

INFORME DR. ALBERTO LORES ARNAIZ

CABA, FEBRERO 22, 2024

**A la Federación Argentina
de Clubes de Campo**

Estimados:

Por vuestra inquietud me puse a analizar el régimen de este año del impuesto inmobiliario de la provincia de Buenos Aires. Espero, no con mucha confianza, que estas líneas ayuden para algo. Más abajo hallarán lo establecido por la ley impositiva del período fiscal 2024 -Nº 15.479 (BO 02/01/2024).

Se resuelve en la norma, el aumento de los tributos sobre bienes inmobiliarios, urbanos edificados y tierra rural con variaciones que van desde el 140% al 200%, o algo más, según la valuación fiscal asignada.

Este tope es político (aunque habitual en estos últimos años). La Legislatura aprueba valuaciones, escalas, ajustes de coeficientes y demás, pero fija un límite de aumento máximo, en este caso del 200%, para las valuaciones en escala incluyendo el intrincado inciso e) que aplica una función logarítmica para valuaciones superiores a ciento veintiún millones de pesos.

La función logarítmica es de compleja aplicación pues requiere el dato del ajuste correspondiente, que parece ser una incógnita del problema.

De todos modos, el aumento logarítmico suaviza la curva de aumento por sobre el 200 por ciento, pero lo autoriza en estos casos.

Por otra parte, ARBA ha discontinuado los descuentos por buen cumplimiento, pronto pago, pagos electrónicos etc., por lo que el pago total al contado o por cualquier medio, ha crecido en términos reales.

La boleta de pago no expone los descuentos, por lo que el contribuyente si compara el valor actual con el del año anterior puede apreciar incrementos superiores, en bastante, al 200%

Con los comentarios vistos en chat de la FACC no es fácil medir el impacto del aumento. Las quejas son diversas, no uniformes. Para fundar una postura concreta habría que investigar un número significativo de casos, de los que no se dispone.

Por otra parte, el aumento es ley provincial. Lo que impide o reduce la acción política de nuestra entidad, pues la decisión asumida, tras una inflación anualizada en 2023 del 211,04, no parece demasiado dura para el contribuyente.

Sobre todo si no se puede probar alguna discriminación, que perjudique a las mayores valuaciones. Para esto hay que contar con una cantidad representativa de casos homogéneos.

Comprendo bien la presión de los asociados. Pero no es fácil satisfacerlos con acciones espectaculares en este caso.

Si se puede presentar nota reprochando que la eliminación de los descuentos es un acto sorpresivo y a traición, que modifica aviesamente los topes que fijó la Legislatura (que desde luego, siempre lo supo).

Y algo más que no vi comentado.

Cada cuota de financiación (son cinco) tras el pago de la primera, se ajustan por inflación. De modo que quien no ha pagado al contado, sin descuentos, pagará en cuotas ajustadas durante el año.

Les paso, antes del régimen de ley 2024, las normas complementarias que acabo de mencionar.

AJUSTE DE CUOTAS. EN EL AÑO. ARTICULO 137.

El artículo 137 de la ley establece que “al importe del impuesto Inmobiliario -en sus componentes básico y complementario- y del impuesto a los Automotores -respecto de vehículos automotores y embarcaciones deportivas o de recreación-, se aplicará, al momento de la emisión de cada cuota de que se trate, por parte de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, el coeficiente que establecerá la referida Agencia, el que no podrá exceder el parámetro previsto en el segundo párrafo del artículo 304 del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto Ordenado 2011) y modificatorias- publicado al momento en que se realice la emisión, incrementado en hasta un cien por ciento (100 %).

El impuesto resultante de conformidad a lo previsto en el párrafo anterior, será aplicable a las cuotas no vencidas, como así también en aquellos supuestos en los que, durante el ejercicio fiscal, se produjere una variación en el monto del tributo como consecuencia de alguna modificación en el inmueble, vehículo automotor o embarcación deportiva o de recreación, quedando excluidas de su aplicación las cuotas uno (1) y única, del gravamen de que se trate, según corresponda.

El monto que resulte como consecuencia de lo previsto en el presente artículo, no será considerado a los fines de los límites al impuesto establecidos en los artículos 6º, 10, 12 y 129 de la presente Ley.

Las fechas de emisión del tributo de que se trate y el coeficiente considerado, serán publicados a través del sitio oficial de internet de la referida Agencia (www.arba.gob.ar).”

Agrego que la [RN 8/2024](#) indica en su artículo 1 “Que el coeficiente mencionado en el artículo 137 de la Ley N° 15479 (Impositiva para el ejercicio fiscal 2024) será calculado por esta Agencia de Recaudación en oportunidad de emitir las cuotas 2 y posteriores de los Impuestos Inmobiliario –en sus componentes básico y complementario- y a los Automotores –respecto de vehículos automotores y embarcaciones deportivas o de recreación-; de acuerdo a la metodología contenida en el Anexo Único de la presente Resolución Normativa.

A los fines del citado artículo 137, la tasa del artículo 304 del Código Fiscal -Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias- se incrementará en un cien por ciento (100%).”

Recordemos que el segundo párrafo del Art. 304 del Código Fiscal establece que “Las cuotas devengarán un interés equivalente al que perciba el Banco de la Provincia de Buenos Aires en operaciones de descuento a 30 días”.

Y CON RESPECTO A LOS DESCUENTOS PERDIDOS, no se renovó para 2024 la siguiente resolución normativa:

RESOLUCIÓN NORMATIVA 8/2023

Por ello, 03/02/2023 EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES RESUELVE

Bonificación por cancelación del monto anual

ARTÍCULO 1º. La aplicación de la bonificación del diez por ciento (10%) por cancelación del monto anual del Impuesto Inmobiliario de la Planta Urbana (Edificada o Baldía) – exclusivamente respecto de su componente básico- y en el Impuesto a los Automotores – tanto con relación a vehículos automotores como a embarcaciones deportivas o de recreación-, establecida en el artículo 1º de la [Resolución N° 72/2023 del Ministerio de Hacienda y Finanzas](#) de la Provincia de Buenos Aires estará sujeta únicamente, de conformidad a lo previsto en dicha Resolución, a su pago en término hasta la fecha fijada para el vencimiento de la primera cuota del impuesto de que se trate, según el Calendario Fiscal vigente.

Bonificación por buen cumplimiento (pago de cuota en término)

ARTÍCULO 2º. Disponer que las bonificaciones establecidas en los artículos 2º, primer párrafo, 3º, primer párrafo y 4º, primer párrafo, de la Resolución N° 72/2023 del Ministerio de Hacienda y Finanzas de la Provincia de Buenos Aires, de acuerdo a lo previsto en la misma, se aplicarán con relación a aquellos contribuyentes que abonen la cuota que corresponda del año 2023, hasta la fecha fijada para su vencimiento en el Calendario Fiscal vigente:

- a) Diez por ciento (10 %) del monto de cada cuota del Impuesto Inmobiliario de la Planta Urbana (Edificada y/o Baldía), en sus componentes básico y complementario;
- b) Quince por ciento (15 %) del monto de cada cuota en el Impuesto Inmobiliario de la Planta Rural, en sus componentes básico y complementario;

c) Diez por ciento (10 %) del monto de cada cuota del Impuesto a los Automotores (incluyendo embarcaciones deportivas o de recreación). Tratándose de vehículos automotores modelos año 2023, la bonificación prevista en este artículo se aplicará respecto de las cuotas que venzan con posterioridad al cumplimiento de la obligación a que se refiere el artículo 232 del Código Fiscal –Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias–.

Las bonificaciones previstas en los incisos a) y c) de este artículo -con excepción de los incrementos dispuestos en el artículo 3° de esta Resolución- son adicionales a las previstas en el artículo 1° de la presente.

Incremento de la bonificación por adhesión al sistema de débito automático o de boleta electrónica para los Impuestos Inmobiliario de la Planta Urbana y a los Automotores

ARTÍCULO 3º. Establecer que las bonificaciones que correspondan de acuerdo a lo previsto en los incisos a) y c) del artículo anterior se incrementarán en un diez por ciento (10 %) del monto de cada cuota de los impuestos allí mencionados, de conformidad con lo previsto en los artículos 2º y 4º de la Resolución N° 72/2023 del Ministerio de Hacienda y Finanzas de la Provincia de Buenos Aires, en tanto los contribuyentes se encuentren adheridos o adhieran, a los fines del pago del tributo que corresponda, al sistema de débito automático en cuenta bancaria, tarjeta de crédito y/o al sistema de boleta electrónica. Las bonificaciones adicionales establecidas en este artículo se harán efectivas sobre aquellas cuotas correspondientes al año 2023, en tanto se verifique su efectivo pago mediante las modalidades mencionadas o cuando la liquidación abonada de que se trate se hubiere encontrado adherida al sistema de boleta electrónica con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas a la fecha de su vencimiento.

Incremento de la bonificación por adhesión al sistema de débito automático para el Impuesto Inmobiliario de la Planta Rural

ARTÍCULO 4º. Establecer que la bonificación que corresponda de acuerdo a lo previsto en el inciso b) del artículo 2º de la presente se incrementará en un cinco por ciento (5 %) del monto de cada cuota del Impuesto Inmobiliario de la Planta Rural, en sus componentes básico y complementario, de conformidad con lo previsto en el artículo 3º de la Resolución N° 72/2023 del Ministerio de Hacienda y Finanzas de la Provincia de Buenos Aires, en tanto 8 los contribuyentes se encuentren adheridos o adhieran, a los fines del pago del tributo, al sistema de débito automático en cuenta bancaria o tarjeta de crédito. La bonificación adicional establecida en este artículo se hará efectiva sobre aquellas cuotas correspondientes al año 2023, en tanto se verifique su efectivo pago mediante las modalidades mencionadas.

Adhesión simultánea al sistema de débito automático y boleta electrónica

ARTÍCULO 5º. Cuando, en los casos previstos en el artículo 3º de la presente, se verifiquen simultáneamente la adhesión al sistema de débito automático en cuenta bancaria o tarjeta de crédito y al sistema de boleta electrónica respecto de un mismo inmueble, vehículo automotor o embarcación deportiva o de recreación, se registrará únicamente la bonificación que corresponda por la adhesión al primer sistema (débito automático).

Vigencia

ARTÍCULO 6º. La presente Resolución Normativa comenzará a regir a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial. De forma

ARTÍCULO 7º. Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, archivar.

NORMATIVA INMOBILIARIO LEY 2024

Título I Impuesto Inmobiliario

ARTÍCULO 2º. A los efectos de la valuación general inmobiliaria, establécense los siguientes valores por metro cuadrado de superficie cubierta, conforme al destino que determina la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires, de acuerdo a los formularios 903, 904, 905, 906 y 916.

Formulario	Tipo	Valor por metro cuadrado de superficie cubierta
903	A	\$ 25.000
	B	\$ 18.000
	C	\$10.000
	D	\$ 6.000
	E	\$ 4.000
904	A	\$ 19.400
	B	\$ 15.372
	C	\$ 8.520
	D	\$ 5.856
905	B	\$ 12.300
	C	\$ 8.046
	D	\$ 5.000
	E	\$ 2.928
906	A	\$ 15.100
	B	\$ 11.988
	C	\$ 4.350
916	A	\$ 4.650
	B	\$ 2.718
	C	\$ 800

Los valores establecidos precedentemente serán de aplicación a partir del 1º de enero de 2024 inclusive, para los edificios y/o mejoras en Planta Urbana y Rural.

Los demás valores de las instalaciones complementarias y mejoras serán establecidos por la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 3º. A los efectos de establecer la valuación de los edificios, sus instalaciones complementarias y otras mejoras correspondientes a la Planta Urbana, se aplicará la Tabla de Depreciación por antigüedad y estado de conservación aprobada por el artículo 49 de la Ley N° 12.576.

ARTÍCULO 4º. A los efectos de lo previsto en el artículo 79 de la Ley N° 10.707 modificatorias y complementarias, establécese para el ejercicio fiscal 2024 el coeficiente de actualización de las valuaciones fiscales básicas para los inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana y para las edificaciones y/o mejoras ubicadas en la Planta Rural, en uno con dos (1,2).

Para la tierra libre de mejoras perteneciente a la Planta Rural se aplicará un coeficiente del uno con tres (1,3) sobre la valuación fiscal básica asignada conforme lo dispuesto en el Decreto N° 442/12.

ARTÍCULO 5º. A los efectos de establecer la base imponible para la determinación del impuesto Inmobiliario correspondiente a la Planta Urbana Edificada, se deberá aplicar un coeficiente de once con cuarenta y un mil ochocientos setenta y seis (11,41876) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 10.707, modificatorias y complementarias.

Para la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables, se deberá aplicar un coeficiente de doce con seis mil ochocientos setenta y seis (12,6876), sobre la base imponible resultante de lo dispuesto por el artículo anterior y la Ley N° 14.449.

ARTÍCULO 6º. De acuerdo a lo establecido en el artículo 169 del Título I del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, fíjense las siguientes escalas de alícuotas a los efectos del pago del impuesto Inmobiliario Urbano:

URBANO EDIFICADO

Base Imponible (\$)		Cuota fija (\$)	Alícuota s/ excedente límite mínimo %
Mayor a	Menor igual a		
0	1.825.488	1.820	0,028
1.825.488	3.082.604	2.331	0,138
3.082.604	4.123.972	4.066	0,276
4.123.972	5.054.912	6.940	0,304
5.054.912	5.954.692	9.770	0,331
5.954.692	6.910.904	12.748	0,359

6.910.904	7.992.924	16.181	0,386
7.992.924	9.310.820	20.358	0,400
9.310.820	11.043.920	25.630	0,559
11.043.920	13.474.064	35.318	0,597
13.474.064	17.384.452	49.826	0,652
17.384.452	22.837.500	75.322	0,745
22.837.500	31.465.000	115.947	1,118
31.465.000	48.720.000	212.402	1,584
48.720.000	101.500.000	485.721	2,142
101.500.000	121.800.000	1.616.269	2,329
121.800.000	152.250.000	2.089.056	2,342
152.250.000		2.802.195	2,363

Esta escala será de aplicación para determinar el impuesto correspondiente a la tierra urbana con incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables. A estos efectos se sumarán las valuaciones de la tierra y de las mejoras si las hubiere.

El impuesto resultante por la aplicación de la presente escala, no podrá exceder respecto del calculado en el año 2023 según las previsiones del Título I de la Ley N° 15.391, los porcentajes que a continuación se detallan:

a. Ciento cuarenta por ciento (140%) cuando se trate de inmuebles cuya base imponible correspondiente al año 2024 sea de hasta pesos cinco millones cincuenta y cuatro mil novecientos doce (\$5.054.912) inclusive.

b. Ciento ochenta por ciento (180%) cuando se trate de inmuebles cuya base imponible correspondiente al año 2024 sea superior a pesos cinco millones cincuenta y cuatro mil novecientos doce (\$5.054.912) y hasta pesos nueve millones trescientos diez mil ochocientos veinte (\$9.310.820) inclusive.

c. Ciento noventa por ciento (190%) cuando se trate de inmuebles cuya base imponible correspondiente al año 2024 sea superior a pesos nueve millones trescientos diez mil ochocientos veinte (\$9.310.820) y hasta pesos diecisiete millones trescientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y dos (\$17.384.452) inclusive.

d. Doscientos por ciento (200%) cuando se trate de inmuebles cuya base imponible correspondiente al año 2024 sea superior a pesos diecisiete millones trescientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y dos (\$17.384.452) y hasta pesos ciento veintiún millones ochocientos mil (\$121.800.000) inclusive.

e. Cuando se trate de inmuebles cuya base imponible correspondiente al año 2024 sea mayor a pesos ciento veintiún millones ochocientos mil (\$121.800.000), el porcentaje resultante de la siguiente fórmula:

LOGARITMO(1+X) - LOGARITMO(1+2,00) + 2,00.

Donde X= variación porcentual del impuesto 2024, resultante de la aplicación de la presente escala, con respecto al impuesto calculado para el año 2023 según las previsiones del Título I de la Ley N° 15.391.

En aquellos supuestos en que durante el ejercicio 2024 se produjere alguna modificación en el inmueble por la incorporación de obras o mejoras, y/o por la apertura, unificación o subdivisión de partidas, y/o por un cambio de Planta, los porcentajes establecidos en el párrafo anterior se aplicarán en relación al impuesto que, por ese mismo inmueble y teniendo en cuenta la situación de hecho verificada durante el año 2024, hubiera correspondido abonar de acuerdo a los valores vigentes en el año 2017 y calculado según las previsiones del Título I de la Ley N° 15.391, conforme la forma, modo y condiciones que establezca la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires con carácter general o particular, según corresponda.

URBANO BALDÍO

Base Imponible (\$)		Cuota fija	Alícuota s/ excedente
Mayor a	Menor igual a	o (\$)	límite mínimo
			%
0	49.636	6.146	0,154
49.636	154.932	6.222	0,160
154.932	270.104	6.390	0,166
270.104	401.444	6.581	0,172
401.444	535.920	6.807	0,180
535.920	657.720	7.049	0,190
657.720	803.880	7.280	0,202
803.880	964.656	7.575	0,217
964.656	1.163.800	7.924	0,236
1.163.800	1.399.544	8.394	0,262
1.399.544	1.670.608	9.012	0,295
1.670.608	2.009.112	9.812	0,340
2.009.112	2.403.764	10.963	0,400
2.403.764	2.964.124	12.542	0,480
2.964.124	3.776.408	15.232	0,591
3.776.408	5.142.776	20.033	0,746
5.142.776	7.099.000	30.226	0,964
7.099.000	10.278.388	49.084	1,230
10.278.388	16.899.868	88.190	1,514
16.899.868	32.351.304	188.439	1,798

Esta escala será de aplicación para determinar el impuesto correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables.

ARTÍCULO 7º. Establécese, en el marco del artículo 52 de la Ley Nº 13.850, un crédito fiscal anual materializado en forma de descuento del cien por ciento (100%) del impuesto Inmobiliario 2024, correspondiente a inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana Edificada cuya valuación fiscal no supere la suma de pesos doscientos setenta y tres mil seiscientos (\$273.600).

El descuento establecido en el párrafo anterior se aplicará exclusivamente a las personas humanas y sucesiones indivisas que resulten contribuyentes del gravamen por ese único inmueble destinado a vivienda.

La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires establecerá las condiciones para la aplicación del beneficio contemplado en este artículo, quedando facultada a dictar las normas que resulten necesarias a tales efectos.

ARTÍCULO 8º. Durante el ejercicio fiscal 2024, los y las contribuyentes del impuesto Inmobiliario de la Planta Urbana Baldía que acrediten ante la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires haber obtenido un permiso de obra, estarán exentos de abonar, por un período de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición de dicho permiso, las cuotas del componente básico del impuesto Inmobiliario - correspondiente al inmueble en que se emplazará dicha obra- que venzan durante ese lapso.

ARTÍCULO 9º. A los efectos de establecer la base imponible para la determinación del impuesto Inmobiliario de la Planta Rural, se deberá aplicar un coeficiente de doce con cero quinientos ochenta y cuatro (12,0584) sobre la valuación fiscal de la tierra libre de mejoras; en tanto que para los edificios y/o mejoras gravadas se aplicará un coeficiente de quince con cero siete mil doscientos setenta y seis (15,07276) sobre la valuación fiscal, asignadas de conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º según corresponda.

ARTÍCULO 10. De acuerdo a lo establecido en el artículo 169 del Código Fiscal -Ley Nº 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, fíjanse las siguientes escalas de alícuotas a los efectos del pago del impuesto Inmobiliario Rural:

TIERRA RURAL

Base Imponible (\$)		Cuota fija ° (\$)	Alícuota s/ excedente límite mínimo %
Mayor a	Menor igual a		
0	1.406.792	0	1,059

1.406.792	1.836.808	14.898	1,538
1.836.808	2.580.272	21.512	1,689
2.580.272	3.544.400	34.069	1,856
3.544.400	4.747.224	51.963	2,039
4.747.224	6.295.528	76.489	2,241
6.295.528	8.127.288	111.186	2,463
8.127.288	10.304.868	156.302	2,708
10.304.868	12.992.804	215.271	2,978
12.992.804	16.161.524	295.318	3,275
16.161.524	19.986.324	399.094	3,602
19.986.324	24.832.584	536.863	3,963
24.832.584	30.956.668	728.920	4,362
30.956.668	39.096.756	996.053	4,801
39.096.756	51.458.884	1.386.859	5,285
51.458.884	75.140.904	2.040.197	5,819
75.140.904	198.940.000	3.418.254	6,408
198.940.000		11.351.300	7,058

Esta escala será de aplicación para la tierra rural, sin perjuicio de la aplicación simultánea de la escala correspondiente a edificios y mejoras gravadas incorporadas a esa tierra.

El impuesto resultante por la aplicación de la presente escala, no podrá exceder respecto del calculado en el año 2023 según las previsiones del Título I de la Ley Nº 15.391, los porcentajes que a continuación se detallan:

a) Ciento cuarenta por ciento (140%) cuando se trate de inmuebles cuya base imponible correspondiente al año 2024, de la tierra libre de mejoras sea de hasta pesos tres millones quinientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos (\$3.544.400) inclusive.

b) Ciento ochenta por ciento (180%) cuando se trate de inmuebles cuya base imponible correspondiente al año 2024, de la tierra libre de mejoras sea superior a pesos tres millones quinientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos (\$3.544.400) y hasta pesos ocho millones ciento veintisiete mil doscientos ochenta y ocho (\$8.127.288) inclusive.

c) Ciento noventa por ciento (190%) cuando se trate de inmuebles cuya base imponible correspondiente al año 2024, de la tierra libre de mejoras sea superior a pesos ocho millones ciento veintisiete mil doscientos ochenta y ocho (\$8.127.288) y hasta pesos diecinueve millones novecientos ochenta y seis mil trescientos veinticuatro (\$19.986.324) inclusive.

d) Doscientos por ciento (200%) cuando se trate de inmuebles cuya base imponible correspondiente al año 2024 sea superior a pesos diecinueve millones novecientos

ochenta y seis mil trescientos veinticuatro (\$19.986.324) y hasta pesos ciento noventa y ocho millones novecientos cuarenta mil (\$198.940.000) inclusive.

EDIFICIOS Y MEJORAS EN ZONA RURAL

Base Imponible (\$)		Cuota ° (\$)	Alícuota s/ fija excedente límite mínimo %
Mayor a	Menor igual a		
0	964.544	2.316	0,373
964.544	1.100.160	5.914	0,834
1.100.160	1.380.064	7.045	0,863
1.380.064	1.727.024	9.461	0,890
1.727.024	2.190.328	12.549	0,915
2.190.328	2.824.764	16.788	0,943
2.824.764	3.764.076	22.771	0,974
3.764.076	5.197.316	31.920	1,009
5.197.316	7.405.236	46.381	1,050
7.405.236	11.050.580	69.564	1,095
11.050.580	17.340.464	109.481	1,148
17.340.464	31.604.076	181.689	1,208
31.604.076	135.950.056	353.993	1,223
135.950.056		1.630.144	1,242

Esta escala será de aplicación únicamente para edificios u otras mejoras gravadas incorporadas a la Planta Rural.

El impuesto resultante por la aplicación de la presente escala no podrá exceder el doscientos por ciento (200%) respecto del calculado en el año 2023 según las previsiones del Título I de la Ley Nº 15.391.

En aquellos supuestos en que durante el ejercicio 2024 se produjere alguna modificación en el inmueble por la incorporación de obras o mejoras, y/o por la apertura, unificación o subdivisión de partidas, y/o por un cambio de Planta, el porcentaje establecido en el párrafo anterior se aplicará en relación al impuesto que, por ese mismo inmueble y teniendo en cuenta la situación de hecho verificada durante el año 2024, hubiera correspondido abonar de acuerdo a los valores vigentes en el año 2017 y calculado según las previsiones del Título I de la Ley Nº 15.391, conforme la forma, modo y condiciones que establezca la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires con carácter general o particular, según corresponda.

Esta escala resultará complementaria de la anterior, ya que el impuesto resultante será la sumatoria del que corresponda a la tierra rural más el impuesto correspondiente al

del edificio y mejoras. Los edificios se valuarán conforme lo establecido para los ubicados en la Planta Urbana.

ARTÍCULO 11. Fíjase, a los efectos del pago del componente básico del impuesto Inmobiliario, correspondiente a la tierra rural, un importe mínimo de pesos seis mil quinientos sesenta y tres (\$6.563).

ARTÍCULO 12. Establécese que a los fines de lo previsto en el tercer párrafo del artículo 169 del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, el componente complementario del impuesto Inmobiliario para cada conjunto de inmuebles, resultará de la diferencia en exceso entre:

a) El valor que, para cada conjunto de inmuebles, surja de aplicar a la base imponible del tercer párrafo del artículo 170 del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, las escalas y alícuotas establecidas por los artículos 6° y 10 de la presente; y

b) La sumatoria de los componentes básicos del impuesto Inmobiliario determinados para cada uno de los inmuebles del mismo conjunto correspondientes a un mismo contribuyente. Cuando sobre un inmueble exista condominio, cusufructo o coposesión a título de dueño, se computará exclusivamente la parte que corresponda a cada uno de ellos.

Sobre el valor así calculado, de corresponder, resultará de aplicación lo previsto en el artículo 178 del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-.

El componente complementario del Impuesto Inmobiliario resultante de lo dispuesto precedentemente no podrá exceder, respecto del calculado en el año 2023 según las previsiones del Título I de la Ley N° 15.391, los límites de incremento establecidos en los artículos 6° y 10 de la presente Ley.

ARTÍCULO 13. Exímese del pago del componente complementario del impuesto Inmobiliario a que hace mención el tercer párrafo del artículo 169 del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, cuando de la metodología descrita en el artículo anterior surja para cada conjunto de inmuebles un monto de impuesto calculado inferior a pesos treinta y cinco mil trescientos (\$35.300).

ARTÍCULO 14. Establécese en la suma de pesos cuatrocientos ochenta mil (\$480.000), el monto de valuación a que se refiere el artículo 177 inciso n) del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-.

ARTÍCULO 15. Establécese en la suma de pesos seis millones (\$6.000.000) el monto de valuación a que se refiere el primer párrafo del inciso ñ) del artículo 177 del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-.

ARTÍCULO 16. Los y las jubilados/as y pensionados/as que, con anterioridad al ejercicio fiscal 2018, hubieran obtenido la exención prevista en el artículo 177 inciso ñ) del Código

Fiscal -Ley Nº 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, seguirán manteniendo la exención, durante el año 2024 aunque la valuación del inmueble supere el importe citado en el artículo precedente, en la medida que conserven la misma propiedad y cumplan las demás condiciones requeridas para acceder a dicho beneficio.

ARTÍCULO 17. Establécese en la suma de pesos un millón quinientos treinta y ocho mil cuatrocientos (\$1.538.400) el monto a que se refieren el artículo 177 inciso r) del Código Fiscal -Ley Nº 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias- y el artículo 85 de la Ley Nº 13.930.

ARTÍCULO 18. Establécese en la suma de pesos un millón quinientos treinta y ocho mil cuatrocientos (\$1.538.400) el monto a que se refiere el artículo 177 inciso u) del Código Fiscal -Ley Nº 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-.

ARTÍCULO 19. Autorízanse bonificaciones especiales en el impuesto Inmobiliario para estimular el ingreso anticipado de cuotas no vencidas y/o por buen cumplimiento de las obligaciones en las emisiones de cuotas, en la forma y condiciones que determine el Ministerio de Hacienda y Finanzas.

Dichas bonificaciones, en su conjunto, no podrán exceder el treinta y cinco por ciento (35%) del impuesto total correspondiente.

Sin perjuicio de lo expuesto, mediante resolución conjunta de los Ministerios de Hacienda y Finanzas, y de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica se podrá adicionar a las anteriores, una bonificación máxima de hasta el treinta por ciento (30%) para aquellos inmuebles destinados al desarrollo de las actividades comprendidas en el Nomenclador de Actividades del Impuesto sobre los Ingresos Brutos (NAIIB-18).

La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires podrá aplicar las bonificaciones que se establezcan en el marco del presente artículo, inclusive cuando los impuestos se cancelen mediante la utilización de Tarjeta de Crédito.

Alberto Lores Arnaiz