

Cómo impactará el revalúo inmobiliario acordado con el FMI

Cómo impactará el revalúo inmobiliario acordado con el FMI en casi 600.000 propiedades. El acuerdo busca unificar el criterio con el que se realizan las valuaciones fiscales a nivel nacional y, a partir de esto, modificar el sistema tributario.

Aquí les compartimos la nota de Mercedes Soriano publicada en Diario La Nación.



Después de dos años de negociaciones, el Gobierno llegó a un acuerdo técnico con el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el nuevo proyecto de ley ya fue enviado al Congreso para ser aprobado. Entre las medidas establecidas en el reciente programa financiero, se puede destacar un revalúo inmobiliario federal. Indirectamente, éste impactaría en la recaudación de impuestos inmobiliarios de las provincias, así como en el tributo de Bienes Personales.

¿Cómo funcionan estos impuestos? La valuación fiscal es la que establece el Impuesto Inmobiliario. “Por ejemplo, una propiedad se valúa en \$10 millones y a esa valuación se le aplica una alícuota. Estas suelen ser progresivas porque se busca que el que menos tiene, menos pague. Entonces, si un inmueble vale de \$0 a \$1 millón paga el 0,5%; si vale de \$1 millón a \$2 millones, paga el 0,65%. Así se arma una escala y se determina en función de la valuación fiscal cuál es el impuesto”, define el contador tributarista Sebastián Domínguez.

Según autoridades gubernamentales, se buscará actualizar el valor de las propiedades a nivel nacional para garantizar que la tasación de los inmuebles se acerque a sus valores reales. El procedimiento apunta a concluirse para finales de septiembre con el fin de que empiece a ejercer para el ejercicio fiscal 2022.

Esta medida se realiza en un marco en el que cada jurisdicción del país tiene un criterio distinto para realizar las valuaciones fiscales. Esto se desprende de la relación que cada provincia tiene a la coparticipación nacional. “Hay muchas provincias que viven más de la coparticipación -dinero que les da la Nación- que del dinero que recaudan ellas mismas. Hay muchas que mantienen valuaciones fiscales bajas de los inmuebles en su provincia para no pagar el costo político de cobrar impuestos inmobiliarios altos y así poder financiarse con la coparticipación, por ejemplo, Formosa. En cambio, hay otras provincias que tienen valuaciones fiscales más elevadas, por ejemplo, la Provincia de Buenos Aires y Ciudad de Buenos Aires”, explica Sebastián Domínguez.

En 2017, el Consenso Fiscal firmado por el gobierno de Mauricio Macri decía que las provincias asumían el compromiso de “adoptar para el cálculo de determinación de las valuaciones fiscales de los inmuebles los procedimientos y metodologías de valuación uniformes establecidas por el organismo federal”. Es decir, éste tenía como objetivo

unificar el criterio de todas las provincias y CABA para “fijar alícuotas del Impuesto Inmobiliario en un rango de 0,5% y 2% del valor fiscal”. De esa forma, “aumentar las valuaciones fiscales, bajar la alícuota en algunas provincias del Impuesto Inmobiliario y que recauden más de lo que venían recaudando, permitiría hacer cambios en el sistema tributario y bajar Ingresos Brutos -por ejemplo- al compensarlo con esa parte del Impuesto Inmobiliario”, explica Domínguez. Según él, eso mismo es lo que busca el Gobierno actual a través de esta parte de la negociación: “Unificar los criterios -tales como la forma de evaluar un inmueble, los metros cuadrados, la ubicación- para establecer valuaciones fiscales uniformes en todo el país y que no haya jurisdicciones con valuaciones fiscales bajísimas por no querer pagar el costo político del Impuesto Inmobiliario. De esta manera se podría modificar el sistema tributario”.

En cuanto a la variación de ingresos que representarían estos cambios para el fisco y la cantidad de contribuyentes alcanzados, el documento técnico enviado al Congreso dice que “Los rendimientos de esta iniciativa, descontada la coparticipación, podrían ascender a 0,1% del PBI en el ejercicio fiscal 2022 y a un 0,2% del PIB adicional en los próximos años. Esperamos que este proceso pueda alcanzar 400.000 contribuyentes, o cerca de 597.000 propiedades urbanas sujetas al impuesto anual sobre los bienes personales”.

¿Cómo se vincula este impuesto con el de Ingresos Brutos? De acuerdo al abogado, este último tributo siempre fue considerado negativo y se buscó eliminarlo o disminuir la alícuota del mismo. Como la provincia no puede bajar esta alícuota, una alternativa de hacerlo y recaudar más dinero sería al aumentar el Impuesto Inmobiliario. Entonces, “si aumenta la recaudación del Impuesto Inmobiliario, podrían las provincias bajar la alícuotas de Ingresos Brutos, lo mismo que se buscó hacer en el Consenso Fiscal de 2017”, relaciona Domínguez.

En Bienes Personales, se paga sobre el valor del bien. Para definir el valor del inmueble se compara el valor de compra del mercado con el de la valuación fiscal y se aplica sobre el monto más alto. Por ende, el aumento de la valuación fiscal tiene efecto sobre el Impuesto Inmobiliario provincial, que puede tener efecto sobre el Impuesto de Bienes Personales y a su vez sobre las tasas municipales que se aplican sobre la valuación fiscal. Por ejemplo, la tasa de alumbrado, barrido y limpieza (ABL) que muchos municipios la aplican sobre el valor fiscal se podría entonces sobre un valor más alto, lo que podría aumentarle la recaudación a la provincia, y también el monto a pagar al bolsillo del propietario.

Según Domínguez, las valuaciones fiscales son complejas de llevar a cabo y muchas veces conllevan acciones judiciales contra las revaluaciones: “Por ejemplo, la gente que entiende que se lo revaluó más de lo que corresponde. Si tienen un inmueble rural y urbano valuado en \$5 millones y te lo llevan a \$15 millones, podés accionar contra esa revaluación para revisar cuál fue la metodología utilizada o si el valor fue razonable”.

Un factor fundamental que afecta a las valuaciones fiscales es el momento en el que se realizan. El contador explica que se pueden acercar al valor del mercado pero no contemplan las variaciones del precio en el tiempo. “Hace cuatro años, los inmuebles en la Ciudad tenían un valor y hoy ese valor varió un 30% o 40%. Entonces, si la Ciudad de Buenos Aires hubiera puesto la valuación fiscal hace cuatro años en el valor del mercado, hoy tendríamos un valor mucho más alto que el del mercado actual”, ilustra.

Mercedes Soriano

Leer la nota completa desde el portal del [Diario La Nación](#)

LN | prôpiedades**Cómo impactará el revalúo inmobiliario acordado con el FMI en casi 600.000 propiedades**

El acuerdo busca unificar el criterio con el que se realizan las valuaciones fiscales a nivel nacional y, a partir de esto, modificar el sistema tributario

5 de marzo de 2022 • 09:20

Mercedes Soriano



La revaluación podría alcanzar a cerca de 597.000 propiedades urbanas sujetas al impuesto