

PROVINCIA DE BUENOS AIRES - IMPUESTO DE SELLOS Ley Impositiva 2018 y modificación del Código Fiscal

Por medio de la ley 14.983, sancionada el 14/11/17 y publicada el 7/12/17, quedó establecido el cuadro tarifario de impuestos y tasas para el ejercicio fiscal 2018 de la provincia de Buenos Aires. Se introdujeron, asimismo, diversas modificaciones al Código Fiscal.

En materia de **Impuesto de Sellos** los cambios introducidos son varios.

Ley Impositiva

Locación o sublocación de inmuebles

a) Se redujo a 3 meses (antes era de 180 días) el plazo máximo para la locación o sublocación de inmuebles en zonas de turismo gravada a la alícuota del 5 por ciento.

b) Se elevó a \$ 962.000 (antes \$ 105.636) el valor máximo de la valuación fiscal de los inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente cuyos contratos de locación o sublocación se encuentren gravados a alícuota 0 (cero). Consecuentemente, se estableció en \$ 962.000 (antes \$ 105.636) el valor fiscal de aquellos inmuebles por encima del cual quedan gravados a la alícuota del 5 por mil los contratos de locación o sublocación que se destinen a vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

Compraventa de automotores nuevos

Se redujo al 25 por mil (antes 30 por mil) la alícuota aplicable a la compraventa de automotores nuevos.

Operaciones registradas en Bolsas y Mercados de Valores

a) Se simplificaron los requisitos correspondientes a las entidades que pueden actuar como entidades registradoras. Al mismo tiempo se elevó la alícuota a 10,5 por mil (antes 7,5 por mil).

ahora	antes
...siempre que sean registrados en Bolsas, Mercados o Cámaras, constituidas bajo la forma de sociedades; Cooperativas de grado superior; Mercados a Término y asociaciones civiles; extensiva a través de las mismas a sus entidades asociadas de grado inferior y que reúnan los requisitos y se sometan a las obligaciones que establezca la Autoridad de Aplicación.	...siempre que sean registrados en Bolsas, Mercados o Cámaras, constituidas bajo la forma de sociedades; Cooperativas de grado superior; Mercados a Término y asociaciones civiles; con sede social en la Provincia, extensiva a través de las mismas a sus entidades asociadas de grado inferior en la localidad en que se encuentren los bienes y mercaderías, se desarrollen las prestaciones o, en los otros actos y contratos, en el sitio en que se celebren; o en la localidad más próxima al lugar en que se verifiquen tales

Oswaldo H. Soler y Asociados

Impuestos - Auditoría - Legales

situaciones, y que reúnan los requisitos y se someta a las obligaciones que establezca la Autoridad de Aplicación

b) Se suprimieron los incisos b) y c) del punto 13. que rezaban:

“b) Por la locación o sublocación de inmuebles destinados total o parcialmente al desarrollo de actividades de agricultura y/o ganadería siempre que sean registrados en Bolsas, Mercados o Cámaras, constituidas bajo la forma de sociedades; Cooperativas de grado superior; Mercados a Término y asociaciones civiles; con sede social en la Provincia, extensiva a través de las mismas a sus entidades asociadas de grado inferior en la localidad en que se encuentre el inmueble; o en la localidad más próxima al lugar en que se verifique tal situación y que reúna los requisitos y se someta a las obligaciones que establezca la Autoridad de Aplicación, el ocho con cinco por mil (8,5 o/oo)

c) Por las operaciones enunciadas en los apartados a) y b) cuando no se cumplan las condiciones allí establecidas, el diez con cinco por mil (10,5 o/oo)”

Actos y contratos sobre inmuebles

a) Se redujo al 20 por mil (antes 36 por mil) la alícuota aplicable a las escrituras públicas de compraventa de inmuebles o cualquier otro contrato por el que se transfiere el dominio de inmuebles, excepto los que tengan un tratamiento especial.

b) Se suprimió la alícuota especial del 20 por mil que rigió durante 2017 para las escrituras públicas traslativas del dominio de inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, cuando la valuación fiscal fuera superior a \$105.636 hasta \$158.454.

c) Se suprimió la alícuota especial del 5 por mil que se aplicaba a actos y contratos que instrumentaban operaciones de crédito y constitución de gravámenes en los supuestos contemplados en el artículo 297, inciso 28) apartado a) del Código Fiscal (préstamos del sistema financiero institucionalizado para la compra, construcción, ampliación o refacción de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente) pero cuyo monto imponible fuera superior a \$105.636 hasta \$158.454.

Otras novedades

- Elévese a \$ 31.000 (antes \$ 26.387) el valor de referencia para cuando resulte un impuesto superior a ese valor en contratos de obras, servicios, suministros o concesiones con plazos de 30 meses o más, en cuyo caso podrá ingresarse el tributo en hasta 10 cuotas semestrales (art. 304 del Código Fiscal).
- Se reitera, para el ejercicio fiscal 2018, la facultad otorgada a ARBA para conceder el beneficio de ingresar el impuesto en hasta 3 cuotas mensuales -con interés- que corresponda a actos, contratos u operaciones que micro, pequeñas o medianas empresas suscriban como prestadoras o vendedoras, siempre que el impuesto correspondiente exceda \$ 10.000.
- Elévese a \$ 1.100.000 (antes \$ 105.636) el monto máximo de los actos y contratos que instrumenten operación de crédito y constitución de gravámenes por la compra, construcción, ampliación o refacción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, otorgados por entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras y que se encuentran exentos del impuesto según el apartado a) del inciso 28. del artículo 297 del Código Fiscal.

Oswaldo H. Soler y Asociados

Impuestos - Auditoría - Legales

- Cuando se trate de la adquisición de lote o lotes baldíos (apartado b) del citado inciso 28), el monto máximo se eleva a \$ 550.000 (antes \$ 52.818).
- Elévese a \$ 962.000 (antes \$ 105.636) el máximo de la valuación fiscal de los inmuebles que correspondan a vivienda única, familiar y de ocupación permanente cuya escritura traslativa de dominio resulte beneficiada con la exención establecida en el apartado a) del inciso 29. del art. 297 del Código Fiscal.
- Cuando se trate de lote o lotes baldíos destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente (apartado b) del citado inciso 29), el monto máximo -en forma individual o conjunta- se eleva a \$ 481.000 (antes \$ 52.818).
- Elévese a \$ 481.000 (antes \$ 52.818) el máximo de la valuación fiscal de inmuebles edificados para uso familiar cuyas adquisiciones de dominio como consecuencia de juicios de prescripción puedan resultar exentas conforme a lo establecido en el inciso 48. del art. 297 del Código Fiscal.

Modificación del Código Fiscal

Contratos de leasing - base imponible

Incorpórase el art. 286 bis para establecer la base imponible de los contratos de leasing. El texto incorporado expresa:

“Artículo 286 bis. En los contratos de leasing, el impuesto se aplicará sobre la base imponible constituida por el valor del canon establecido por la duración del contrato. En aquellos casos en los que se perfeccione el uso de la opción de compra de alguno de los objetos enunciados por el artículo 1228 del Código Civil y Comercial de la Nación, la base imponible al momento de formalizarse la instrumentación de la transferencia de dominio estará constituida por el valor total adjudicado al bien -canon de la locación más opción de compra-, o su valuación fiscal o su valor inmobiliario de referencia, en caso de corresponder, el que fuera mayor. El tributo debidamente ingresado en razón del canon acordado para la vigencia del contrato de leasing, será tomado como pago a cuenta en caso de realizarse la opción de compra del bien”.

Supresión de exención subjetiva

Suprímese el inciso 8. del art. 296 del Código Fiscal que eximía a “los partidos políticos o agrupaciones municipales, debidamente reconocidos”.

Vigencia

La ley estableció su entrada en vigencia desde el primer día de 2018.

Buenos Aires, 21 de diciembre de 2017

Enrique Snider