

# ANEXO DE ACTUALIZACIÓN - OCTUBRE 2011

Colección Práctica

## Impuestos | Sellos: Ciudad de Buenos Aires

Jorge Alberto Carmona

Cristian Mauricio Durrieu

Lorena M. J. Flores

### **VALOR LOCATIVO DE REFERENCIA. REGLAMENTACIÓN**

SE REGLAMENTA, A LOS FINES DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE SELLOS, EL VALOR LOCATIVO DE REFERENCIA PARA LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES -ART. 379, CF-.

A LOS EFECTOS DEL CÁLCULO DEL MENCIONADO VALOR DE REFERENCIA, SE CONSIDERARÁ EL VALOR ECONÓMICO LOCATIVO DE MERCADO, SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE OBJETO DE LA OPERACIÓN, CON LA IMPOSICIÓN DE UN MÍNIMO PRESUNTO.

DESTACAMOS QUE, EN CASO DE QUE EL SUJETO PASIVO DE LA OPERACIÓN CONSIDERE QUE EL VALOR ASIGNADO POR LA ADMINISTRACIÓN NO REFLEJA EL VALOR REAL DE MERCADO, PODRÁ EFECTUAR EL RESPECTIVO RECLAMO.

EL PRESENTE VALOR LOCATIVO ENTRARÁ EN VIGENCIA A PARTIR DEL 17/10/2011.

RESOLUCIÓN (AGIP - BS. AS. CDAD.) 593/2011

PARA UN USO ÓPTIMO DE LA OBRA, PROCEDER COMO SE INDICA A CONTINUACIÓN:

## **INCORPORAR EN PÁGINA 47 ANTES DEL APARTADO “IMPUESTOS PAGADOS SOBRE LOS BOLETOS DE COMPRAVENTA”:**

### **Valor locativo de referencia**

Recordamos que a partir del ejercicio fiscal del año 2011 se crea el valor locativo de referencia que tendrá en cuenta la renta locativa mínima potencial anual, según el destino constructivo del inmueble de que se trate.

Resulta de aplicación a los contratos de locación gravables con el Impuesto de Sellos cuando este valor resulte mayor al precio convenido por las partes.

### **Reglamentación:**

A los efectos de la determinación y pago del Impuesto de Sellos, el Código Fiscal estableció un Valor Locativo de Referencia para los inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que reflejará su renta locativa mínima potencial anual según el destino comercial de cada inmueble objeto de la operación, excluyendo las operaciones de locación de espacios en terrazas.

Con objeto de establecer el Valor Locativo de Referencia se considera el valor económico locativo de mercado, según las características del inmueble objeto de la operación, con la imposición de un mínimo presunto.

La Dirección General de Rentas tendrá en cuenta como variables para la determinación del valor indicado la superficie del inmueble, su ubicación geográfica (barrio, subzona barrial, circuitos comerciales, vías de acceso).

**A considerar...** Se aplica, de corresponder, a los contratos de locación instrumentados gravables con el Impuesto de Sellos, con excepción de los contratos de leasing.

Para obtener el Valor Locativo de Referencia, los intervinientes en la operación deberán acceder a la página web ([www.agip.gob.ar](http://www.agip.gob.ar)) ingresando por el domicilio catastral del inmueble o por la Partida Matriz o Partida Horizontal (en caso de inmueble subdivididos en Propiedad Horizontal), indicando los metros cuadrados a alquilar y el destino comercial tipificado en el aplicativo.

**A considerar...** Luego de obtenido el Valor Locativo de Referencia deberá ser consignado en el formulario de pago del Impuesto de Sellos, juntamente con el declarado por las partes, debiendo tributar por el valor que resulte superior.

### **Posibilidad de impugnación:**

Podrá ser impugnado por el sujeto pasivo de la obligación a cuyo efecto deberá presentar ante la Dirección General de Rentas lo siguiente:

■ Dos informes de tasación confeccionados por corredores inmobiliarios matriculados y firma certificada ante el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) o por profesionales matriculados con incumbencia en la materia y firma certificada ante el Consejo Profesional correspondiente.

■ Escrito en que se fundamente la impugnación del Valor Locativo de Referencia, suscrito por el sujeto pasivo de la obligación de pago del Impuesto de Sellos.

Se faculta a la Dirección General de Rentas para:

- Dictar las normas de procedimiento operativas para la aplicación del este régimen;
- Instrumentar y aprobar los formularios y aplicativos que resulten pertinentes;
- Resolver las situaciones de hecho que se planteen de conformidad con el régimen implementado.

**Vigencia:**

La vigencia es a partir del 17 de octubre de 2011.