



Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

Belgrano N° 160 - 7100 Dolores (Bs. A.) - Tel/Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343

Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@speedy.com.ar

CIRCULAR N° 2135/13

Dolores, 24 de junio de 2013.-

REF: “El Impuesto Inmobiliario Complementario”.-

La Ley 14394, Impositiva para 2013 ha producido una especie de generalización de la llamada “Teoría de la Unidad de Tierra”, esto es, la generación de un impuesto Complementario para cada conjunto de inmuebles de una misma planta (urbana edificada, urbana baldía, rural/subrural) de un mismo titular, usufructuario y/o poseedor a título de dueño, que resultará de la diferencia en exceso entre el valor que para cada conjunto de inmuebles surja de aplicar a la base imponible las mayores escalas y alícuotas de la Ley y la sumatoria de los inmobiliarios básicos determinados para cada inmueble que lo integran.

Recordemos a esta altura el carácter progresivo (doble) por escalas del impuesto inmobiliario bonaerense.

Lo nuevo sobre el tema es que ARBA ha sancionado la Resolución Normativa N° 20/2013 (BO del 4 de junio), reglamentado la aplicación del Impuesto Inmobiliario Complementario establecido en los artículos 169 y concordantes del Código Fiscal en el ejercicio anual 2013.

UNICOS PROPIETARIOS

Analizaremos las principales disposiciones.

a) El Complementario correspondiente a 2013, alcanzará solo a aquellos sujetos que al 1° de enero de este año, revistan el carácter de únicos propietarios, usufructuarios o poseedores a título de dueño de más de un inmueble de una misma planta (urbana edificada, urbana baldía, rural/subrural, consideradas estas 2 últimas en forma conjunta).

Se echa mano a la facultad que otorgara el Legislador para este primer ejercicio, respecto a no involucrar en la operatoria a condominios o similares (art. 15, último párrafo, de la Ley 14394). Las liquidaciones para el pago se emitirán en forma independiente para cada uno de los conjuntos de inmuebles.

b) Las unidades complementarias de inmuebles sujetos a Propiedad Horizontal (cocheras, bauleras), no se considerarán como inmuebles en forma independiente para determinar la procedencia del Complementario, sin perjuicio de su cómputo a los fines del cálculo de su importe, cuando se alcance por otros esa obligación. No serán consideradas las partidas con inconsistencias relativas a titularidad, datos registrales o catastrales o a valuación fiscal, salvo que se rectifique y/o actualice la información relativa a las mismas, con vigencia al 1° de enero de 2013, ya sea de oficio, a pedido de los particulares interesados o bien por el Registro de la Propiedad.

EXENCIONES

c) En cuanto a las exenciones previstas en el Código Fiscal y Leyes especiales, que correspondan a cada uno de los inmuebles considerados para el cálculo del Inmobiliario Complementario, se aplicarán en forma proporcional sobre el importe de este último. Se encontrarán asimismo exentos del pago aquellos supuestos en los cuales el monto del impuesto calculado para un conjunto de inmuebles resulte inferior a la suma de \$ 400, conforme lo establecido en el artículo 14 de la Ley N° 14394; aunque de superarse el valor referenciado, corresponderá el pago de la totalidad del impuesto liquidado.

d) En caso de disconformidad con la información considerada por ARBA para determinar la procedencia y efectuar el cálculo del Impuesto, sea por cuestiones relacionadas con la titularidad de un bien, sus características o información catastral o a exenciones en el Impuesto, el interesado podrá realizar el reclamo correspondiente a través del sitio de internet de ARBA, mediante la declaración jurada “A-0403 Impuesto Inmobiliario Complementario”, siendo de aplicación el procedimiento regulado para la vinculación y/o desvinculación de responsabilidad tributaria como contribuyente del Impuesto Inmobiliario previsto por la Resolución Normativa N° 63/10 (texto según Resolución Normativa N° 3/13).

La formalización de reclamo posee efecto suspensivo de la obligación de pago del Impuesto por la parte agraviada. Los importes parciales que no se impugnen en el eventual reclamo deben abonarse dentro de los plazos generales previstos.

Se dispone que ARBA resolverá el reclamo casi sin sustanciación, previa consulta web al Registro de la Propiedad Inmueble para que proceda a ratificar o rectificar los datos pertinentes según sus constancias. En caso de no poder resolverse por esta vía, se dictará acto administrativo, previa presentación y ofrecimiento de pruebas, caratulándose actuaciones. La resolución dictada en estos casos podrá ser recurrida por la vía dispuesta en el artículo 142 del Código Fiscal.

e) El pago podrá revestir alguna de las siguientes modalidades: 1) En los casos en que el monto a ingresar para un conjunto de inmuebles no supere la suma de \$ 800, deberá ser abonado en una única cuota cuyo vencimiento operará el 3 de julio de 2013. 2) En los casos en que el monto supere los \$ 800, el impuesto correspondiente a ese conjunto de inmuebles deberá ser abonado en 3 cuotas, cuyos vencimientos operarán el 3 de julio de 2013, el 9 de septiembre de 2013 y el 8 de noviembre de 2013, respectivamente.

Dr. Angel Carlos Carballal

Asociación Bonaerense de Estudios Fiscales

www.abef.org.ar

abef@abef.org.ar

N. de la R.: Información extraída del Diario El Día, del día domingo 9 de junio de 2013.-

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-