

Resolución Normativa 36/2009 ARBA

Modificada por [Resolución Normativa 41/09 ARBA](#)

La Plata, 28 de mayo de 2009.

Visto que por expediente N° 2360-141.969/09, se propicia reglamentar el Capítulo IV bis del Título II de la [Ley 10.707](#) y modificatorias, denominado "**Del valor inmobiliario de referencia**", y

Considerando:

Que mediante el Capítulo mencionado, se faculta a esta Autoridad de Aplicación para establecer un valor inmobiliario de referencia para cada inmueble ubicado en la Provincia, que refleje el valor económico de dicho bien en el mercado comercial;

Que, a tales efectos, se autoriza a la Agencia de Recaudación para establecer un régimen de información de todos aquellos datos que considere necesarios a fin de fijar el valor referido;

Que, asimismo, se faculta a la Autoridad de Aplicación para exigir de los sujetos que revistan el carácter de contribuyentes o responsables del Impuesto Inmobiliario, la presentación de declaraciones juradas informativas, mediante el procedimiento que a tal efecto establezca;

Que, por otro lado, la Ley 13.930 introdujo diversas modificaciones en el Código Fiscal (Ley N° 10397, T.O. 2004 y modificatorias), en virtud de las cuales se estableció que en determinados actos, contratos y operaciones referidos a bienes inmuebles, la base imponible para el pago del Impuesto de Sellos podrá estar constituida por el valor inmobiliario de referencia de los mismos, en tanto resulte mayor a la valuación fiscal o precio convenido por las partes;

Que en esta oportunidad resulta necesario establecer la manera en que esta Agencia de Recaudación hará uso de la facultad acordada para establecer el valor de referencia de cada inmueble, en base a una fórmula general que combinará un conjunto de características relevantes de dichos bienes;

Que, asimismo, se estima conveniente implementar un sistema de reclamo que podrán utilizar los titulares de dominio de inmuebles o contribuyentes del Impuesto Inmobiliario, por sí o a través de los escribanos intervinientes en la operación, si los hubiere, cuando consideren que el valor de referencia asignado al inmueble no refleja el real valor económico de dicho bien en el mercado;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley 13.766;

Por ello,

EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES RESUELVE:

Artículo 1º: Establecer de conformidad a la autorización prevista en el Capítulo IV bis del Título II de la [Ley 10.707](#) y sus modificatorias, un valor inmobiliario de referencia para inmuebles ubicados en la Provincia, en la forma dispuesta en la presente Resolución.

El valor inmobiliario de referencia reflejará el valor de dicho inmueble en el mercado comercial.

Artículo 2º: (Texto modificado por [Res. Norm. 41/09 ARBA](#)) La Agencia de Recaudación establecerá, a partir del 1º de julio de 2009, de manera progresiva en los distintos partidos de la Provincia, el valor inmobiliario de referencia de los inmuebles ubicados en los mismos.

Tal valor resultará actualizado anualmente, salvo que se produzcan cambios en las circunstancias de hecho vinculadas al inmueble.

Artículo 3º: A los fines de establecer el valor inmobiliario de referencia de cada inmueble se considerará el valor económico por metro cuadrado (m²) de dichos bienes en el mercado comercial. El cálculo del mismo se basará en una fórmula general que reflejará el grado de asociación del precio de mercado del bien inmueble en cuestión, con un conjunto elegido de características relevantes, seleccionadas por métodos estadísticos.

Artículo 4º: La Agencia de Recaudación tendrá en cuenta como variables para la determinación del valor al que se hace referencia en el artículo anterior, entre otras, las siguientes características: superficie del terreno, superficie cubierta, estado general, antigüedad, número de baños y ambientes, iluminación, fondo libre, número de piso, característica del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien, aspectos tales como su ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento, o con espacios verdes y vías de acceso.

La anterior enumeración de características no resulta taxativa, quedando facultada la Agencia de Recaudación para solicitar otros datos adicionales que considere relevantes, a los fines del cálculo empleado.

Artículo 5º: El valor inmobiliario de referencia establecido por la Agencia de Recaudación será consignado en todo documento, informe o formulario que la misma expida, en los cuales se describan datos referidos a inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia.

Asimismo, podrá ser consultado por los sujetos interesados, a través de la página web de esta Agencia de Recaudación (www.arba.gov.ar), ingresando el número de partido-partida del inmueble cuyo valor de referencia se consulta.

Artículo 6º: Cuando el titular o contribuyente del Impuesto Inmobiliario estime que el valor de referencia establecido por la Agencia de Recaudación, no refleja el real valor económico del bien en el mercado comercial, podrá efectuar el reclamo correspondiente de conformidad a lo que se establece en los artículos siguientes.

En aquellos casos en los cuales se celebren mediante escritura pública actos, contratos y operaciones sobre inmuebles cuyo valor de referencia se estime erróneo, el reclamo indicado en el párrafo anterior también podrá ser realizado por el escribano interviniente en la operación.

Artículo 7º: A los fines previstos en el artículo anterior, los sujetos mencionados deberán presentar una declaración jurada informativa referente a datos del inmueble cuyo valor inmobiliario de referencia se cuestiona.

A tal fin deberán:

1.- Acceder, mediante su Clave de Identificación Tributaria (CIT), a la aplicación informática que a tal efecto estará disponible en la página web de esta Agencia de Recaudación.

En caso que el sujeto interesado no disponga de la CIT, podrá obtenerla a través de la web o recurriendo a cualquiera de los Centros de Servicios Locales de esta Agencia de Recaudación.

2.- Completar los datos requeridos, a saber:

a) Nombre y apellido, CUIT, CUIL o CDI, y demás datos relativos a la identificación personal del reclamante.

b) Nombre y apellido, CUIT y DNI del escribano interviniente, si lo hubiere.

c) Los relativos al inmueble que la Agencia de Recaudación estime relevantes, conforme a lo consignado en el artículo 4º de esta Resolución.

d) Valor de mercado del inmueble que estima adecuado.

3.- Finalizada la carga de datos, deberá efectuar la transmisión electrónica de los mismos desde el sitio web de esta Autoridad de Aplicación.

El sistema generará automáticamente un código identificador de la declaración jurada informativa presentada.

Artículo 8º: Cumplimentado lo dispuesto precedentemente, el interesado podrá iniciar el trámite del reclamo a través de la página web de esta Agencia de Recaudación, ingresando a la aplicación disponible a tal efecto mediante su Clave de Identificación Tributaria (CIT) e incorporando el número de identificación de la declaración jurada informativa y el valor inmobiliario de referencia que se cuestiona.

Trasmitidos estos datos, el sistema informará al usuario el número de trámite correspondiente.

Artículo 9º: La Agencia de Recaudación procesará la información remitida por el interesado, como así también la obrante en su base de datos, y resolverá dentro de los veinte (20) días corridos de la presentación del reclamo formulado, ratificando o rectificando, según corresponda, el valor inmobiliario de referencia.

Sin perjuicio de lo expuesto, en cualquier instancia podrá la Autoridad de Aplicación requerir al interesado mayores datos vinculados al inmueble involucrado, e instar las acciones de fiscalización que estime pertinentes.

La resolución del reclamo, el valor inmobiliario de referencia resultante y la fecha de su vigencia, podrán ser consultados por el interesado o por el escribano interviniente en la operación, si lo hubiere, a través de la página web de la Agencia de Recaudación, desde la cual obtendrán un comprobante que podrán imprimir como constancia.

Artículo 10º: En la celebración de actos, contratos y operaciones referentes a inmuebles, a los fines del cálculo de la base imponible para el pago del Impuesto de Sellos, cuando corresponda, resultará de aplicación el valor inmobiliario de referencia vigente a la fecha de instrumentación.

En ningún caso el reclamo interpuesto de conformidad con lo regulado en la presente, tendrá efecto suspensivo respecto de la vigencia del valor inmobiliario de referencia que se cuestiona.

Artículo 11º: El incumplimiento a deberes de información establecidos en la presente, o la transmisión de datos falsos o erróneos en la oportunidad prevista por el artículo 7º, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el Código Fiscal (T.O. 2004 y modificatorias).

Artículo 12º: Sustituir el artículo 265 de la Disposición Normativa Serie "B" N° 1/04 y sus modificatorias, por el siguiente:

"Artículo 265.- El importe a retener o percibir será el que corresponda tributar por el acto o escritura, de conformidad con lo establecido en el Código Fiscal y sus leyes complementarias.

En el caso de actos, contratos y operaciones referidos a bienes inmuebles, a efectos de calcular la base imponible para el pago del Impuesto de Sellos, el escribano deberá verificar el valor inmobiliario de referencia vigente a la fecha de la operación, si lo hubiere, a través del formulario R-551 A previsto en el artículo 254 de la presente o, en caso de reclamo sobre su cuantía, constancia fehaciente emitida por esta Autoridad de Aplicación, mediante el sistema informático habilitado al efecto".

Artículo 13º: (Texto modificado por [Res. Norm. 41/09 ARBA](#)) La presente comenzará a regir a partir del 1º de julio de 2009. Sin perjuicio de ello, a los fines de la aplicación de lo establecido por el artículo 10º, el valor inmobiliario de referencia se aplicará, de corresponder, a los actos, contratos y operaciones instrumentados a partir del 1º de agosto de 2009

Artículo 14º: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.