

# Temario – Espacios de Diálogo AFIP

## ESPACIOS DE DIÁLOGO

### AFIP – ENTIDADES PROFESIONALES (CPCECABA)

#### TEMAS TÉCNICOS Y LEGALES

#### I. BIENES PERSONALES

##### **1. Valuación de inmuebles en CABA.**

El inc. a) del artículo 22 de la Ley de Bienes Personales establece que *“El valor a computar para cada uno de los inmuebles, determinado de acuerdo con las disposiciones de este inciso, 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 al valor fiscal determinado a la fecha citada, adoptados de conformidad con el procedimiento y la metodología que a tal fin establezca el organismo federal constituido a esos efectos”*

A partir del período fiscal 2018 y hasta tanto se encuentre establecida la metodología de valuación se aplicará lo siguiente: *“El valor a computar para cada uno de los inmuebles, determinado de acuerdo con las disposiciones de este inciso, no podrá ser inferior al de la base imponible vigente al 31 de diciembre de 2017, el que se actualizará teniendo en cuenta la variación del Índice de Precios al Consumidor nivel general (IPC), que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos, operada desde esa fecha hasta el 31 de diciembre del ejercicio fiscal de que se trate”*

Por su parte, el artículo 14 del Decreto 127/1996 señala que: *“A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en el cuarto párrafo del inciso a) del artículo 22 de la ley, el contribuyente del gravamen deberá tomar en consideración, para cada uno de los inmuebles de los que sea titular, el valor determinado de acuerdo con las normas contenidas en el primero y segundo párrafos del inciso citado, o el de la base imponible fijada al 31 de diciembre del año por el que se liquida el gravamen a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares, el que sea mayor...”*

El Dictamen (DI ALIR) 1/2022 cambia el criterio de su antecesor - Dictamen (DI ALIR) 1/2018 – y considera que *“la base imponible, a la que alude el tercer párrafo del inciso a) del artículo 22 de la Ley N° 23.966 y sus modificaciones, está representada por la “magnitud” sobre la que se aplica la alícuota del Impuesto Inmobiliario, la cual, en el caso de los inmuebles situados en la CABA, está constituida por el producto de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) y la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC)”*

La norma legal establece que el contribuyente deberá computar el mayor valor que surja al efectuar la comparación entre el valor residual y la base imponible del impuesto inmobiliario

## Temario – Espacios de Diálogo AFIP

o el valor fiscal, pero nada dice respecto del orden de prelación a considerar entre ambos valores. En el entendimiento del Dictamen (DI ALIR) 1/2022 para la Ciudad de Buenos Aires, la base imponible del impuesto inmobiliario está dada por el producto de la Valuación Fiscal Homogénea por el coeficiente USC y el “valor fiscal” responde a la definición de valuación fiscal homogénea propiamente dicha que el artículo 373 del Código Fiscal vigente valúa los inmuebles en función de características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias, instalaciones del bien, ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, etc.

El Decreto Reglamentario, al determinar que debe computarse el importe mayor refiere a la comparación entre valor residual y base imponible sin efectuar precisiones respecto del concepto de valor fiscal.

Encontrándose vigente el principio de legalidad en materia tributaria, el criterio que surge de la interpretación plasmada en el Dictamen podría ser considerada por el contribuyente un exceso respecto de la normativa legal que refiere a “la base imponible del impuesto inmobiliario” y al “valor fiscal” como parámetros de comparación contra el valor residual sin señalar una pauta específica para aplicar uno u otro a efectos de su cómputo.

Dicho criterio es receptado taxativamente por el sistema web que, automáticamente multiplica el importe consignado como Valuación Fiscal Homogénea por el coeficiente USC, siendo este un campo no editable.

Se consulta:

Considerando que se trata de un concepto controvertido y atento a la imposibilidad de consignar la Valuación Fiscal Homogénea propiamente dicha como criterio de valuación para los inmuebles en CABA, los contribuyentes que no comparten el criterio que surge del Dictamen (DI ALIR) 1/2022 deberían consignar un valor tal que multiplicado por 4 arroje el importe correspondiente a la Valuación Fiscal Homogénea pura e informar dicha circunstancia mediante una presentación digital. ¿Se comparte criterio?

<b>Respuesta de AFIP</b>
--------------------------