

Alejandro López Accotto, Carlos Martínez
y Martín Mangas (compiladores)

Notas de economía plebeya

Hugo Andrade, Roxana Carelli, Juan Fal, Irene Grinberg,
Alejandro López Accotto, Martín Mangas, Carlos Martínez,
Alejandro Otero, Ricardo Paparas, Alejandro Robba, Horacio Rovelli,
Marcelo Saín y Rubén Seijo

EDICIONES **UNGS**



Universidad
Nacional de
General
Sarmiento

Presupuesto, revalúo e impuesto inmobiliario*

Foro Universitario de Estudios Fiscales

El proyecto del presupuesto bonaerense para 2017 prevé recursos totales por 487.000 millones de pesos, de los cuales 200.000 millones, es decir, solo el 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 solo en la planta rural, su aporte a la recaudación provincial es de apenas dos de cada cien pesos que cobra Buenos Aires. En contrapartida, ingresos brutos tiene un peso excesivo: el 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 790/16 la gobernadora Vidal decidió llevar adelante un revalúo fiscal de la tierra urbana y suburbana, libre de mejoras y de sus edificios, y de 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

* <http://www.pagina12.com.ar/diario/economia/2-312589-2016-10-25.html>. Publicada el 25 de octubre de 2016.

geográfica, este mecanismo devino en una figura anacrónica, amén de que tal período intravaluación es exagerado e injustificado, dado que en él 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, mediante el cual el Poder Ejecutivo tenga la potestad de establecer la valuación, sobre la base de 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. En su artículo cuarto, la ley propone simplemente una actualización del 38 por ciento, sin explicar cómo se ha 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 solo 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.

Creemos que se perdió una buena oportunidad para mejorar la equidad y el rendimiento de este impuesto. Habría 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 los 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.