

Nota: Valuación mínima de los bienes inmuebles

Se dispone sustituir el tercer párrafo del inciso a) del artículo 22 de la ley del gravamen, que se refiere a la valuación mínima que debe otorgarse a los bienes inmuebles.

Tanto el texto anterior como el actual establecen un parámetro de valuación mínima para los inmuebles al disponer que el valor de los mismos "...no podrá ser inferior al de la base imponible -vigente al 31 de diciembre del año por el que se liquida el presente gravamen- fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios, o tributos similares, o el valor fiscal determinado a la fecha citada...". En este aspecto, la norma no ha sufrido cambio alguno.

El aspecto fundamental que se incorpora ahora en el nuevo texto es la nueva modalidad para determinar dicho valor mínimo, dado que en la nueva redacción se establece que tanto la base imponible de los impuestos inmobiliarios o tributos similares como el valor fiscal deben determinarse de conformidad con el procedimiento y la metodología que a tal fin establezca el Organismo Federal que se constituirá a tal efecto.

El mencionado Organismo Federal surge del consenso fiscal realizado entre la Nación y las provincias que fue aprobado por la ley 27429 (BO: 2/1/2018), estableciéndose en el inciso p) del punto II del Anexo que el Estado Nacional se compromete a disponer de un Organismo Federal que cuente con la participación de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que determine los procedimientos y metodologías de aplicación para todas las jurisdicciones con el objeto de lograr que las valuaciones fiscales de los inmuebles tiendan a reflejar la realidad del mercado inmobiliario y la dinámica territorial.

Considerando que en muchas jurisdicciones se observa que los valores fiscales resultan muy inferiores a los de mercado, podemos deducir que la implementación de esta modificación podría incidir significativamente en la determinación del impuesto, al aumentarse en términos reales la base cuantitativa de los bienes gravables, y con ello, atrapar con el gravamen a un mayor número de contribuyentes, aun cuando consideremos el nuevo valor no imponible.(4)

Esta modificación surtirá efecto a partir del primer período fiscal inmediato siguiente al de la determinación de los procedimientos y metodologías en materia de valuaciones fiscales por parte del Organismo Federal mencionado. De este modo, aun cuando este organismo se constituya, y determine los procedimientos y metodologías en el año 2019 (como algo muy prematuro), esta modificación recién tendría efectos en el ejercicio fiscal 2020, cuyo plazo para presentar la correspondiente declaración jurada operará en el año 2021.

Para los ejercicios fiscales anteriores a la vigencia mencionada en el párrafo anterior (período fiscal 2018 y aquellos que sean previos al ejercicio de aplicación de la nueva metodología) se considerará el valor vigente al 31 de diciembre de 2017, que se actualizará teniendo en cuenta la variación operada en el índice de precios al consumidor nivel general (IPC) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) operada desde la mencionada fecha y hasta el 31 de diciembre del ejercicio fiscal de que se trate.



Fuente: <https://blog.errepar.com/doctrina-bienespersonales/> "Las recientes modificaciones en el impuesto sobre los Bienes Personales" creado por Editorial Errepar en Bienes Personales. Autores: FÉLIX J. ROLANDO & PAOLA E. DREILING