

La Plata,

11 AGO 2011

**VISTO** El artículo 55 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, la ley Orgánica del Defensor del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires N° 13.834 y,

### **CONSIDERANDO**

Que el impuesto inmobiliario grava la titularidad de inmuebles ya sean edificados o baldíos, urbanos o rurales y tiene históricamente en la Provincia de Buenos Aires un diseño progresivo, siendo las alícuotas crecientes en función de la valuación fiscal del inmueble.

Que se trata de un impuesto directo ya que grava la propiedad de los inmuebles, es decir una manifestación inmediata de capacidad contributiva.

Que el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires en su Libro Segundo Título 1, se refiere al Impuesto Inmobiliario, estableciendo en el artículo 169 que son sujetos del impuesto, "los titulares de dominio, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño y pagarán anualmente por cada inmueble situado en la Provincia, el impuesto establecido en la presente ley, cuyas alícuotas y mínimos serán los que fije la Ley Impositiva".

Que en su artículo 170 determina que el monto imponible del impuesto está constituido por la valuación fiscal de cada inmueble, o la suma de las valuaciones fiscales, resultante de la aplicación de la Ley N° 10.707 Y

sus modificatorias, multiplicada por los coeficientes anuales de actualización que para cada Partido, con carácter general, fije el Poder Ejecutivo dentro de los índices que al efecto establezca por ley especial.

Que el artículo 173 hace referencia a que el impuesto determinado deberá pagarse anualmente, en una o varias cuotas en los términos y condiciones que ARBA establezca.

Que el artículo 177 establece quienes son los sujetos exentos del impuesto.

Que merece una especial consideración, el hecho que dentro de las exenciones no se incluye a las personas con discapacidad que sean titulares de inmuebles en jurisdicción provincial.

Que en el período fiscal 2011 se registró un incremento del impuesto inmobiliario en la provincia de Buenos Aires, dando lugar a cuantiosos reclamos de ciudadanos que sienten vulnerados sus derechos, al considerarlo gravoso e injustificado.

Que el citado incremento se ha originado en varios factores: el revalúo de las propiedades en el año 2007 que incrementó el valor de las mismas y la determinación consagrada por la Ley Impositiva 13613, relativa a que las nuevas valuaciones serían consideradas para la determinación del impuesto solo en aquellos casos en que se hubiera incorporado a los inmuebles edificios u otras mejoras justipreciables. Para los demás casos el impuesto determinado seguiría siendo el mismo que el establecido para el año anterior.

Que la Ley Impositiva 13930 para el año 2009, en su artº 20 estableció que "la escala será de aplicación para determinar el impuesto correspondiente a la tierra urbana con o sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables. El impuesto resultante no podrá exceder en más de un veinte por ciento (20%) al que hubiere correspondido en el año 2008."

Que la Ley Impositiva 14044 para el año 2010, en su artº 2 establece que "el impuesto no podrá exceder al determinado para el año 2009 para los inmuebles cuya valuación fiscal no supere los \$100.000. Para aquellos inmuebles cuya valuación fiscal supere dicho importe el impuesto a aplicar no podrá exceder en más de un 20% determinado para el año 2009".

Que para el corriente año la Ley Impositiva 14200, en su artº 2 establece que "la escala será de aplicación para determinar el impuesto correspondiente a la tierra urbana con o sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables", eliminando el párrafo correspondiente al tope del 20%.

Que además la citada ley, en su artº 4 establece que para determinar la base imponible sujeta a impuesto, se aplicará un coeficiente del 0,9 sobre la valuación fiscal.

Que este coeficiente en el año 2007 era del 0,6, pasando a ser del 0,8 en el año 2009 y 2010.

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 12 de la ley 13834 y con el fin de conocer en profundidad el criterio seguido por el ente recaudador para efectivizar el levantamiento del tope en el año en curso, se le envió solicitud de informe a ARBA relativa a cada partida

inmobiliaria en cuestión, para su análisis, concluyendo que no existieron errores en la determinación del gravamen, habiéndose aplicado correctamente los lineamientos esbozados en la ley 14200.

Que por su parte el Ministerio de Economía de la provincia de Buenos Aires, ante el requerimiento cursado por esta Defensoría, a través de la Dirección Provincial de Política Tributaria manifiesta que el contexto económico del año 2010 era propicio para fortalecer el impuesto inmobiliario, poniendo plenamente en vigencia la progresividad que el mismo persigue, como consecuencia del ininterrumpido crecimiento económico de los últimos ocho años, las importantes subas en los salarios, las jubilaciones y el empleo.

Que asimismo expresó, que la reforma implementada para el período fiscal 2011 permite que todos los contribuyentes tributen de acuerdo a la alícuota establecida en el diseño progresivo del impuesto, lográndose de esta forma que el financiamiento de las erogaciones públicas sean solventadas en mayor medida por los que mayor capacidad contributiva tienen.

Que a fin de dar solución a las quejas recepcionadas, el Defensor concretó una reunión con la Subsecretaria de Hacienda de la Provincia de Buenos Aires Lic. Silvia Batakis, ciudadanos afectados y el Diputado Marcelo Díaz, quien se comprometió a transmitir el tema a la Comisión que integra, en la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires.

Que a la fecha, se han presentado dos proyectos de ley referidos a dicha temática en la Legislatura Bonaerense, uno cuya autoría

corresponde a la Senadora, Arcidiácono, de fecha 15/03/2011, Y otro presentado por el Diputado Díaz, con fecha 28/02/11.

Que a fin de ordenar la investigación, se agruparon los reclamos en grupos: por un lado el integrado por jubilados y pensionados (dentro del cual se verificaron 42 casos, siendo el incremento promedio de 396%) y por el otro, el conformado por aquellos ciudadanos que han sufrido un incremento del Impuesto superior al 200% (habiéndose verificado 48 casos, cuyo porcentaje de aumento promedio es de 431 %).

Que cabe destacar que existen otras 43 quejas vinculadas al reclamo abordado, fuera de los parámetros señalados, toda vez que el aumento no supera el 200 % (siendo el porcentaje de incremento promedio asciende a 136%), o sus titulares no pertenecen al sector pasivo de la sociedad.

Que con posterioridad se recibieron 345 reclamos derivados por la Defensoría del Pueblo de Vicente López, habiéndose procedido a su análisis en el mismo sentido.

Que del conjunto analizado, se concluye que del total de presentaciones, 215 corresponden a aumentos que superan el 200%, siendo el porcentaje de incremento promedio un 217%.

Que en todos los casos, lo que surge de las actuaciones no es la negativa del Reclamante al pago en sí; sino la queja por la carga tributaria que sufren, quienes en muchos casos no cuentan con los ingresos suficientes para afrontar el pago de tal incremento.

Que además surge de los expedientes que en su mayoría se trata de inmuebles de 50 años de antigüedad o más, los cuales ya se encuentran contable y fiscalmente amortizados, habiendo sido adquiridos en su juventud, o en el caso de personas de edad avanzada, o heredados de sus padres en otros, no evidenciándose el ánimo de lucrar con la comercialización de dichas propiedades, más allá del interés fiscal que las mismas puedan revestir dado su considerable valor de mercado por su ubicación.

Que según han manifestado los propietarios que en la actualidad se encuentran jubilados o pensionados, estos serían personas que en su etapa económicamente activa han percibido ingresos que le permitieron acceder a una vivienda con ciertas características, y que hoy en día se consideran 'de lujo' por su ubicación, cuando al momento de la adquisición no revestían el interés económico que representan en la actualidad.

Que a raíz de los numerosos reclamos planteados, podría encontrarse comprometida la capacidad contributiva de los denunciantes, el derecho al desarrollo humano, social y económico sostenible, el derecho a la seguridad social (artículo 14 bis), entre otros.

Que el artículo 55 de la Constitución Provincial, establece que "el Defensor del Pueblo tiene a su cargo la defensa de los derechos individuales y colectivos de los habitantes. Ejerce su misión frente a los hechos u omisiones de la Administración Pública".

Que de conformidad con el arto 27 de la ley 13834, corresponde emitir el presente acto administrativo.

Por ello,

**EL DEFENSOR DEL PUEBLO  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
RESUELVE**

**ARTICULO 1°: RECOMENDAR** al Ministerio de Economía, que arbitre las medidas que estime pertinentes, a los efectos de evaluar y dar respuesta adecuada a cada una de las quejas formuladas ante este organismo, por considerar los denunciados que sufrieron un aumento excesivo en la liquidación del impuesto inmobiliario ejercicio fiscal 2011, en virtud de la sanción de la ley 14200. A tal efecto se acompañan copias de las mismas y forman parte de la presente como anexos I y II.

**ARTICULO 2°: RECOMENDAR** al Ministerio de Economía que analice y en su caso adopte las medidas necesarias en el ámbito de su competencia, a los efectos de contemplar la capacidad contributiva de jubilados, personas con discapacidad y grupos familiares que tengan a cargo una o más personas con discapacidad, a fin de morigerar su situación frente al impuesto inmobiliario dentro de la política fiscal de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTICULO 3°: SOLICITAR** al Ministerio de Economía se sirva informar en su oportunidad a este organismo, la respuesta dada a cada una de las

quejas mencionadas en el artículo 1, como así también las políticas fiscales adoptadas con respecto a la problemática planteada en el artículo 2.

**ARTICULO 4°:** Registrar, notificar, publicar y, cumplido, archivar.

**RESOLUCION N° 33/11**