

Bienes Personales: AFIP cambia el criterio y aumenta la valuación de inmuebles en CABA

[ignacioonline.com.ar /bienes-personales-afip-cambia-el-criterio-y-aumenta-la-valoracion-de-inmuebles-en-caba/](https://www.ignacioonline.com.ar/bienes-personales-afip-cambia-el-criterio-y-aumenta-la-valoracion-de-inmuebles-en-caba/)

Ignacio

8 de marzo de 2022



Mercedes Marcó del Pont actualizará que se modificará el criterio referido a la valuación fiscal que se considerará para determinar la valuación de inmuebles porteños.

La titular de la AFIP Mercedes Marcó del Pont anticipó que el fisco cambiará, una vez más, el criterio para valuar las propiedades de la Ciudad de Buenos Aires, lo que repercutirá en Bienes Personales.

En otros de sus cambios imprevisibles, la AFIP con el fin de aumentar la recaudación, el criterio que tomó para valuar los inmuebles en bienes personales, será el esquema que rigió hasta 2018.

Este cambio, implicaría un aumento en impuesto a los Bienes Personales porque multiplica por cuatro el valor imponible del inmueble.

La decisión, la anticipó Marcó del Pont en la Comisión de Presupuesto y Hacienda de la Cámara de Diputados la funcionaria anticipó **“Decidimos utilizar la misma valuación que hoy usa la Ciudad de Buenos Aires para determinar el impuesto inmobiliario porteño”**, sostuvo.

¿Cuál es el cambio en la valuación de inmuebles?

En el 2012, la Ciudad de Buenos Aires modificó creó un índice específico que se basó en la valuación fiscal multiplicada por 4.

En 2013, la AFIP adoptó esa referencia y la aplicó para la valuación para determinar Bienes Personales.

Pero luego en 2018, la AFIP decidió volver atrás en esa decisión, pero ahora,

Ahora, AFIP vuelve con el criterio que mantenía en 2013, según anticipó Marcó del Pont *“Decidimos **desandar** esa decisión para utilizar la misma valuación que hoy usa la Ciudad de Buenos Aires para determinar el impuesto inmobiliario porteño”*.

Para entender el cambio, lo los propietarios de inmuebles en CABA deben mira en sus boletas del impuesto inmobiliario, donde se consigna una la **Valuación Fiscal Homogénea (VFH)** y, además, un número definido como **Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC)**, que es **4**.

Valuación Fiscal Homogénea (VFH)

La VFH es el valor fiscal de la propiedad y se calcula considerando el valor económico e incidencia del terreno según ubicación geográfica y entorno y la incidencia comercial del distrito, por un lado, y el valor real de edificación según la categoría, destino, calidad y características.

Nunca podrá ser superior al 20% del valor de mercado de la propiedad, según AGIP.

Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC)

La USC es un índice que permite mantener uniformes y homogéneas las valuaciones técnicas, sin afectar la base imponible para otros impuestos o para las exenciones a jubilados y discapacitados. Fue establecido en 4 y sólo puede modificarlo, total o parcialmente la legislatura.

Esta última variable fue creada en 2012, según la definición que da la AGIP se trata de un índice de referencia para determinar el cálculo de tributos de la ciudad, una herramienta **“que permite mantener uniformes y homogéneas las valuaciones técnicas, sin afectar la base imponible para otros impuestos”**.

Por ejemplo, si la valuación fiscal homogénea de un inmueble es \$ 2.000.000, la base para calcular el impuesto inmobiliario se determina así:

$$\text{VFH } \$ 2.000.000 \times \text{USC } 4 = \$ 8.000.000$$

Y este valor es el que AFIP utilizará para la valuación del Inmueble en Bienes Personales.

Actualización por inflación

Actualmente, para la valuación de Inmuebles en Bienes Personales para todo el país, se toma el valor fiscal de diciembre de 2017, actualizado por inflación.

Los cambios de criterio de AFIP

Criterio 2013

En un principio, la **AFIP mediante el Dictamen (DAT) 12/2013** consideró que **la base imponible del impuesto inmobiliario no es la Valuación Fiscal Homogénea (VFH)** sino que dicha base está conformada por **Valuación Fiscal Homogénea (VFH) multiplicada por la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC)**.

Es decir, que la AFIP tomaba como base imponible de inmuebles para Bienes de era la **Valuación Fiscal Homogénea por 4**.

A esto hay que sumarle, que durante un tiempo, en el sitio de AFIP figuraba una respuesta de AFIP donde decía que no se aplicaba el USC, respuesta que AFIP luego borró.

Criterio 2018

Luego, la AFIP, a cargo de **Leandro Cuccioli**, a través del **Dictamen (DI ALIR) 1/2018**, modificó su criterio y consideró que la base imponible del impuesto inmobiliario o valor fiscal es la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) y **no debía considerarse la multiplicación por la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC)**.

Para fundamentar su cambio de criterio, la consideró que el Código Fiscal de CABA establece expresamente que la base imponible del impuesto inmobiliario es la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) y así debe ser considerado conforme a una perspectiva de interpretación basada en la letra del texto legal y sobre la base del juego armónico de las normas que rigen el caso.

La AFIP entendió que la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) no forma parte de la base imponible, estaba disociada de la valuación de los inmuebles, es una ponderación discrecional efectuada anualmente por el legislador local en virtud de la política fiscal y **no debe ser considerada a los efectos de la comparación de valores para valuar los inmuebles en bienes personales.**

Criterio 2021

Ahora, en otro de sus imprevisibles cambios, la AFIP vuelve al criterio original de 2013, y **en los próximos días se emitirá formalmente la nueva interpretación oficial respecto de cómo se deben valuar los inmuebles en la Ciudad.**

¿Este cambio implica mayor impuesto a pagar sobre los bienes personales?

No en todos los casos, surgió de cada situación en particular, recordemos, que para el Período fiscal 2021, el mínimo imponible es de \$ 6.000.000 y los Inmuebles destinados a casa-habitación no alcanzaron por el impuesto cuando su valuación resulte igual o inferior a \$ 30.000.000.

Por el momento habrá que esperar la nueva normativa de AFIP para saber más sobre los fundamentos, pero seguramente se abre un nuevo capítulo en la judicialización de los criterios aplicados por el fisco.

La situación ya era conflictiva en el 2013, antes dictamen, después del dictamen y lo seguirá siguiendo ahora con el nuevo cambio de criterio de AIFP.

