

RESOLUCIÓN GRAL N° 042/2011

ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE INMUEBLES A PARTIR DEL AÑO 2012

(DISPOSICIÓN N° 053 y 058 /2011 – D.G.C.)

Posadas, 21 de Diciembre de 2011

VISTO:

Las disposiciones de la Ley II N° 24, y;

CONSIDERANDO:

QUE, a fin de lograr mayor equidad, justicia y solidaridad en la tributación del gravamen deviene necesario iniciar un proceso de saneamiento, sinceramiento y adecuación de las valuaciones fiscales dado que existe considerable atraso en la actualización y consecuente desproporción entre la valuación fiscal y los valores de mercado, no resultando adecuado a la realidad el valor de los inmuebles sujeto al impuesto;

QUE, el artículo 67 de la citada ley, establece que: “La Autoridad de Aplicación y la Dirección General de Rentas, podrán disponer anualmente la valuación general de los bienes inmuebles en todo el territorio provincial. A tal efecto podrán fijar nuevos procedimientos para la determinación de coeficientes de actualización y valores óptimos y mínimos, para la determinación de las valuaciones fiscales de las tierras urbanas, suburbanas y rurales, edificios y plantaciones. Entenderán en todo lo referente a los aspectos u orden económico del catastro, catastro económico o régimen de valuación establecidos por la presente normas u otras vigentes. A tal fin podrán en forma individual o conjunta, requerir a cualquier organismo centralizado, descentralizado, empresas del estado, empresas con participación estatal mayoritaria, u otra, el suministro en forma individual o global de: datos económicos, matrices económicas, bases de datos, informes y materiales de todo tipo.”;

QUE, en cumplimiento a la normativa indicada se ha obtenido información de precios vigentes en toda la provincia, de fuentes vinculadas al mercado inmobiliario: publicaciones en secciones y suplementos especiales de los diarios de mayor circulación en Misiones; publicaciones especializadas en sitios de Internet; informes oficiales de organismos públicos provinciales y municipales, a saber: Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Subsecretaría de Tierras y Colonización, Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional, Municipalidad de Posadas, etc.; relevamiento selectivo in situ realizado por la Dirección General de Catastro, en diferentes localidades de toda la Provincia;

QUE, previa realización de estudios técnicos, económicos y de mercado inmobiliario se ha establecido los valores máximos y mínimos para la determinación de las valuaciones fiscales de las tierras urbanas, suburbanas y rurales, edificios y plantaciones, así como para la conformación de los coeficientes;

QUE, para ello ha sido necesario incorporar un procedimiento de avalúo que refleje las características del suelo, su uso, potencialidad de producción, edificaciones y otras estructuras, obras accesorias,

instalaciones del bien, ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, siendo esta descripción meramente enunciativa;

QUE, se han utilizado distintas variables para obtener los valores máximos y mínimos, que una vez establecidos no podrán exceder el 70% del valor de mercado de las propiedades;

QUE, en virtud de las facultades propias y específicas señaladas resulta necesario el dictado de normas complementarias que regulen razonablemente el impacto en la tributación considerando el universo de contribuyentes alcanzados por el Impuesto Inmobiliario Básico;

QUE, para incrementar el cumplimiento voluntario de las obligaciones fiscales, se propicia mantener la política de bonificaciones, por considerar que las deducciones constituyen beneficios de estímulo para los buenos cumplidores y un incentivo para su pago en tiempo y forma.

POR ELLO:

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE RENTAS y LA DIRECTORA GENERAL DE CATASTRO
RESUELVEN:

ARTICULO 1°: APRUEBASE la Valuación Fiscal efectuada por la Dirección General de Catastro de la Provincia de acuerdo con lo expuesto en el Considerando de la presente, que responde al objetivo de sanear, sincerar y adecuar las valuaciones para calcular una base imponible actualizada próxima a los valores de mercado, la que será de aplicación para fines tributarios a partir del año 2012 en las categorías de: Inmuebles Urbanos Edificados, Inmuebles Urbanos Baldíos, Inmuebles Suburbanos e Inmuebles Rurales.

ARTICULO 2°: ESTABLECESE una Bonificación Especial de hasta el Setenta y Cinco por Ciento (75%) del monto del Impuesto determinado en función a la Valuación Fiscal aprobada por el artículo 1°, de conformidad al coeficiente definido en el artículo 8°, que beneficiará a todas las categorías de inmuebles, salvo lo previsto en los artículos siguientes.

ARTICULO 3°: ESTABLECESE una Bonificación Especial de hasta el Setenta por Ciento (70%) del monto del Impuesto determinado en función a la Valuación Fiscal aprobada por el artículo 1°, de conformidad al coeficiente definido en el artículo 8°, que beneficiará a los inmuebles rurales, salvo que se trate de contribuyentes considerados de gran capacidad contributiva y categorizados como de alto interés fiscal para la Provincia de Misiones, a criterio de la Dirección General de Rentas.

ARTICULO 4°: ESTABLECESE una Bonificación Especial del Ciento por Ciento (100%) del monto del Impuesto Incremental determinado en función a la Valuación Fiscal aprobada por el artículo 1°, que beneficiará a los inmuebles adjudicados por el Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional, la Entidad Binacional Yacyretá y a las Viviendas Económicas cuyas valuaciones fiscales resulten iguales o inferiores a Pesos: Treinta Mil (\$ 30.000,00).

ARTICULO 5°: ACLARASE que las Bonificaciones fijadas en los artículos 2°, 3° y 4°, resultan de aplicación, sin perjuicio de las establecidas en los artículos 6 y 7 de la Ley XXII N° 25 (antes ley 3262).

ARTICULO 6°: ESTABLECESE que aquellos casos atípicos de liquidaciones que resulten de la Valuación Fiscal aprobada por el artículo 1°, serán analizados por la Dirección General de Catastro y, de corresponder, resueltos por la Dirección General de Rentas pudiendo variar la valuación fiscal en más o en menos, según el caso concreto.

ARTICULO 7°: LA Valuación Fiscal será utilizada como base imponible de los gravámenes contenidos en el Código Fiscal y demás Leyes Especiales de la Provincia.

En los períodos subsiguientes al año 2012, la Dirección General de Catastro y la Dirección General de Rentas, podrán actualizar la Valuación Fiscal aprobada por el artículo 1°, de conformidad al procedimiento que determinen anualmente y podrán reducir gradualmente el Coeficiente de Ajuste y el importe de la Bonificación Especial hasta equiparar el monto del impuesto con la Base Imponible que determinen.

ARTICULO 8°: A efectos de la liquidación del Impuesto Inmobiliario Año 2012, el Coeficiente de Ajuste para determinar la Bonificación Especial aplicable según lo previsto en los artículos 2° y 3°, será el resultante de la siguiente fórmula:

$$1 - \left(\frac{\text{Impuesto 2011 (1 + proporción no bonificada)}}{\text{Impuesto 2012}} \right)$$

ARTICULO 9°: REGISTRESE. Comuníquese. Tomen conocimiento el Ministerio de Hacienda, Finanzas, Obras y Servicios Públicos, Ministerio de Ecología y Recursos Naturales Renovables, Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Subsecretaría de Tierras y Colonización. Publíquese. Cumplido, ARCHIVESE