

## **Bienes personales: dictamen de AFIP sobre la valuación de bienes inmuebles**

La titular de la AFIP Mercedes Marcó del Pont anticipó que el organismo tributario cambiará la forma de tasar las propiedades de la Ciudad de Buenos Aires y que se volverá a utilizar el esquema que rigió hasta el año 2018. Esto significa un aumento en la recaudación sobre los bienes personales, ya que para determinar la valuación de las viviendas en CABA, se deberá multiplicar por cuatro la valuación fiscal.

El Dictamen (DAT) 12/2013 consideró que la base imponible del impuesto inmobiliario no es la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) dado que dicha base está conformada por Valuación Fiscal Homogénea (VFH) multiplicada por un número que se conoce como la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC). En la práctica, la AFIP consideró que la base imponible era la Valuación Fiscal Homogénea por 4.

A través del Dictamen (DI ALIR) 1/2018, la AFIP cambió su criterio y consideró que la base imponible del impuesto inmobiliario o valor fiscal es la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) y no debe considerarse la multiplicación por la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC).

El Código Fiscal de CABA establece expresamente que la base imponible del impuesto inmobiliario es la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) y así debe ser considerado conforme a una perspectiva de interpretación basada en la letra del texto legal y sobre la base del juego armónico de las normas que rigen el caso.

Entonces, de acuerdo a lo expresado, se dejará de lado el criterio que surge del Dictamen (DI ALIR) 1/2018 establecido durante el Gobierno de Mauricio Macri, volviendo al criterio del Dictamen (DAT) 12/2013.

¿Es legal que la AFIP cambie de criterio? Si pensamos en que quizás alguna persona pudo haber invertido en un inmueble considerando determinado costo del impuesto sobre los bienes personales y ahora le cambiarán las reglas de juego, podríamos pensar que si quizás, si la persona hubiera sabido de esto, no hubiera invertido. A pesar de esto, la AFIP puede cambiar su criterio.

Recordemos cómo se valúan los inmuebles para el impuesto sobre los bienes personales: Tomamos el costo de adquisición o valor a la fecha de ingreso al patrimonio actualizado y deducimos la amortización correspondiente para llegar al valor residual.

Ese valor no puede ser menor a la base imponible fijada para el pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares vigente al 31 de diciembre del año por el que se liquida el impuesto o al valor fiscal determinado a esa fecha.

Actualmente, conforme a la Ley 27.480, se debe tomar la base imponible o valor fiscal al 31/12/2017 actualizada por el IPC (Índice de precios del consumidor) al 31 de diciembre del año en que se liquide el impuesto.

Es decir, se debe tomar el mayor de los tres valores (valor residual, base imponible para los impuestos inmobiliarios, valor fiscal) a los fines de la valuación de los inmuebles para el impuesto sobre los bienes personales.

En CABA, el impuesto inmobiliario se calcula partiendo de la valuación fiscal homogénea (VFH) del inmueble, y luego se la multiplica por la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) que desde 2012 tiene un valor de 4, y luego se le aplica una tabla que fija la cuota.

Y se preguntarán, qué es la Valuación Fiscal Homogénea... La AGIP indica que VFH es el valor fiscal del inmueble y se calcula considerando el valor económico e incidencia del terreno según ubicación geográfica y entorno y la incidencia comercial del distrito, por un lado, y el valor real de edificación según la categoría, destino, calidad y características. Nunca podrá ser superior al 20% del valor de mercado del inmueble.

Y, ¿qué es la Unidad de Sustentabilidad Contributiva? La USC es un índice que permite mantener uniformes y homogéneas las valuaciones técnicas, sin afectar la base imponible para otros impuestos o para las exenciones a jubilados y discapacitados. Fue establecido en 4 desde su incorporación al Código Fiscal en 2012 y sólo puede modificarlo, total o parcialmente la legislatura de CABA.

Entonces, por ejemplo, si la valuación fiscal homogénea de un inmueble en 2022 es \$ 1.000.000, el impuesto inmobiliario se determinará de la siguiente forma:

VFH \$ 1.000.000 x USC 4 = \$ 4.000.000 y sobre esos \$ 4.000.000 se aplica la tabla.

Básicamente el cambio de criterio de la AFIP consiste en indicar que la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) forma parte de la base imponible del impuesto inmobiliario en CABA.

Tengan en cuenta que este cambio de criterio no necesariamente implica un aumento del impuesto sobre los bienes personales en todos los casos.

Fuentes: <https://blog.errepar.com/bienes-personales-dictamen-de-afip-sobre-la-valoracion-de-bienes-inmuebles/>

[https://www.clarin.com/economia/afip-volvera-formula-ciudad-revaluo-inmobiliario-12-claves\\_0\\_p0Q2ng4BcG.html](https://www.clarin.com/economia/afip-volvera-formula-ciudad-revaluo-inmobiliario-12-claves_0_p0Q2ng4BcG.html)