

Presupuesto, revalúo e impuesto inmobiliario

 [Por Foro Universitario de Estudios Fiscales *](#)

 El proyecto de Presupuesto bonaerense 2017 prevé recursos totales por 487 mil millones de pesos, de los cuales 200 mil millones de pesos, sólo un 41 por ciento, corresponden a impuestos provinciales. De esa cifra, apenas un 6 por ciento lo aporta el impuesto inmobiliario (urbano y rural). Haciendo foco sólo en la planta rural, su aporte a la recaudación provincial es de apenas dos de cada cien pesos que Buenos Aires cobra. En contrapartida, Ingresos Brutos tiene un peso excesivo: 73 por ciento.

La evolución en democracia del impuesto inmobiliario bonaerense ha sido de una sorprendente regresividad. En 1984 era el 36 por ciento del total y según las estimaciones oficiales para el cierre de 2016 llegará a apenas un 5,6 por ciento.

A través del Decreto N° 790/16 la gobernadora Vidal decidió llevar adelante un revalúo fiscal de la tierra urbana y suburbana libre de mejoras y sus edificios, las mejoras rurales y las plantaciones, que son la base imponible para el impuesto inmobiliario provincial.

El inmobiliario se basa en tres patas: a) el valor fiscal de las propiedades; b) la base imponible, que es la proporción del valor fiscal sobre la que se determina el impuesto, y c) las escalas y alícuotas.

Para fijar el valor fiscal, se realiza el "revalúo" que implica un complejo procedimiento en toda la provincia y que legalmente debe hacerse cada diez años. Pero con los avances tecnológicos de, entre otros, los sistemas de información geográfica, este mecanismo devino en una figura anacrónica, amén de que tal período intra-valoración es exagerado e injustificado, dado que en el mismo se producen importantes modificaciones en los valores, que en el mejor de los casos son actualizados parcialmente. Es hora de avanzar hacia un mecanismo más ágil y moderno, donde el Poder Ejecutivo tenga la potestad de establecer la valuación, en base a métodos estadísticos y matemáticos georreferenciados de alta confiabilidad.

Por su parte, la actualización de la base imponible es una consecuencia directa del revalúo fiscal. Cuando la base imponible está muy alejada del valor real se genera una situación conflictiva, ya que no resulta posible aplicar de una sola vez el efecto total del revalúo. Según la información oficial, con el revalúo, los incrementos de la valuación fiscal de las propiedades urbanas serían del orden del 1.000 por ciento.

Llamativamente, aunque el revalúo se realizó durante el presente año, Vidal anunció que no iba a ser considerado para la propuesta impositiva del año 2017. La ley en su artículo cuarto propone simplemente una actualización del 38 por ciento, sin explicar cómo han llegado a esa cifra. Además, mantiene del año anterior la base imponible del 85 por ciento del valor fiscal para la planta urbana y de tan sólo el 50 por ciento para la rural, cuando este sector se vio sumamente beneficiado por la devaluación y la eliminación/reducción de retenciones a los productos agropecuarios. Así, en materia valuatoria, se dio igual tratamiento a todos los contribuyentes sin distinguir su capacidad contributiva, evitando el impacto impositivo pleno de la valuación fiscal y perpetuando las injusticias preexistentes.

MIS RECORTES: 0 [0%]

[ECONOMIA](#) [INDICE](#)

EDESUR Y EDENOR PROPONEN SUBAS DE HASTA EL 76 POR CIENTO PARA EL AÑO PROXIMO

[Otro tarifazo para no perder la costumbre](#)

Por Javier Lewkowicz

PROYECCIONES DE LA FUNDACION ABDALA

[Crecimiento y desigualdad](#)

MENOS USO DE LUZ Y GAS

[En plan de ajuste](#)

MENOS PUESTOS DE TRABAJO EN LA CONSTRUCCION EN AGOSTO

[Novena caída para el empleo](#)

LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES PREVE EMITIR DEUDA POR 60 MIL MILLONES DE PESOS EN 2017

[Vidal también apela al endeudamiento masivo](#)

Por Cristian Carrillo

OPINION

[Presupuesto, revalúo e impuesto inmobiliario](#)

Por Foro Universitario de Estudios Fiscales

REINSTAURARIAN REINTEGROS A LA EXPORTACION DE CARNE

[Que consuman afuera](#)

ESCRIBEN HOY

[Adolfo Pérez Esquivel](#) [Alejandra Dandan](#) [Ariel Greco](#) [Beatriz Vignoli](#) [Carlos Rodríguez](#) [Cecilia Hopkins](#) [Cristian Carrillo](#) [Cristian Vitale](#) [Emilio Tenti Fanfani](#) [Flor Ragucci](#) [Foro Universitario de Estudios Fiscales](#) [Irina Hauser](#) [Javier Lewkowicz](#) [Julián Bruschtein](#) [Leonardo Ferri](#) [Lorena Panzerini](#) [Luis Bruschtein](#) [Mariano Molina](#) [Miguel Jorquera](#) [Pablo Bilsky](#) [Rodrigo Alonso](#) [Rodrigo Fresán](#) [Silvina Frieria](#) [Yumber Vera Rojas](#)

Creemos que se perdió una buena oportunidad para mejorar la equidad y el rendimiento de este impuesto. Hubiera sido posible hacerlo a partir de la aplicación efectiva del revalúo urbano, la actualización al 2016 de las valuaciones rurales y la utilización del coeficiente de base imponible como regulador y amortiguador del impacto impositivo, atendiendo a criterios de gradualidad y progresividad según el valor de las partidas.

Además, es imprescindible establecer criterios de actualización anual de las valuaciones para que no se rezague la recaudación y para que se moderen los impactos de los revalúos, utilizando, para los inmuebles rurales, un índice que contemple la variación de los precios de los productos agropecuarios propios de cada zona y para los inmuebles urbanos, un índice de alquileres.

Hay que lograr tres cosas: a) que sea posible trasladar la actualización de la valuación fiscal a la base imponible, b) que la base imponible se actualice con un método consistente y de forma progresiva para que el mayor costo recaiga en las propietarios de mayor capacidad contributiva y c) que el impuesto inmobiliario deje de ser el furgón de cola del sistema tributario provincial.

En Buenos Aires, parte del déficit fiscal que el gobierno de Vidal quiere cubrir con endeudamiento, se encuentra en los bolsillos de los grandes propietarios rurales y de los más pudientes propietarios urbanos. Buscar conseguir allí, vía el impuesto inmobiliario, los fondos necesarios para las políticas públicas debería ser una prioridad. Se nota que la alianza PRO-UCR no tiene pensado avanzar en ese sentido y decide mantener un sistema tributario regresivo.

* Investigadores de las Universidades Nacionales de General Sarmiento y de Moreno: Hugo Andrade, Roxana Carelli, Juan Fal, Alejandro López Accotto, Carlos Martínez, Martín Mangas, Alejandro Otero, Ricardo Paparas y Alejandro Robba.

Compartir:    



[ULTIMAS NOTICIAS](#) [EDICION IMPRESA](#) [SUPLEMENTOS](#) [BUSQUEDA](#) [PUBLICIDAD](#) [INSTITUCIONAL](#) [CORREO](#)  [RSS](#)

Página12

 Desde su móvil acceda a través de <http://m.pagina12.com.ar>

© 2000-2016 www.pagina12.com.ar | República Argentina | [Política de privacidad](#) | Todos los Derechos Reservados

Sitio desarrollado con software libre [GNU/Linux](#).

Aliado en
Gigared
Data Center