

Oswaldo H. Soler y Asociados

Impuestos - Auditoría - Legales

CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES - Impuesto de Sellos Valor Inmobiliario de Referencia - Valor Locativo de Referencia

Valor Inmobiliario de Referencia

A través de la ley 3393 (publicada el 7/1/2010) se introdujo en el Código Fiscal el nuevo parámetro de valuación denominado *Valor Inmobiliario de Referencia*, "para cada inmueble situado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que reflejará el valor económico por metro cuadrado (m²) de dicho inmueble en el mercado comercial. A fin de establecer dicho valor, la Administración deberá considerar no sólo las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien sino también otros aspectos tales como su ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso y aquéllas que en virtud de sus competencias dispusiese a tal fin".

Asimismo, la ley 3750 (publicada el 21/1/2011) introdujo modificaciones al Código Fiscal, entre las que se encontraban diversas adecuaciones al texto legal para incorporar el nuevo Valor Inmobiliario de Referencia ("VIR") como otro parámetro a considerar a la hora de determinar la base imponible del impuesto.

La A.G.I.P. reglamentó esta novedad a través de su Resolución 67/2010 que fue sustituida, en agosto del 2011, por la Resolución 435. Esta última explica el temperamento seguido por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para establecer el Valor Inmobiliario de Referencia y fija un procedimiento para la eventual impugnación por parte del sujeto pasivo de la obligación tributaria.

El VIR se agrega como tercer parámetro para la determinación de la base imponible en actos con inmuebles. Los otros dos parámetros a considerar son el valor del acto establecido por las partes y la valuación fiscal. De los tres parámetros deberá tomarse el más alto.

El VIR puede ser consultado en el sitio en internet de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos ingresando el número de partida del inmueble sobre el que se desea obtener el dato.

Valor Locativo de Referencia

Mediante la ley 3750, sancionada el 27/12/2010 y publicada el 21/01/2011, entre otras modificaciones introducidas al Código Fiscal se otorgó a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos la facultad de establecer un *Valor Locativo de Referencia* ("VLR") para cada inmueble. Este valor será un nuevo parámetro a considerar para la determinación de la base imponible de los contratos de locación de inmuebles, debiéndose considerar el valor fijado por las partes o el VLR, de ambos el mayor, a efectos de liquidar e ingresar el tributo.

La A.G.I.P. puso en marcha este nuevo procedimiento mediante su Resolución 593 del año en curso, con vigencia desde el 17 de octubre último. Esta norma contempla, asimismo, un mecanismo de impugnación del VLR por parte del sujeto pasivo de la obligación impositiva.

El VLR podrá obtenerse del sitio en internet de la A.G.I.P, ingresando por el domicilio catastral del inmueble o por la Partida Matriz o Partida Horizontal (en caso de inmuebles subdivididos en propiedad horizontal), con indicación de la cantidad de metros cuadrados sujetos a locación y el destino comercial tipificado en el aplicativo.

Buenos Aires, 2 de diciembre de 2011.

Enrique Snider