

**NUEVAS MODIFICACIONES AL CÓDIGO FISCAL DE LA CABA REFERIDAS AL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE
LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y/O GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y/O CORPORACIÓN
BUENOS AIRES SUR**

La Ley Nº 5.196 introduce modificaciones a cuatro artículos, tres de ellos relacionados con el Impuesto Inmobiliario y un cuarto con el Impuesto de Sellos. Esta ley, sancionada por la Legislatura el 4 de diciembre de 2014, fue publicada en el Boletín Oficial el 22 de enero de 2015.

Recordemos que la Ley Impositiva Nº 5237 y la Ley Tarifaria Nº 5238 ya se habían encargado de los cambios en el articulado del Código Fiscal y de la fijación de alícuotas, valores máximos y mínimos y demás elementos necesarios para la determinación de los tributos.

La nueva norma **está sólo referida** a las operaciones de "*...transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial, por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur, (exceptuando los predios afectados por las Leyes 324,3396, 4089, y 4709)..."* (1)

De esta forma, el párrafo transcrito ha sido introducido en todos los artículos reformados cuyas principales características se detallan a continuación:

Impuesto inmobiliario

- **Fecha de entrada en vigencia de las exenciones u obligaciones (art. 260)**
En las transmisiones realizadas por los entres comprendidos en el párrafo transcrito, la obligación respecto del Impuesto Inmobiliario comenzará con posterioridad a los 36 meses de la fecha de apertura de las partidas.

Se excluye de este beneficio a las partidas globales o matrices preexistentes.

Las transferencias entre un sujeto exento y otro gravado, o viceversa, no sufrieron alteración, por lo tanto según se trata de obligación como de la exención continuarán entrando en vigencia al mes siguiente de la celebración del acto.

- **Valuación de terrenos (art. 271).** En las transferencias de dominio a cargo de algunos de los entes y condiciones ya señalados – exceptuando para este caso las viviendas pertenecientes a Complejos o Conjuntos Habitacionales- no será necesaria la verificación de los polígonos parcelarios respecto de los planos originales.

El resto de las disposiciones del presente artículo no ha sufrido modificaciones ya que, la sustitución consistió únicamente en incorporar el párrafo comentado.

- **Partidas individuales (art. 277).** En transferencias de inmuebles con la participación de los organismos y condiciones ya mencionadas, no será obstáculo para la asignación de partidas horizontales las diferencias constructivas que hubieren en relación con el

plano de subdivisión. En estos casos se establecerá por separado la valuación adicional de la unidad.

El resto de las disposiciones de este extenso artículo no ha tenido cambios.

- **Deudas por gravámenes inmobiliarios.** Finalmente el tercer artículo de esta ley dispone que, al momento de llevarse a cabo las transmisiones realizadas en los casos comentados y cumplidas las condiciones requeridas, el Gobierno de la Ciudad considerará extinguida toda deuda por gravámenes inmobiliarios que pudiera haberse generado con anterioridad a dicho acto.

Impuesto de Sellos (art. 427)

- **Valor inmobiliario de referencia.** En las transferencias de inmuebles, siempre de uso residencial por parte de los entes y en las condiciones descriptas, el VIR no tendrá eficacia jurídica hasta que se produzca el cambio de titularidad a favor de un tercero, conforme al momento que lo informe a AGIP la escribanía interviniente.

Igual tratamiento corresponderá dispensar a las transferencias de inmuebles de uso residencial, por parte de Cooperativas de Vivienda a sus asociados, toda vez que tengan convenios con el Instituto de la Vivienda y/o Gobierno de la CABA y/o Corporación Buenos Aires Sur, excepto los predios afectados por las leyes 324, 3396, 4089 y 4705 ya mencionadas.

Los párrafos restantes de este artículo no han sufrido modificaciones.

Vigencia: Entendemos que tendrá lugar al octavo día de su publicación, tal como lo dispone el artículo 2º del Código Fiscal.

- (1) Leyes que en su conjunto regulan, entre otros, el modo y alcance con que el Gobierno de la CABA contribuirá en forma orgánica a la obtención de vivienda de grupos familiares, mediante la transferencia de inmuebles por sí o a través de organismos vinculados a dichas acciones.