



Cámara Inmobiliaria de la Provincia de Buenos Aires

Personas Jurídicas Mat. N° 28458 de Instituciones Civiles

LEY IMPOSITIVA PROVINCIA DE BUENOS AIRES 2012 – LEY 14.333

El día 30 de diciembre de 2011 ha sido promulgada la Nueva Ley Impositiva que regirá para el ejercicio fiscal 2012.

Atendiendo a la importancia del tema, queremos informarles que una de las modificaciones sustanciales está vinculada al Impuesto sobre los Ingresos Brutos, particularmente en lo referido al Hecho Imponible de este tributo normado en el apartado 1 del inc c) del art. 184 del Código Fiscal.

Así, el art. 184 del CF, en su parte pertinente, establecía para el período fiscal 2011: *“Se considerarán también actividades alcanzadas por este impuesto las siguientes operaciones, realizadas dentro de la Provincia en forma habitual o esporádica: ...c) El fraccionamiento y la venta de inmuebles (loteos), la compraventa y la locación de inmuebles y la transferencia de boletos de compraventa en general.*

*Esta disposición no alcanza a: 1.- Los ingresos correspondientes al propietario por la locación de hasta **dos (2)** inmuebles siempre que no superen el monto de pesos que, según el caso, establezca la Ley Impositiva (\$7000 mensuales u \$84000 anuales), salvo que el propietario sea una sociedad o empresa inscripta en el Registro Público de Comercio o que se trate de un fideicomiso.”*

Con la modificación introducida por la Ley 14333, el art. citado queda redactado de la siguiente forma: *1. Los ingresos correspondientes al propietario por la locación de **un inmueble destinado a vivienda** siempre que no superen el monto que establezca la ley impositiva (\$4500 mensuales u \$54000 anuales). Esta excepción no será aplicable cuando el propietario sea una sociedad o empresa inscripta en el Registro Público de Comercio o se trate de un fideicomiso. Cuando la parte locadora esté conformada por un condominio, el monto de ingreso al que se alude se considerará con relación a él como un único sujeto.*

En consecuencia, del análisis comparativo efectuado entre ambos artículos se distinguen las siguientes particularidades:

a. La exención pasa de dos inmuebles a UNO.



Cámara Inmobiliaria de la Provincia de Buenos Aires

Personas Jurídicas Mat. N° 28458 de Instituciones Civiles

b. En el nuevo artículo se aclara que la locación deberá ser destinada a VIVIENDA mientras que el anterior nada decía al respecto.

c. Se percibe una disminución de los montos hasta los cuales opera la exención, pasa de \$7000 mensuales u \$84000 anuales a \$4500 mensuales o \$54000 anuales.

En otro orden de ideas se resalta que la alícuota que deberá tributarse en concepto de Ingresos Brutos por la actividad de Alquiler de inmueble propio varía en función del destino que le asigne el locatario:

1. Si el destino fuera para uso residencial el Código del Nomenclador de actividades será 701020: Servicios inmobiliarios para uso residencial por cuenta propia con bienes propios o arrendados y la alícuota del Impuesto sobre los Ingresos Brutos aplicable a partir del 01/01/12 será del 3.50%.

2. Si otro fuera el destino (local comercial u otro) el código del Nomenclador de Actividades será 701090: Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia con bienes propios o arrendados NCP y la alícuota a tributar a partir de la vigencia de la nueva Ley Impositiva 2012 será 6%.

Atento que la nueva ley contiene una serie de modificaciones que merecen ser evaluadas en profundidad, oportunamente les enviaremos un informe más detallado con las partes que consideramos de vuestro interés.-

Fuente: Dra. Rocío V. Gandolfo - Estudio: Angel R. Colombo