VIEDMA, 14 de diciembre de 2004.

Nota. N° 36

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. con el objeto de elevar a su consideración adjunto a la presente el Proyecto de Ley modificatoria de la Ley Provincial N° 1.622 (t.o. 2.002).-

Se proponen las siguientes innovaciones a la normativa de fondo del Impuesto Inmobiliario:

1.- Modificación del Artículo 2° inciso a): Se propone incorporar el usufructo (derecho real de usar y gozar de una cosa) como hecho imponible del Impuesto Inmobiliario, en concordancia con el Artículo 2894 del Código Civil que establece que: "El usufructuario debe satisfacer los impuestos públicos, considerados como gravámenes a los frutos, o como una deuda del goce de la cosa, y también las contribuciones directas impuestas sobre los bienes del usufructo". Esta disposición reconoce además como fuente las normas impositivas de otras jurisdicciones.-

2.- Modificación del Artículo 6°: Se reemplaza el término "condominios" inserto en el artículo mencionado del texto ordenado 2.002 de la Ley por el vocablo "condóminos". Se subsana de esta manera un error de redacción del texto vigente.-

3.- Modificación del Artículo 8° inciso b): De conformidad con el texto anteriormente propuesto se propicia incorporar al usufructuario como sujeto pasivo del impuesto.

4.- Modificación del Artículo 9°: Se propone adecuar el texto de esta norma a la contenida en el Artículo 8° de la misma Ley. Para ello se sustituye al "adquirente" por el "poseedor" para aquellos casos en los que no existe transmisión de dominio. La Ley señala como sujeto pasivo al adquirente cuando lo correcto es referirse a él como poseedor.

5.- Modificación del último párrafo del Artículo 10°: Esta reforma obedece a que no es acertada la expresión "la exención se hará exigible". No hay nada para exigir. La exención es una situación jurídica de raigambre legal que neutraliza la obligación tributaria. En tal sentido y conforme lo reglado por la norma que se pretende modificar,

resulta adecuado el texto que se propicia, que expresa que "… la exención producirá sus efectos".

6.- Modificación del Artículo 11°: La Ley N° 3.724 introdujo una novedosa modificación respecto de los escribanos que

interviniesen en la formalización de actos que den lugar a la transmisión de dominio de inmuebles o los graven con un derecho real. Permitiéndoles garantizar el pago del Impuesto Inmobiliario y accesorios que resultaren adeudarse hasta la última cuota vencida inclusive, el cual están obligados a "asegurar", mediante la suscripción de planes de regularización de deudas de hasta PESOS DOS MIL ($ 2.000) para las parcelas rurales y de PESOS OCHO MIL ($ 8.000) para las parcelas urbanas.

De esta forma, se permite "escriturar con deuda" hasta las sumas mencionadas precedentemente.

La modificación propone volver al texto original de la Ley N° 1622 (T.O. 2002), eliminando esta posibilidad con el objeto de incrementar la recaudación, en virtud que la experiencia ha demostrado que, si bien aumentaron las transacciones inmobiliarias, fin perseguido por la norma, los planes de pago formalizados al efecto han sido incumplidos en su gran mayoría. Nos encontramos así ante una gran cantidad de planes celebrados al sólo efecto de viabilizar la transacción inmobiliaria, de los que se cancelaba únicamente la primer cuota.-

Cuadra señalar que, en razón del vínculo jurídico del Notario con el contribuyente, el primero se encuentra en una posición ideal para retener el tributo adeudado, so pena de responder solidariamente por el mismo.-

Por otra parte, se mantiene el último párrafo que fuera incorporado por la Ley N° 3724 que contempla los casos de solicitud de desafectación al Régimen de Propiedad Horizontal. El pago del Impuesto total anual deberá asegurarse hasta la última cuota vencida a la fecha en que se peticione ante el Registro de la Propiedad. Se establece un procedimiento similar al que se aplica previo a la aprobación de planos que tengan por objeto el fraccionamiento, unificación o redistribución de parcelas.

7.- Modificación del Artículo 12°: A fin de ser congruentes con la modificación del artículo anterior se elimina la posibilidad de acreditar la regularización de la deuda mediante la confección de un plan de pagos, previo a la solicitud de cualquier inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Asimismo se suprime el último párrafo de la norma en función de que el mismo deviene innecesario.

8.- Modificación del Artículo 13°: El texto proyectado modifica el artículo en tres de sus párrafos. En el párrafo 3° se sustituye la referencia al Artículo 70° del Código Fiscal (T.O. 1997) por el Artículo 71° del mismo cuerpo legal (T.O. 2003) atento a la sanción del Decreto Provincial N° 1128/03.

Se suprimió del párrafo 7° el texto que permitía a los contribuyentes regularizar, mediante planes de facilidades de pago de hasta un monto máximo de PESOS OCHO MIL ($ 8.000), las obligaciones tributarias a su cargo previo a la registración o anulación planos de mensura que constituyan o modifiquen el estado parcelario, acorde a las modificaciones introducidas en los Artículos 11° y 12° de la Ley. Vale decir, los responsables del pago del impuesto deberán abonar íntegramente el gravamen correspondiente a las parcelas de origen previo a la formalización de los actos mencionados.

Finalmente, en el párrafo 10° que autoriza a la Dirección General de Catastro e Información Territorial a implementar los procedimientos necesarios para evitar la reiteración de un mismo hecho imponible que provoquen la o las parcelas provisorias, se elimina la frase "doble imposición" por resultar inexacta, pues no se configuran los presupuestos indispensables para que ella se produzca, cual es la existencia de dos fiscos que graven el mismo sujeto y el mismo hecho imponible.

9.- Modificación del Artículo 14° primer párrafo: Tradicionalmente se ha calificado a las exenciones en dos categorías: "subjetivas" atendiendo a su establecimiento a favor de determinados sujetos y "objetivas" en relación con el objeto o naturaleza de los actos u operaciones. Así las cosas, resulta apropiado modificar el término "casos" por "sujetos u objetos". Es con relación a tales categorías que se otorgan las exenciones.

10.- Modificación del Artículo 14° inciso 1): La modificación propuesta procura evitar interpretaciones no deseadas respecto de la exclusión del beneficio de la exención para los sujetos mencionados en el inc. 1) que vendan bienes o presten servicios a terceros a título oneroso.

Se ha interpretado que una venta aislada efectuada por un organismo, repartición o por cualquier entidad o empresa estatal, encuadraba a éstas en el supuesto de exclusión previsto en la segunda parte del inciso.

Con la nueva redacción se deja bien en claro que no se encontrarán comprendidos en la exención los sujetos mencionados precedentemente, cuando el objeto "principal" de su actividad, es decir el fin para el cual fueron creados, sea la venta o prestación de servicios a terceros a título oneroso.

11.- Modificación del Artículo 14° inciso 2): La redacción actual del inciso en cuestión resulta, además de defectuosa, confusa para el intérprete, en cuanto exime del pago del gravamen territorial al sujeto "tenedor" con permiso precario de ocupación de un inmueble fiscal rural. Es decir, se consagra una suerte de beneficio de carácter subjetivo.

Empero, no es este (ni puede serlo) el sentido y alcance de la norma. El beneficio fiscal corresponde a los inmuebles rurales. Y ello es así porque se trata de bienes que pertenecen al Estado Nacional, Provincial o Municipal. La norma sólo aclara el concepto al disponer que estos inmuebles se encuentran alcanzados por la franquicia aún para el caso que hayan sido otorgados a particulares mediante permiso de ocupación precario (acta de tenencia). Esta aclaración resulta necesaria toda vez que la Ley consigna como contribuyente del gravamen al tenedor o adjudicatario de un inmueble fiscal (conforme al Artículo 8° inciso c) de la Ley).-

Vale decir, la exención está dirigida a dejar fuera del ámbito de tributación a las parcelas fiscales con permiso de ocupación, en la medida que tengan carácter rural. Se trata de un beneficio que se otorga al "inmueble" sin que resulte relevante el sujeto que detenta la tenencia.

Por todo ello, se propone modificar parcialmente la redacción del texto, a fin de que surja de su propia letra la naturaleza "objetiva" de la exención fiscal.

12.- Modificación del Artículo 14° inciso 5): Existen en este punto similares razones a las expuestas en el apartado anterior.

En efecto, la redacción actual declara exentos a aquellos "contribuyentes que hayan cedido inmuebles" para ser utilizados exclusivamente para los fines allí expuestos, "siempre y cuando el uso sea otorgado a título gratuito y respecto de los mismos inmuebles".-

Otra vez la redacción no condice con la naturaleza propia de la exención. Estamos frente a exenciones de carácter objetivo. Lo exento es el "inmueble cedido a título gratuito" para fines de enseñanza, deportes, fomento rural, salud pública, asistencia social, comisiones de fomento, bomberos voluntarios, bibliotecas publicas y

actividades culturales". Pero de modo alguno el beneficio es en favor del sujeto cedente . Se trata de una simple reformulación del texto legal exigida por la naturaleza del beneficio impositivo.-

13.- Modificación del Artículo 14° inciso 7): El texto que se propicia apunta a subsanar la deficiente y poco clara redacción del texto vigente.

Se elimina la referencia a los Artículos 2° y 8° de la Ley, por cuanto su enunciación resulta sobreabundante. En efecto, de no encontrarse los sujetos comprendidos en las circunstancias descriptas por las normas referidas no estarían obligados a tributar el impuesto como contribuyentes del mismo.

Por otra parte, se aclara que los ingresos que serán tomados en cuenta a los efectos de la determinación del haber mínimo exigido PESOS SEISCIENTOS ($ 600,00) se calcularán sobre la base de un período mensual. Se destaca que el texto actual nada dice sobre el particular.

Por último, se mejora la redacción actual referida a la extensión del beneficio para el cónyuge supérstite y el cónyuge que no fuere titular registral del inmueble ganancial.

14.- Modificación del Artículo 14° inciso 10): En esta norma se elimina la referencia al "locatario" de la vivienda oficial.

En primer término porque el locatario no es contribuyente del impuesto (conforme Artículo 8° de la Ley N° 1.622). En segundo lugar porque la legislación provincial no contempla al contrato de locación como figura bajo la cual pueda otorgarse el uso de este tipo de viviendas.

15.- Modificación del Artículo 15°: Se incorpora el término "objeto" en razón de que el Artículo 14° prevé exenciones de tipo subjetivas y objetivas. Es necesaria su agregación a fin de evitar interpretaciones forzadas para determinar desde que momento se otorga la exención cuando ella recaiga sobre un inmueble.

También se reemplaza la voz "parcela" por la de "inmueble" puesto que la primera no existe como objeto real, ella es una unidad virtual de registración.

En cuanto a la metodología de la redacción y para prevenir confusiones se divide el primer párrafo en dos, lo que conlleva a cambiar la referencia de "lo establecido en el párrafo anterior" a "lo establecido en el primer párrafo".

Asimismo se elimina el último párrafo del Artículo 15°, que había sido incorporado por la

Ley N° 3724. Se trata de un texto poco afortunado, que privaba del derecho a exigir devolución o acreditación de los importes pagados en concepto de Impuesto Inmobiliario a aquellos contribuyentes que, encontrándose en condiciones de estar exentos, no habían solicitado este beneficio y –por error, desconocimiento o cualquier otra razón- habían efectuado pagos. La norma convertía, así, a una obligación tributaria inexistente (en cuanto estaba neutralizada por una exención), en una obligación natural, sin sustento jurídico alguno. La privación de la acción de repetición al contribuyente exento configura una verdadera iniquidad, existiendo riesgo cierto de que, ante algún planteo en sede judicial, sea declarada inconstitucional.

A los fines de su tratamiento en única vuelta, conforme al Artículo 143°, inciso 2) de la Constitución Provincial, el presente proyecto cuenta con el Acuerdo General de Ministros.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente.-

AL SEÑOR
PRESIDENTE DE LA LEGISLATURA
ING. MARIO DE REGE
SU DESPACHO.-

En la ciudad de Viedma, Capital de la Provincia de Río Negro, a los 15 días del mes de diciembre de 2004, con la presencia del señor Gobernador de la provincia, doctor Miguel Angel Saiz, se reúnen en Acuerdo General de Ministros, los señores Ministros de Coordinación señor Cesar Alfredo Barbeito, de Gobierno señor Pedro Iván Lázzeri, de Hacienda Obras y Servicios Públicos, contador Pablo Federico Verani, de la Familia don Alfredo Daniel Pega, de Salud contadora Adriana Emma Gutiérrez, y de la Producción agrimensor Juan Manuel Accatino.

El señor Gobernador pone a consideración de los señores Ministros el proyecto de ley modificatorio de la normativa de fondo del impuesto inmobiliario.

Atento al tenor de los proyectos y la importancia que reviste, se resuelve solicitar a la Legislatura Provincial otorgue al mismo el tratamiento previsto en el artículo 143, inciso 2) de la Constitución Provincial, por lo cual se remite copia del presente.

FIRMADO: doctor Miguel Angel Saiz, gobernador, Ministro de Coordinación don César Alfredo Barbeito, de Hacienda Obras y Servicios Públicos, contador Pablo Federico Verani, de la Familia don Alfredo Daniel Pega, de Salud contadora Adriana Emma Gutiérrez, de la Producción agrimensor Juan Manuel Accatino.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y

Artículo 1°.- Modifícase el artículo 2° inciso a) de la ley n° 1622 (t.o. 2.002) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 2°.-**
a) La propiedad, posesión a título de dueño *o* usufructo de todo inmueble".

Artículo 2°.- Modifícase el artículo 6° de la ley n° 1622 (t.o. 2.002) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 6°.-** En el caso de inmuebles sujetos a condominio, el adicional previsto por el artículo anterior se aplicará sobre la parte proporcional de impuesto que corresponda al por ciento indiviso del o de los condóminos ausentes".

Artículo 3°.- Modifícase el artículo 8° inciso b) de la ley n° 1622 (t.o. 2002), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 8°.-**
b) Los poseedores y usufructuarios".

Artículo 4°.- Modifícase el artículo 9° de la ley n° 1622 (t.o. 2002), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 9°.-** Cuando no se haya realizado la transmisión de dominio, tanto el propietario del inmueble como el poseedor, se considerarán contribuyentes y obligados solidariamente al pago del impuesto".

Artículo 5°.- Modifícase el artículo 10 último párrafo de la ley n° 1622 (t.o. 2.002), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 10.-** último párrafo.- En todos los casos, la obligación será exigible y la exención producirá sus efectos a partir de la primera cuota que venza con

posterioridad a la fecha en que se otorguen los respectivos actos".

Artículo 6°.- Modifícase el artículo 11 de la ley n° 1622 modificada por ley n° 3724 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 11.-** Los escribanos públicos y autoridades judiciales que intervengan en la formalización de los actos que den lugar a la transmisión del dominio de inmuebles objeto del impuesto Inmobiliario, o los graven con un derecho real, están obligados a asegurar el pago del impuesto y accesorios que resultare adeudarse hasta la última cuota vencida inclusive, a la fecha de celebración del acto, quedando facultados a retener de los fondos de los contribuyentes que estuvieren a su disposición, las sumas necesarias a ese efecto, sin perjuicio de los deberes establecidos en el título sexto de la parte general del Código Fiscal.

En los casos de desafectación al Régimen de Propiedad Horizontal, se deberá exigir el libre de deuda hasta la última cuota vencida inclusive a la fecha en que se solicita".

Artículo 7°.- Modifícase el artículo 12 de la ley n° 1622 modificada por la ley n° 3724 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 12.-** Al solicitar cualquier inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, excepto cuando se trate de anotaciones de embargos, inhibiciones o litis, los interesados deberán acreditar simultáneamente el pago del Impuesto y sus accesorios correspondiente al inmueble respectivo, hasta la última cuota vencida inclusive al momento que se solicite la inscripción".

Artículo 8°.- Modifícase el artículo 13 de la ley n° 1622 modificada por la ley n° 3724 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 13.-** La base imponible del impuesto estará constituida por la valuación catastral que, a tal efecto, determine la Dirección General de Catastro e Información Territorial para cada ejercicio fiscal.

En los casos en que el incremento de la base imponible del impuesto tenga origen en el revalúo exclusivamente – y no por incorporación de las mejoras - dicho incremento no será aplicable a los inmuebles ubicados en aquellas ciudades o departamentos respecto de los que exista

declaración legislativa de emergencia económica, hasta la finalización de la misma.

Las liquidaciones expedidas por el año corriente sobre la base del impuesto del ejercicio anterior, conforme al artículo 71 del Código Fiscal (t.o. 2.003) o la valuación fiscal del año anterior, revestirán el carácter de anticipo como pago a cuenta del impuesto.

Cuando la base imponible se modifique por variación de las mejoras anteriormente incluidas en el inmueble, modificación sustancial de las condiciones del mismo, o incorporación al inmueble de accesiones anteriormente no incluidas, o revalúos de oficio o a pedido de la parte interesada, el contribuyente estará obligado a tributar sobre la nueva base imponible a partir de la fecha en que la Dirección General de Catastro e Información Territorial establezca la vigencia de la nueva valuación, cuya aplicación efectiva se hará a partir de la primera cuota que venza con posterioridad a dicha fecha.

En los casos de nuevas parcelas originadas en los planos de mensuras registrados en forma definitiva por la Dirección General de Catastro e Información Territorial, el contribuyente estará obligado al pago del impuesto a partir de la fecha de registración del plano respectivo, cuya aplicación efectiva se hará a partir de la primera cuota que venza con posterioridad a dicha fecha.

En lo que respecta a los subinmuebles, el contribuyente estará obligado al pago del impuesto a partir de la fecha en que la Dirección General de Catastro e Información Territorial establezca la vigencia de la valuación fiscal, cuya aplicación efectiva se hará a partir de la primera cuota que venza con posterioridad a dicha fecha.

Previo a la registración o anulación de planos de mensura que constituyan o modifiquen el estado parcelario, la Dirección General de Catastro e Información Territorial exigirá el libre deuda del impuesto Inmobiliario, correspondiente a las parcelas de origen hasta la última cuota vencida inclusive a la fecha en que se registre o anule el plano respectivo. Quedan exceptuados del requisito de presentación de libre deuda aquellos planos de mensura cuyo objeto sea la expropiación o afectación de inmuebles.

Autorízase a la Dirección General de Catastro e Información Territorial a incorporar como parcelas provisorias y a determinar su valuación a la totalidad de los inmuebles propuestos como parcelas en planos de mensura aún no registrados o con registración provisoria,

cuando constate que el plano respectivo ha sido utilizado para la venta, adjudicación y/o compromiso de venta de inmuebles definidos en los mismos. En el caso de adoptar este procedimiento, la Dirección General de Catastro e Información Territorial comunicará a la Dirección General de Rentas esta decisión e informará la parcela de origen que es afectada por las parcelas provisorias que se incorporan.

Asimismo, autorízase a la Dirección General de Catastro e Información Territorial a determinar la valuación catastral de toda especie de parcela provisoria surgida de situaciones de hecho o derecho, que impliquen la generación de un hecho imponible independiente.

Cuando la parcela o conjunto de parcelas provisorias, cuya valuación catastral determine la Dirección General de Catastro e Información Territorial, provoque la reiteración de un mismo hecho imponible y contribuyente en relación con la parcela de origen, autorízase al citado Organismo a implementar el procedimiento que evite tal reiteración".

Artículo 9°.- Modifícase el artículo 14 primer párrafo de la ley n° 1622 (t.o. 2.002) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 14.-** primer párrafo.- Están exentos del pago del Impuesto además de los sujetos u objetos previstos por leyes especiales, los que se detallan a continuación".

Artículo 10.- Modifícase el artículo 14 inciso 1) de la ley n° 1622 (t.o. 2.002) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 14.-**

1) El Estado Nacional, Provincial y Municipal, sus dependencias, reparticiones autárquicas y descentralizadas. No se encuentran comprendidos en esta exención los organismos, reparticiones y demás entidades o empresas estatales, cualquiera sea su naturaleza jurídica o denominación, cuyo objeto principal fuere la venta o prestación de servicios a terceros a título oneroso".

Artículo 11.- Modifícase el artículo 14 inciso 2) de la ley n° 1622 (t.o. 2.002) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 14.-**

2) Inmuebles fiscales rurales con permiso de ocupación precario cualquiera sea el tenedor".

Artículo 12.- Modifícase el artículo 14 inciso 5) de la ley n° 1622 (t.o. 2.002) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 14.-

5) Inmuebles cedidos por sus titulares a título gratuito para ser utilizados exclusivamente para los siguientes fines:

Establecimientos de enseñanza, de Investigación Científica, Deportes y Fomento Rural, Servicios de Salud Pública y de Asistencia Social, Comisiones de Fomento, Bomberos Voluntarios, Bibliotecas Públicas y Actividades Culturales".

Artículo 13.- Modifícase el artículo 14 inciso 7) de la ley n° 1622 (t.o. 2.002) modificada por las leyes n° 3724 y n° 3805 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 14.-

7) Toda persona jubilada, pensionada, retirada o mayor de sesenta y cinco (65) años de edad, cuyos ingresos mensuales totales no superen el monto de pesos seiscientos ($ 600,00), respecto del inmueble que sea utilizado por el propio beneficiario como casa habitación, de ocupación permanente, y constituya su único inmueble.

A los fines de la determinación de los ingresos se computarán todos los rubros que perciba el titular del bien y su cónyuge con carácter habitual y permanente. Solo serán deducibles los importes correspondientes a prestaciones de seguridad social (asignaciones por esposo/a, hijo/s, escolaridad, etcétera).

Este beneficio se extenderá al cónyuge supérstite del beneficiario, como al cónyuge que no fuere titular registral del inmueble ganancial a condición de que cumpla con las exigencias enunciadas en el primer párrafo".

Artículo 14.- Modifícase el artículo 14 inciso 10) de la ley n° 1622 (t.o.2.002) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 14.-

10) Los tenedores de viviendas oficiales que las ocupen por el cargo o función que cumplan en el Estado Nacional, Provincial, Municipal o Entidades Autárquicas".

Artículo 15.- Modifícase el artículo 15 de la ley nº 1622 (t.o. 2.002) modificado por ley nº 3724 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Artículo 15.-** Las franquicias establecidas en el artículo 14 se otorgarán a partir de la fecha en que el sujeto u objeto se encuentre en cualquiera de las situaciones allí previstas y dejarán de producir sus efectos a partir de la fecha en que desaparezca tal situación.

Las exenciones encuadradas dentro del artículo 14 incisos 7) y 8), serán otorgadas aún en aquellos casos en que la única vivienda se encuentre emplazada o construida sobre dos inmuebles, pendientes de unificación. La exención alcanzará únicamente al inmueble en el que se encuentre incorporada la mejora de mayor valuación fiscal".

Artículo 16.- La presente ley entrará en vigencia a partir del 1º de enero del año 2005.

Artículo 17.- De forma.