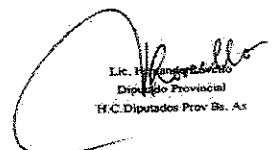

MARÍA PAULA BUSTOS
Diputada Provincial
Bloque PRO
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.


CECILIA BONTEMPO
Diputada Provincial
Bloque PRO
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.


NATALIA M. BLANCO
Diputada Provincial
Bloque PRO
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.


María Laura Ricchini
Diputada
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.


María Ángel Sotolano


Lic. Fernando Llorente
Diputado Provincial
H.C. Diputados Prov Bs. As.