

## **LEY 8.722**

La Plata, 2 de febrero de 1977.

Visto lo actuado en el expediente número 2.333-048/76 y la autorización otorgada mediante la instrucción número 1/76, artículo 5º, de la Junta Militar en ejercicio de las facultades legislativas por ella conferidas, el Gobernador de la provincia de Buenos Aires sanciona y promulga con fuerza de —

**L E Y :**

### **IMPUESTO INMOBILIARIO**

#### **TITULO I**

##### **De los contribuyentes y de la base imponible**

Art. 1º Los titulares del dominio, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por cada inmueble situado en la Provincia, el impuesto establecido en la presente ley.

Art. 2º El monto imponible del impuesto está constituido por la valuación fiscal de cada inmueble, resultante de la aplicación de la ley nº 5.738 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.

De conformidad con lo establecido en el párrafo anterior y hasta la fecha de fijación de los nuevos coeficientes, las valuaciones fiscales mantendrán su vigencia pero las liquidaciones expedidas en igual lapso, para este impuesto, por el año corriente, revestirán el carácter de anticipo, como pago a cuenta del impuesto anual.

Art. 3º Las obligaciones fiscales establecidas por la presente ley se generan con prescindencia de la incorporación de las valuaciones fiscales al catastro, padrón o registro o de la determinación que pudiera efectuar la Dirección General de Rentas.

Art. 4º El gravamen correspondiente a cada inmueble es indivisible y son solidariamente responsables de su pago los condóminos, coherederos y coposeedores a título de dueño.

Art. 5º En el caso de transferencia de inmuebles de un sujeto exento a otro gravado o viceversa, la obligación o la exención, respectivamente, comenzará al año siguiente de la fecha del otorgamiento del acto traslativo del dominio, excepto cuando uno de los sujetos fuera el Estado, en cuyo caso la obligación o la exención comenzará al año siguiente de la toma de posesión.

## TITULO II

### Del pago y de las alícuotas

Art. 6º El impuesto establecido por la presente ley deberá ser pagado anualmente, en una o varias cuotas, en las condiciones y términos que la Dirección General de Rentas establezca. La Dirección General de Rentas podrá disponer también el pago de anticipos en el primer semestre del calendario.

Art. 7º Las liquidaciones para el pago del impuesto expedidas por la Dirección General de Rentas sobre la base de declaraciones juradas del contribuyente no constituyen determinaciones administrativas, quedando vigente la obligación de completar el pago total del impuesto cuando correspondiere.

Art. 8º Fijanse a los efectos del pago del impuesto a que se refiere la presente ley, las siguientes escalas de alícuotas:

ESCALA DE VALUACIONES				URBANO EDIFICADO	
				Cuota fija	Alíc. s/exced. límite mínimo
	\$		\$	%	
Hasta		4.165.000	—	2,0	
De	4.165.000	a 8.330.000	8.330	2,5	
"	8.330.000	" 12.495.000	18.742	3,0	
"	12.495.000	" 16.660.000	31.237	4,0	
"	16.660.000	" 20.825.000	47.897	5,0	
"	20.825.000	" 24.990.000	68.722	7,0	
"	24.990.000	" 33.320.000	97.877	9,0	
"	33.320.000	" 41.650.000	172.847	12,0	
"	41.650.000	" 104.125.000	272.807	16,0	
Más de	104.125.000		1.272.407	22,0	

URBANO BALDIO

ESCALA DE VALUACIONES			Cuota fija	Alf. s/exced. límite mínimo
	\$		\$	%
Hasta		565.000	—	8,0
De	565.000	a 1.130.000	4.520	8,5
"	1.130.000	" 1.695.000	9.323	9,0
"	1.695.000	" 2.260.000	14.408	10,0
"	2.260.000	" 2.825.000	20.058	11,0
"	2.825.000	" 3.390.000	26.273	12,0
"	3.390.000	" 5.085.000	33.053	15,0
Más de	5.085.000		58.478	18,0

R U R A L

ESCALA DE VALUACIONES			Cuota fija	Alf. s/exced. límite mínimo
	\$		\$	%
Hasta		4.000.000	—	7,8
De	4.000.000	a 8.000.000	31.200	8,5
"	8.000.000	" 16.000.000	65.200	9,5
"	16.000.000	" 24.000.000	141.200	10,3
"	24.000.000	" 32.000.000	223.600	11,2
"	32.000.000	" 40.000.000	313.200	12,0
"	40.000.000	" 48.000.000	409.200	12,5
"	48.000.000	" 56.000.000	509.200	13,0
"	56.000.000	" 64.000.000	613.200	13,4
"	64.000.000	" 72.000.000	720.400	13,8
"	72.000.000	" 80.000.000	830.800	14,2
"	80.000.000	" 120.000.000	944.400	14,6
Más de	120.000.000		1.528.400	15,0

Art. 9º Fijanse a los fines de la presente ley los siguientes impuestos mínimos:

- a) Urbano edificado: CUATRO MIL PESOS (\$ 4.000)
- b) Urbano baldío: CUATRO MIL PESOS (\$ 4.000)
- c) Rural: DIEZ MIL PESOS (\$ 10.000)

TITULO III

De las exenciones

Art. 10. Están exentos de este impuesto:

- a) El Estado nacional, provincial y las municipalidades de la Provincia y sus respectivas reparticiones, salvo aquéllas que realicen operaciones de tipo comercial con la venta de bienes o prestación de servicios.
- b) Los templos religiosos y los inmuebles complementarios o accesorios de los mismos.
- c) El arzobispado y los obispados en la Provincia, por los inmuebles que posean.

- d) Las fundaciones debidamente reconocidas como tales por autoridad competente.
- e) Las sociedades científicas que no persigan fines de lucro y las universidades reconocidas como tales.
- f) La Cruz Roja Argentina.
- g) Los inmuebles declarados monumentos históricos, por autoridad competente.
- h) Los inmuebles destinados a la enseñanza escolar, agraria e industrial, en tanto ésta sea totalmente gratuita y efectuada por los titulares del dominio o demás responsables enumerados en el artículo 1º.
- i) Las asociaciones civiles con personería jurídica, por los inmuebles destinados a servicios de bomberos voluntarios. Esta exención alcanza también a quienes hayan cedido el uso gratuito de los inmuebles a los mismos fines.
- j) Los titulares de dominio o demás responsables por los edificios, sus obras accesorias, instalaciones y demás mejoras de los inmuebles de las plantas rural y suburbana, según la clasificación de la ley de catastro nº 5738. No están alcanzados por esta exención los titulares o demás responsables de viviendas de tipo suntuario, de los inmuebles de las plantas rural y suburbana destinados a industrias manufactureras o comercios, o aquéllos en que se hayan introducido edificios u otras estructuras cuyo valor actualizado supere en más de diez (10) veces el valor del suelo a que accedieron. En estos casos tributarán el impuesto con las escalas de alicuotas establecidas para la planta urbana edificada. Cuando las mejoras no alcancen el límite mencionado se tributará de acuerdo a las escalas fijadas para la planta rural sobre la valuación de la tierra.
- k) El valor correspondiente a las plantaciones de los inmuebles de la zona suburbana, según la clasificación de la ley de catastro.
  - 1) Los Estados extranjeros, por los inmuebles de su propiedad ocupados por representaciones diplomáticas o consulares acreditados ante el Gobierno Nacional, siempre que se cumpla la condición de reciprocidad exigida por la ley nacional nº 13.238 y decreto ley nacional nº 8.718/57.
- m) Los nudos propietarios.

Salvo los casos contemplados en los incisos j) y k), las restantes exenciones no son de aplicación cuando los inmuebles se destinen a la venta de bienes o prestación de servicios, cualquiera fuere su titular excepto para su mantenimiento.

Art. 11. La liquidación o determinación del impuesto correspondiente a inmuebles que gocen de exenciones parciales, que surjan de leyes especiales, se practicarán tomando como base imponible su valuación total y sobre el resultado se determinará la proporción exenta.

Art. 12. Los sujetos considerados exentos por esta ley deberán presentar anualmente ante la Dirección General de Rentas una declaración, en la forma y condiciones que ésta determine, antes del vencimiento de la primera cuota o anticipo anual.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

Art. 13. En todo lo no previsto por esta ley son de aplicación las normas del Código Fiscal.

Art. 14. Las proporciones a que se refiere el segundo párrafo del inciso j) del artículo 10, se determinarán sobre la base de los valores que surgen de las declaraciones juradas del revalúo por aplicación de la ley de catastro nº 5738.

Art. 15. Los contadores públicos que certifiquen balances de entidades de cualquier tipo, incluso unipersonales, deberán hacer constar en el pasivo en renglón separado, claramente desglosada, la deuda impaga por este impuesto, en el supuesto de mora, así como la provisión razonablemente estimada, para cubrir los recargos, intereses y ajustes de valor por el mismo concepto, en cuanto correspondiese.

Art. 16. En los casos de transferencias del dominio de inmuebles o constitución de usufructo, producidos con anterioridad a la fecha de actualización de valuaciones, los adquirentes o usufructuarios serán responsables del pago de la diferencia de impuesto que pudiera resultar.

Art. 17. Las exenciones acordadas conforme a los términos del artículo 92 del Código Fiscal (T.O. 1976), y correlativos de años anteriores, regirán hasta el 31 de diciembre de 1976.

Art. 18. Facúltase al Poder Ejecutivo a reajustar los importes fijos correspondientes al impuesto establecido en la presente ley, en base a la diferencia que arroje la comparación de los índices de precios mayoristas suministrados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, entre el 31 de diciembre del año anterior y el 30 de junio del año de la obligación, y posteriormente, por cada semestre.

Art. 19. Deróganse los artículos 87 a 95 inclusive del Código Fiscal (T.O. 1976) y los artículos 2º y 3º de la Ley Impositiva (T.O. 1976).

Art. 20. Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a partir del 1º de enero de 1977 y regirán "ad referendum" del Ministerio del Interior.

Art. 21. Ompláse, comuníquese, publíquese, dése al Registro y "Boletín Oficial" y archívese.

SAINT JEAN.

R. P. SALABERREN.

Registrada bajo el número ocho mil setecientos veintidós (8.722).

J. M. Torino.

### FUNDAMENTOS

La presente ley establece, a partir del 1º de enero de 1977, la nueva estructura del impuesto inmobiliario.

La misma tiende a perfeccionar el sistema tributario provincial, adecuándolo a las pautas programáticas contempladas en el proceso de reordenamiento en la materia, en consonancia con los objetivos trazados por el Gobierno Nacional.

La norma proyectada tiene como característica fundamental introducir una real innovación al actual ordenamiento impositivo, toda vez que se separa de la legislación permanente del Código Fiscal, en razón de que por su naturaleza se requieren actualizaciones periódicas.

Las valuaciones fiscales, base de imposición del impuesto de referencia, fueron adecuadas para el suelo en plantas urbanas y suburbanas y para edificación y otras mejoras, en un porcentaje que responde a la variación que registran los índices de precios mayoristas a nivel general; para el suelo rural y subrural, según la ponderación de los valores de mercado y de producción de la tierra, todo ello en relación con el sistema adoptado en la valuación general para los suelos de la misma calidad.

La actualización de las valuaciones fiscales, en función de lo expuesto precedentemente, no supera en términos generales el setenta por ciento (70 %) de los valores de mercado.

En función de las nuevas valuaciones, fueron asimismo adecuadas las escalas de alcótas del impuesto, a los fines de distribuir en forma razonable y equitativa la carga tributaria a los distintos sectores de contribuyentes.