



Senado de la Provincia de Mendoza

Oficina de Presupuesto y Hacienda

Proyectos de Ley de Avalúo e Impositiva 2019

Octubre 2018

- *Cambios en la Ley de Avalúo*
- *Cambios en la Ley de Impositiva*

RESUMEN EJECUTIVO

Ley de Avalúo:

- Cambios en el sistema de autodeclaración. Se eliminan dos casos obligatorios para este régimen: los conjuntos inmobiliarios y los casos especiales identificados por ATM en razón a que, por sus características, usos o destinos, no puedan ser valuadas de manera satisfactoria aplicando las fórmulas polinómicas de la presente Ley. Por otro lado, se mantienen los valores de \$2 millones de avalúo fiscal y \$15 millones de valor estimado de mercado para que las parcelas deban ingresar al sistema de auto declaración. Como los avalúos aumentan un 23% y la inflación estimada llega al mismo porcentaje, más inmuebles se deberán incluir en este régimen.
- Suben todos los avalúos en un promedio del 23%, salvo unos pocos casos, para alinearlos a la inflación esperada para 2019 según el presupuesto nacional. Los años anteriores, especialmente en 2018, el aumento de los avalúos quedó muy por detrás de la inflación.

Ley Impositiva:

- Inmobiliario no incorpora cambios en las alícuotas ni en los montos que determinan las escalas para el cálculo del impuesto.
- Se amplía el alcance del Régimen Simplificado de Ingresos Brutos, al incluir dos categorías más del Monotributo que pasan a pagar el impuesto por este esquema.
- Se incluye a la prestación de servicios digitales desde el exterior como actividad gravada con Ingresos Brutos.
- En cuanto al impuesto a los sellos, se amplían en un 35% los montos que determinan las alícuotas del impuesto para los créditos destinados a vivienda única y en un 23% los correspondientes a los contratos de locación de vivienda y comerciales.
- Se agrega la exención en sellos para la emisión y transferencia de acciones, obligaciones negociables y otros instrumentos, a fin de abaratar el acceso al financiamiento.
- En Automotor se mantiene el criterio según el cual los automotores modelo 2010 en adelante tributan un impuesto del 3% sobre la valuación asignada por la Dirección Nacional de los Registros de la Propiedad Automotor y Créditos Prendarios, mientras que se incrementa en un 23% el monto que pagan los modelos anteriores.

LEY DE AVALÚO

La ley de avalúo establece la base imponible de dos impuestos: el inmobiliario para los bienes inmuebles y el impuesto a sellos, cuando se celebren actos, operaciones y/o contratos referidos a bienes inmuebles.

En los cambios que se implementarán en la ley de avalúos, al igual que los que se aplicarán en la de impositiva, se reflejan 4 ejes principales: continuidad de la política tributaria, ofrecer un marco de previsibilidad para los sectores productivos, aumentar las bases imponibles en un contexto de equidad tributaria y fortalecer la lucha contra la evasión y la informalidad.

El proyecto de Avalúo presentado recientemente en la legislatura de Mendoza no plantea cambios significativos con respecto a la normativa vigente en 2018. Las modificaciones más destacadas son:

1) Cambios en el sistema de autodeclaración.

El sistema de autodeclaración tiene importantes ventajas como ser totalmente digital, ser un trámite online sin papel, dar información valiosa sobre los precios de mercado y ser un impuesto más justo, al reflejar características especiales de estos inmuebles no previstas en las fórmulas generales.

El proyecto de Ley de Avalúo presentado en la legislatura planea eliminar dos casos hasta el momento obligatorios para el régimen de auto declaración de inmuebles: para los conjuntos inmobiliarios y para los casos especiales identificados por ATM en razón a que, por sus características, usos o destinos, no puedan ser valuadas de manera satisfactoria aplicando las fórmulas polinómicas de la presente Ley.

Por otro lado, se mantienen los valores de \$2 millones de avalúo fiscal y \$15 millones de valor estimado de mercado para que las parcelas deban ingresar al sistema de auto declaración. Como los avalúos aumentan un 23% y la inflación utilizada en las estimaciones oficiales llega al mismo porcentaje, más inmuebles se deberán incluir en este régimen. Según la estimación de Hacienda se pasaría de las 7.000 parcelas en 2018 a unas 13.000 para el año próximo, (del 1% del padrón a entre el 1,5%-2%).

2) Aumentan los avalúos en un promedio del 23%, salvo casos muy específicos, para alinearlos a la inflación esperada para 2019 según el presupuesto nacional. Los años anteriores, especialmente en 2018, el aumento de los avalúos quedó muy por detrás de la inflación, por ejemplo este año se aumentaron un 16% mientras que los precios han

acumulado una suba del 27,5% hasta agosto de este año. Esto genera una caída en la presión tributaria, reflejada en que el 50% de las parcelas pagarán menos de \$80 por mes, según las estimaciones del Ministerio de Hacienda de la Provincia.

Los casos particulares en que los avalúos aumentan más de un 23% son: el incremento del 37,5% en Las Heras y Lavalle de los valores unitarios mínimos que puede llegar a tener la tierra libre de mejoras en las propiedades suburbanas; la suba del 29% de los valores unitarios de las tierras libres de mejoras en las propiedades rurales de Las Heras; y en el caso de las propiedades secanas turísticas menores de 5.000 m², la variación en el valor unitario de la tierra libre de mejoras es del 26% en el caso de Potrerillos, 28% en Uspallata, 32% en El Nihuil, Penitentes y El Challao y 35% en Valle Grande y Los Reyunos.

Los casos donde aumentan menos de 23% son en los valores unitarios de la tierra libre de mejoras de las propiedades rurales de Malargüe (17%), en el valor unitario de otras mejoras como las cisternas de material (16%), las metálicas (21%) y las de plástico (20%), y en el valor unitario de la tierra libre de mejoras en las propiedades rurales mayores a 10.000 m² y secanas en la zona de alta montaña del departamento de Las Heras (0%).

- 3) Se elimina el valor de la piscina en la fórmula de cálculo del avalúo total de las propiedades, tanto en los casos de las propiedades urbanas, rurales, suburbanas y secanas. Este valor se calculaba como la superficie del espejo de agua de la piscina multiplicado por el valor unitario de la misma.

Otras modificaciones menores:

- Artículo 2: Cuando dos o más secciones de la ley contengan más de un valor, ATM tendrá la potestad de poder agregar o modificar los valores unitarios de dichas parcelas durante 2019. El cambio en el proyecto presentado consiste en que este organismo no necesitará a partir de ahora la aprobación de la Comisión para el Avalúo Fiscal para realizar estas modificaciones.
- Artículo 3: las mejoras edilicias se suben un 23% en todos los casos.
- Capítulo II: Sin cambios
- Capítulo III:

Artículo 11: Se eliminan dos casos obligatorios para el régimen de auto declaración de inmuebles: para los conjuntos inmobiliarios, y para los casos especiales identificados por

ATM en razón a que, por sus características, usos o destinos, no puedan ser valuadas de manera satisfactoria aplicando las fórmulas polinómicas de la presente Ley.

Se mantienen los valores de \$2 millones de avalúo fiscal y \$15 millones de valor estimado de mercado para que las parcelas deban ingresar al sistema de auto declaración. Como los avalúos aumentan un 23%, más inmuebles se deberán incluir en este régimen.

- Capítulo IV:

Artículo 15: Para la parcela individualizada con nomenclatura catastral 06-04-88-2300-420023-0000/3, padrón territorial Nº 06-21658/4, se aumenta en un 23% tanto los avalúos de la parcela, como del terreno y de las mejoras. El articulado deja de especificar el monto del impuesto anual que debe pagar esta parcela, el cual estaba incluido en la ley anterior.

- Capítulo V:

Artículo 16: Cambios en las funciones de la Comisión para el Avalúo Fiscal.

Se agrega que esta comisión pueda elaborar propuestas de reavalúo generales de inmuebles de la provincia, orientadas a valores de mercado.

Esta comisión puede modificar los valores unitarios de la tierra o mejoras contenidos en la presente ley, por reclamos presentados ante ATM, siempre que se demuestre que por las características particulares de una parcela, dichos valores superan los valores de mercado. En 2018 sólo podía realizar dichas modificaciones cuando los valores superaran a partir del 40% los de mercado, y con la nueva ley este porcentaje se incrementa hasta el 50%.

- Anexo I:

a) Propiedades suburbanas: En cada departamento de la provincia se aumentan un 23% los valores unitarios mínimos que pueden llegar a tener la tierra libre de mejoras, con la excepción de Las Heras y Lavalle, donde se incrementan en un 37,5%. Además, se elimina el valor unitario mínimo para la tierra libre de mejoras en el caso del departamento de Malargüe.

b) Propiedades rurales: En cada departamento se aumentan un 23% los valores unitarios de la tierra libre de mejoras, con la excepción de Las Heras y Malargüe, donde la suba alcanza el 29% y el 17%, respectivamente.

c) Propiedades secanas turísticas menores a 5.000 m²: el valor unitario de la tierra libre de mejoras se incrementa en un 23% en el 40% de los casos. En las demás ubicaciones se aumenta en un porcentaje mayor: en Potrerillos un 26%, en El Nihuil un 32%, en Penitentes un 32%, en El Challao un 32%, en Uspallata un 28%, en Valle Grande un 35% y en Los Reyunos un 35%.

d) Propiedades secanas industriales: Se elimina esta categoría.

-
- e) Fórmula de cálculo del avalúo total: Se elimina el término del valor de la piscina en la fórmula de cálculo, la cual se calculaba en 2018 como la superficie del espejo de agua de la piscina multiplicado por el valor unitario de la misma. También se aumentan en un 23% los valores unitarios de la tierra libre de mejoras que determinan el coeficiente zonal.
- Anexo II: Sin cambios
 - Anexo III: Propiedades rurales mayores a 10.000 m² y secanas:
 - a) Se elimina el concepto del valor de la piscina en la fórmula de cálculo, la cual se calculaba en 2018 como la superficie del espejo de agua de la piscina multiplicado por el valor unitario de la misma.
 - b) Los valores unitarios de la tierra para zonas rurales y secanas, tanto con derecho como sin derecho a riego, aumentan en todos los casos y departamentos aproximadamente un 23%.
 - c) Los valores unitarios de la tierra libre de mejoras de las zonas pampeana, desértica, industrial y de alta montaña se incrementan 23%, con excepción de alta montaña en el departamento de Las Heras, que permanece igual que 2018.
 - Anexo IV:
 - a) Aumenta 23% la valuación de todos los tipos de cultivos (\$/Ha) y el valor unitario de las vasijas, tanques y otros.
 - Anexo V:
 - a) Aumenta 23% el valor unitario de otras mejoras, en todos los casos, con excepción de las cisternas de material, que crecen un 16%, las cisternas metálicas un 21% y las cisternas de plástico un 20%.
 - Anexo VI:
 - a) Aumenta 23% el valor unitario del terreno por metro cuadrado en todos los casos.
-

LEY IMPOSITIVA

Se presentan a continuación las principales consideraciones que plantea el proyecto de ley:

1. Impuesto Inmobiliario

- No se modifican las alícuotas ni los montos que determinan las escalas para el cálculo del impuesto. Esto implica que en algunos casos el mayor valor de la propiedad tendrá como consecuencia la aplicación de una mayor alícuota de impuesto.
- Aumenta la proporción fija del impuesto de \$208 a \$260 (+25%).
- Respecto de los inmuebles sometidos al régimen de autodeclaración, aquellos casos en los que sea aplicado por primera vez en 2019, la base de cálculo del impuesto será el 50% del valor declarado. Cuando este régimen haya sido aplicado en 2018, para 2019 se considerará una base igual a la de 2018 incrementada en un 23%.
- Se incorporaron cambios en la base imponible y sujeto pasivo del impuesto a fin de incluir en la normativa al derecho real de superficie.
- Se omite a General Alvear como departamento donde es aplicable la exención sobre los inmuebles directamente relacionados con la actividad industrial desarrollada en parques industriales. Se mantiene el beneficio para los departamentos de Santa Rosa, Lavalle y La Paz.
- Se mantiene el descuento del 25% para contribuyentes cumplidores, conformado por un 10% para quienes hayan cancelado al 31/12/18 el impuesto de 2018, un 10% adicional para quienes hubieron cancelado al 31/12/17 el impuesto de 2017, a lo que se podrá sumar 5% más de descuento si se lleva a cabo el pago anual del impuesto 2019.

2. Impuesto sobre los Ingresos Brutos

- Se adopta el nomenclador de AFIP para la identificación de actividades económicas.
- Se continúa con la reducción gradual de alícuotas del impuesto. Se remite al informe correspondiente.
- Se adecúa la normativa para incluir como actividad gravada la prestación de servicios digitales desde el exterior.
- Se omite a General Alvear como departamento donde se encuentran exentas la actividad industrial desarrollada en parques industriales. Se mantiene el beneficio para los departamentos de Santa Rosa, Lavalle y La Paz.
- No se ha actualizado algunos importes, como es el caso de:

- el monto tope (\$20.000.000) que determina la posibilidad de gozar de tasa cero para actividades del rubro construcción, cuando las obras son realizadas para el Estado.
- el valor mensual límite (\$12.500) para los contratados del Estado para la aplicación de una alícuota reducida del tributo.
- el valor máximo de ingresos por cualquier actividad (\$800.000) del ejercicio anterior, que posibilita la aplicación de alícuota reducida para el rubro comercio minorista.
- el monto máximo de ingresos por cualquier actividad (\$1.250.000) del ejercicio anterior, cuya superación se traduce en un incremento de 1,5 puntos en la alícuota prevista. Es el caso de juegos de azar, salones de baile, discotecas y similares, entre otros.
- En cuanto al Régimen Simplificado de Ingresos Brutos, por el cual el contribuyente paga un monto mensual fijo, según su nivel de facturación, se observan las siguientes modificaciones:
 - Se amplía el alcance del esquema, ya que la ley impositiva vigente establece que se encuadran en este esquema los monotributistas comprendidos entre las categorías A y D, mientras que el proyecto de ley incorpora dos niveles más (desde la categoría A hasta la F).
 - Además, se elimina el articulado que establece que no pueden tributar por el Régimen Simplificado aquellos contribuyentes que realicen las actividades de los rubros - agricultura, caza, silvicultura y pesca, - explotación de minas y canteras, - comunicaciones, - establecimientos y servicios financieros y – seguros, así como tampoco cualquier actividad para la cual esté previsto un monto mínimo de pago mensual.
 - El monto de los pagos mensuales se incrementará entre un 17% y un 18%, según la categoría en particular.

3. Impuesto de Sellos

- Se amplían en un 35% los montos que determinan las alícuotas del impuesto para los créditos destinados a vivienda única. Se propone un tope de \$1.350.000 para considerarse operación exenta, una alícuota de 0,5% para los casos encuadrados entre aquel valor y \$2.000.000, un 1% para aquellos entre este monto y \$2.700.000, mientras que tributarán 1,5% las que superen este último importe.
- Respecto de los contratos de alquiler destinados a vivienda, se incrementan un 23% los montos que configuran la exención y alícuotas a tributar. Se encontrarán exentos los alquileres por monto anual de hasta \$88.560 (equivalente a \$7.380 por mes), pagarán el

0,5% quienes se encuentren entre \$88.560 y \$177.120 (\$14.760 mensuales) y se les aplicará la alícuota de 1,5% a los casos que superen este último valor.

- En el caso de los contratos de locación para comercio, la actualización propuesta para la determinación de la alícuota aplicable también es del 23%. Los contratos con un canon anual de \$354.240 anuales (o \$29.520 por mes) serán considerados exentos, los que sean por un valor superior pero hasta \$708.480 (o \$59.040 por mes) tributarán 0,5% y se les aplicará el 1,5% a aquellos que se encuentren por encima de ese monto.
- Se omite a General Alvear como departamento donde es aplicable la exención sobre los instrumentos directamente relacionados con la actividad industrial desarrollada en parques industriales. Se mantiene el beneficio para los departamentos de Santa Rosa, Lavalle y La Paz.
- Se mantiene la exención del impuesto en créditos vinculados a la producción y a la innovación tecnológica donde intervengan: Consejo Federal de Inversiones, Fondear, Fondo Nacional de Desarrollo Tecnológico, el Fondo Fiduciario de Promoción de la Industria del Software o el Banco de Inversión y Comercio Exterior (BICE).
- Se agrega la exención a la emisión y transferencia de acciones, obligaciones negociables y otros instrumentos, a fin de abaratar el acceso al financiamiento.
- En el proyecto de Ley impositiva no se introducen modificaciones en las alícuotas del impuesto, quedando las mismas por encima de los límites establecidos por el Consenso Fiscal. No obstante, la adenda a tal acuerdo recientemente suscripta entre la Provincia y la Nación suspende la vigencia de tales límites para 2019.

4. Impuesto Automotor

- Los automotores modelo 2010 en adelante tributarán el impuesto (3%) tomando como base el valor asignado por la Dirección Nacional de los Registros de la Propiedad Automotor y Créditos Prendarios (DNRPA), misma base utilizada por AFIP para el Impuesto sobre los Bienes Personales. Se incorpora un modelo más al universo de vehículos comprendidos en esta forma de determinación del impuesto, por cuanto la ley impositiva 2018 abarcaba los últimos nueve modelos, mientras que el actual proyecto contempla los últimos diez.
- En el caso de los otros automotores, cuyo impuesto no se determina en función de la valuación de la DNRPA, se propone un aumento de un 23%.
- Se mantiene el beneficio del descuento del 50% en el caso de los vehículos eléctricos o híbridos (con motor eléctrico con ayuda de motor de combustión interna).

- Se omite a General Alvear como departamento donde es aplicable la exención sobre los rodados directamente relacionados con la actividad industrial desarrollada en parques industriales. Se mantiene el beneficio para los departamentos de Santa Rosa, Lavalle y La Paz.
- Se aplica también el incentivo a contribuyentes cumplidores con la bonificación de hasta un 25%, según se mencionó en la sección correspondiente al impuesto inmobiliario.

5. Impuesto a la Venta de Billetes de Lotería

- Sin cambios.

6. Impuesto a las rifas

- Sin cambios.

7. Impuesto al juego de quiniela, lotería combinada y similares

- Sin cambios.

8. Impuesto a los concursos, certámenes, sorteos y otros eventos

- Sin cambios.

9. Tasas retributivas de servicios

- Se observa una heterogénea actualización en los valores, según la repartición y servicio concreto de que se trate.

10. Modificaciones en la actividad recaudatoria

- Se incorporan diversas modificaciones al Código Fiscal, entre ellas:
 - La incorporación de la facultad de ATM para aplicar la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y de Mendoza que haya declarado la inconstitucionalidad de normas tributarias que deban emplearse en algún caso concreto.
 - Se omite la obligación de dar aviso a la Contaduría General de la Provincia, al Tribunal de Cuenta y a Fiscalía de Estado sobre la registración de créditos tributarios incobrables por parte de ATM.
 - Se establece que queda a criterio del organismo recaudador iniciar juicio de apremio, o desistir del mismo en caso de haberlo iniciado, cuando la suma adeudada no supere el monto determinado cada año por la ley impositiva (\$1.600 para 2019).
 - También en relación al procedimiento de apremio, se contempla la posibilidad de que en la misma sentencia en que el juez tributario disponga el embargo de cuentas bancarias, se ordene que se produzca el levantamiento de la medida sin necesidad de nueva orden judicial, en la medida que se haya satisfecho la pretensión fiscal.

- En el caso de que se detecte que un contribuyente haya cometido alguna de las infracciones que impliquen la sanción de multa y clausura del establecimiento, el sujeto podrá optar por reconocer la materialidad de la infracción, eximiéndosele de tales sanciones. Deberá colocarse un cartel por tres días en el establecimiento que indique la calidad de infractor. Esta posibilidad podrá ser ejercida por única vez y es válida sólo para 2019.