

El potencial recaudatorio del Impuesto Inmobiliario en Argentina: una propuesta desde el diseño de las políticas tributarias

Lic. Analia Fortes

V Jornadas Iberoamericanas de Financiación Local
5 y 6 de Octubre, Santiago de Compostela,
España 2016

- Evolución de la recaudación por impuesto y contexto macroeconómico
- Políticas de administración tributaria
- Principales reformas implementadas

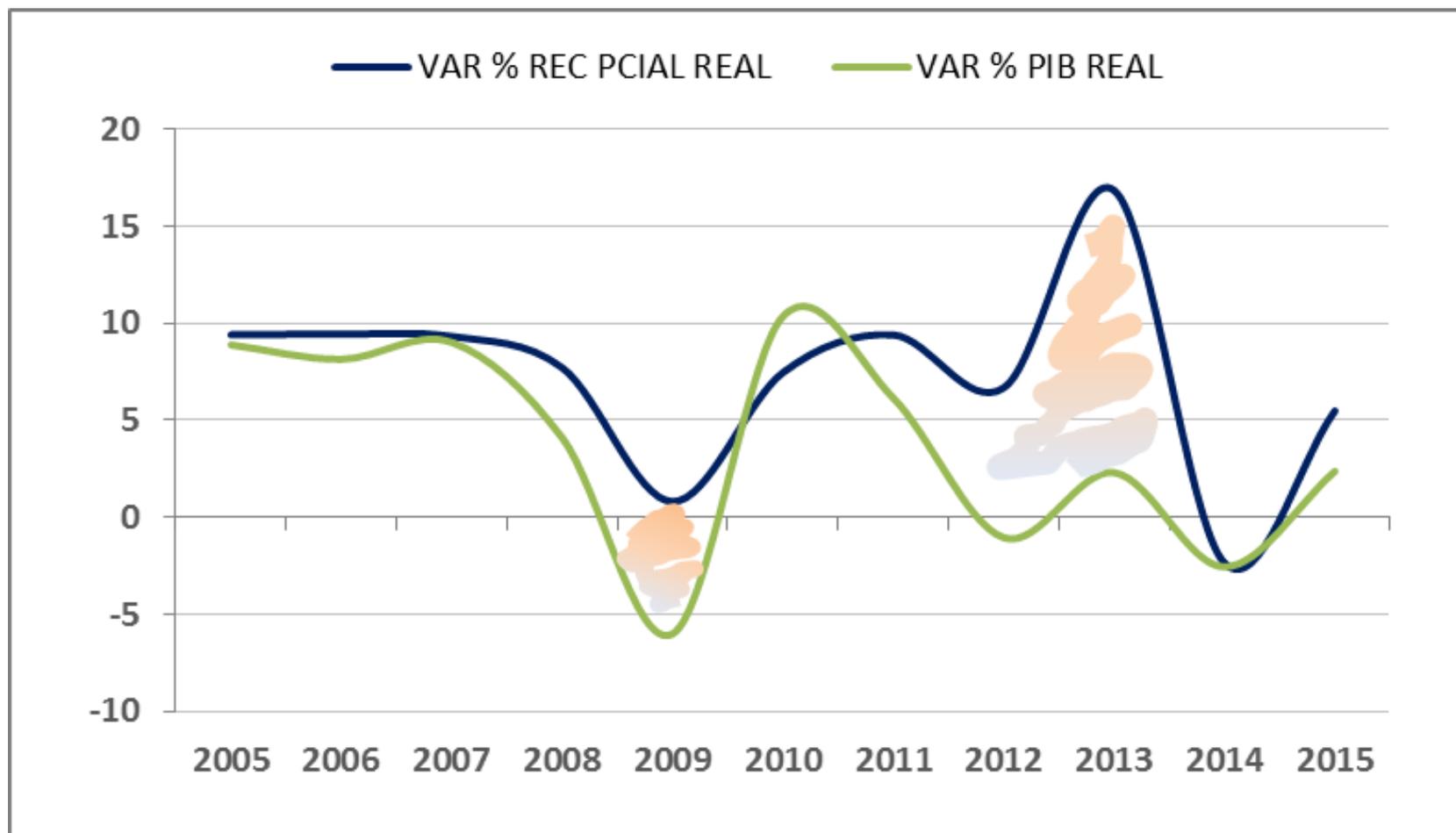
El sistema tributario provincial hasta 2015

El sistema tributario provincial hasta 2015

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ingresos Brutos	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	2,8%	3,1%	3,1%	3,2%	3,4%	3,9%	4,0%	4,1%
Inmobiliario	0,5%	0,5%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
Sellos	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%
Automotores	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%
Otros	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%
Total	3,7%	3,8%	3,8%	3,8%	3,9%	4,2%	4,1%	4,2%	4,6%	5,2%	5,2%	5,4%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Subsecretaría de Coordinación Provincial, Secretaría de Hacienda, Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas

El sistema tributario provincial hasta 2015



Políticas de Administración Tributaria

Modernización de las Administradoras Tributarias

Incremento de la autonomía del órgano recaudador respecto del Poder Ejecutivo

Sistematización y unificación de bases de los Contribuyentes
Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT)

Desarrollo de Páginas WEBS con niveles de servicios transaccionales

Incorporación de Agentes de Percepción / Retención

Clasificación de contribuyentes por riesgo fiscal

Articulación y cooperación con otras Administradoras provinciales y la Administradora Nacional

Principales Reformas Implementadas hasta 2015

Ingresos Brutos

- Eliminación total o parcial de exenciones a las actividades productivas.
- Incremento de alícuotas según características de los contribuyentes (ingresos anuales, localización)
- Incremento de alícuotas en actividades especiales: Servicios financieros y Telefonía.

Inmobiliario

- Atraso de las valuaciones fiscales. Leve actualización con implementación gradual, falta de continuidad en algunos casos.
- Incremento de alícuotas
- Incremento sobre el impuesto determinado

Sellos

- Se incorporaron nuevos contratos
- Se incrementaron las alícuotas

Automotores

- Las valuaciones se actualizan anualmente.
- No se observan aumentos significativos en las alícuotas

- Provincia de Buenos Aires
- Provincia de Entre Ríos
- Provincia de Santa Fe
- Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tendencias
en el diseño
de las
reformas
sobre el
Impuesto
Inmobiliario

Provincia de Buenos Aires – Inmobiliario Urbano

Año	Valuación Fiscal	Alícuotas	Impuesto Determinado
2007	Revalúo 2005 (aplica el 60%)		No puede ser mayor al del año anterior
2008			No puede ser mayor al del año anterior
2009	Revalúo 2005 (aplica el 80%)	Aumenta a todos los tramos	No puede superar el 20% del año anterior
2010		Cambia la técnica de progresión de la alícuota sobre BI, se reudcen las alícuotas para disminuir el impacto	Según valuación fiscal (VF < \$ 100.000 = 2009; VF > \$ 100.000 hasta un 20% más respecto de 2009)
2011	Revalúo 2005 (aplica el 90%)		SIN TOPE
2012	Revalúo 2012 (aplica el 65%)	Aumenta a todos los tramos, más para los tramos mayores	SIN TOPE
2013	Revalúo 2012 (aplica el 85%)		
2014			
2015		Se mantienen los tramos, se incrementan los montos fijos un 30% y se incrementan las alícuotas un 30%	SIN TOPE
2016		Se mantienen los tramos, se incrementan los montos fijos y las alícuotas de 22% a 30% según VF	

Provincia de Buenos Aires – Inmobiliario Rural

Año	Valuación Fiscal	Alícuotas
2009	Revaluo 2003 + Actualización por coeficientes	
2010	Revaluo 2003 + Actualización por coeficientes	
2011	Revaluo 2003 + Actualización por coeficientes	
2012	Tierra Libre de Mejoras: Revalúo 2012 (aplica el 50%) Zona Rural Edificada: (Igual que Planta Urbana) Revalúo 2012 (aplica el 65%)	Aumenta a todos los tramos, más para los tramos mayores
2013	Zona Rural Edificada: (Igual que Planta Urbana) Revalúo 2012 (aplica el 85%)	
2014		
2015		Se mantienen los tramos, se incrementan los montos fijos y las alícuotas un 30%
2016		Se mantienen los tramos, se incrementan los montos fijos y las alícuotas de 21% a 30% según VF

Provincia Entre Ríos – Inmobiliario Urbano

Año	Valuación Fiscal	Alícuotas	Impuesto Determinado
2009	Revalúo		
2010	Revisión y actualización regular de las valuaciones.		
2011			
2012			
2013			
2014		Se incrementan las alícuotas para el último tramo.	Se crea una adicional del 20% para los inmuebles urbanos y 30% para baldíos por dos años
2015			
2016			Se prorroga el adicional hasta el 31/12/2017

Provincia Entre Ríos – Inmobiliario Rural

Año	Valuación Fiscal	Alícuotas	Impuesto Determinado
2009	Revalúo (Aplicación % por segmentos)		
2010	Revalúo (Aplicación % por segmentos)		
2011	Revalúo (Aplicación % por segmentos)		
2012	Revalúo (Todos los segmentos alcanzan el 100%)	Se incrementan las alícuotas y cuotas fijas. Se ajustan tramos. (Sep-12)	
2013	Revisión y actualización regular de las valuaciones.		
2014		Se incrementan las alícuotas y cuotas fijas. Se ajustan tramos.	Se crea una adicional del 20%/30% según VF, por dos años.
2015		Aumenta las cuotas fijas.	
2016			Se prorroga el adicional del 20%/30% según VF, hasta el 31/12/2017

Provincia Santa Fe – Inmobiliario Urbano

Año	Valuación Fiscal	Alícuotas	Impuesto Determinado
2010	Revaluo 1993 + Actualización por coeficiente = 3	A la vez que se reducen las cuotas fijas y las alícuotas para los tramos menores, y se aumentan las alícuotas para los tramos mayores	TOPE: 200% de lo pagado en 2009
2011			
2012	Revaluo 1993 + Actualización por coeficiente = 4,5	Se incrementan cuotas fijas para todos los tramos. Las alícuotas permanecen iguales	0% - 75% según VF sobre el impuesto determinado en 2011
2013			
2014			22% o 28% según VF sobre el Impuesto determinado en
2015			30% sobre el impuesto determinado en 2014
2016			30% - 50% según VF del impuesto determinado en 2015

Provincia de Santa Fe – Inmobiliario Rural

Año	Valuación Fiscal	Alícuotas	Impuesto Determinado
2010	Revalúo 1993 (aplica el 80%)		200% sobre el impuesto determinado en 2009
2011			
2012	Revaluo 1993 + Actualización por coeficiente 120%	Se incrementan cuotas fijas y alícuotas para todos los tramos.	100% - 300% según VF sobre el impuesto determinado en 2011
2013			
2014			25% del Impuesto determinado para el período fiscal 2013.
2015			30% del impuesto determinado para el período fiscal 2014
2016			30% - 50% según VF del impuesto determinado en 2015

Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Inmobiliario Urbano

Año	Valuación Fiscal	Alícuotas	Impuesto Determinado
2008	Revalúo con coeficientes por zonas de 0 / 0,25 / 0,5 / 0,75 / 1 / 2	No se modifican las alícuotas	El impuesto no podrá ser mayor en ningún caso al 1% de la VF
2009			
2010			
2011			
2012	Se actualizan las valuaciones fiscales de la tierra y de las edificaciones. Se establece el Valor Homogeneo de Referencia que no podrá ser mayor al 20% del valor real de mercado.	Se simplifican los tramos se reducen las cuotas fijas y se incrementan las alícuotas	Hasta 100% / 200% / 300% según % de VF/VM > 10%; 10%-5%; < 5% El impuesto no podrá ser mayor en ningún caso al 1% de la VF
2013			Hasta el 50%/75%/100% según VF del impuesto determinado 2012
2014			Hasta el 20% / 30% / 40% según VF del impuesto determinado 2013
2015			Hasta el 30% del impuesto determinado 2014
2016			Hasta 38% del impuesto determinado 2015

Resumiendo...

Diseño 1 (Revalúo periódico y estructura de alícuotas alta - Entre Ríos), sostiene valuaciones fiscales más actualizadas y con revisión anual, y alícuotas más elevadas. La progresividad reside en la determinación de las valuaciones fiscales y la carga tributaria se rige a través de las escalas y la estructura de alícuotas.

Diseño 2 (Revalúo periódico y estructura de alícuotas simple y estable - Ciudad de Buenos Aires), sostiene valuaciones fiscales más actualizadas y con revisión anual, y alícuotas más estables. La progresividad reside en la determinación de las valuaciones fiscales.

Diseño 3 (Revalúo no periódico, y estructura de alícuotas alta - Buenos Aires) sostiene un modelo de actualización de las valuaciones fiscales no periódica, con incrementos de alícuotas en los últimos años. Tanto la progresividad como la presión tributaria se rigen a través de las escalas y la estructura de alícuotas. La regresividad de las valuaciones fiscales sería media.

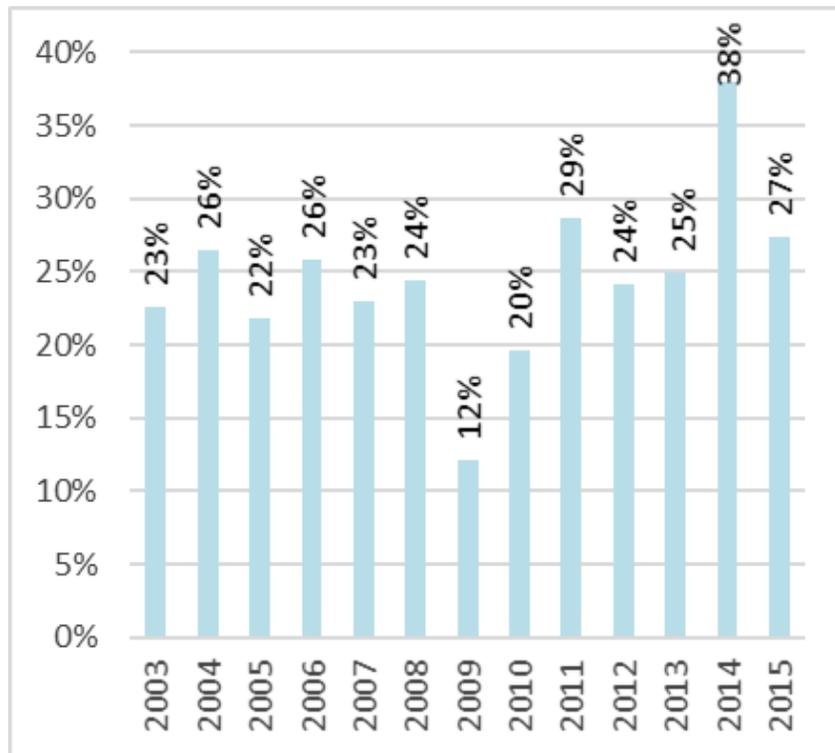
Diseño 4 (Sin modificaciones en la estructura del impuesto, se actualiza sobre el impuesto determinado - Santa Fe): no se han modificado ni alícuotas ni valuaciones fiscales, pero se aplican incrementos al impuesto determinado. Tanto la progresividad como la presión tributaria se rigen a través del porcentaje de incremento aplicado según las escalas de valuación fiscal. La regresividad de las valuaciones fiscales sería alta.

- Inmobiliario Urbano: índice del costo de la construcción
- Inmobiliario Rural: volumen y precio de la producción agrícola y producto bruto del sector primario

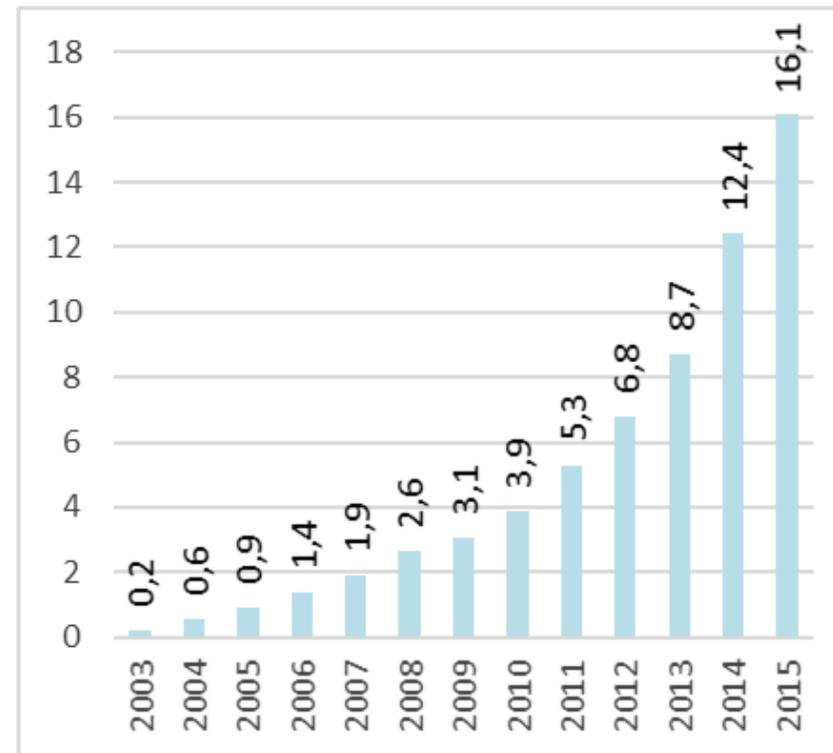
Evolución de
algunas
variables
explicativas
de los valores
inmobiliarios

Inmobiliario Urbano: Índice del costo de la construcción

Variación % del Nivel General del Índice de Costos de la Construcción
Variación Porcentual Interanual



Variación Acumulada Base 2002

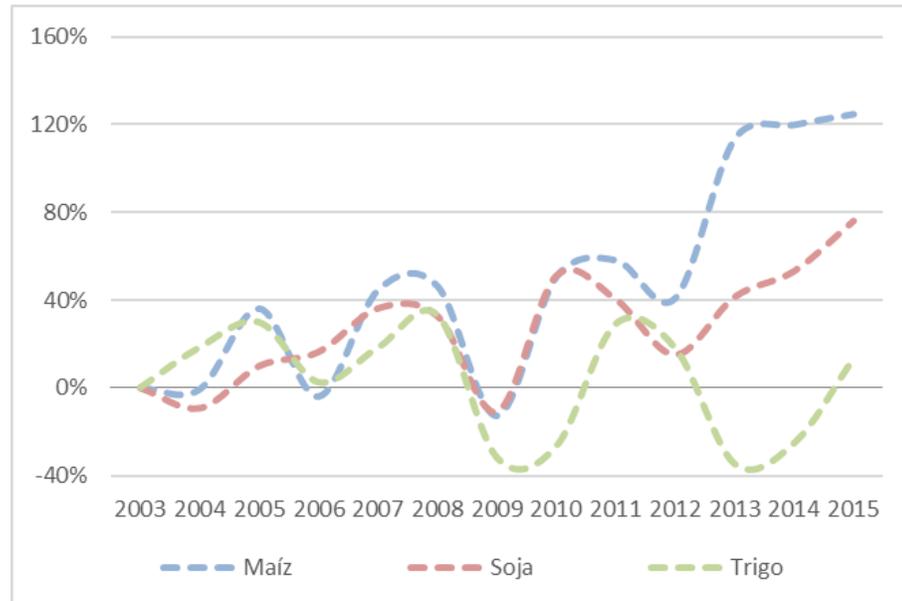


Fuente: Cámara Argentina de la Construcción en base a datos del INDEC

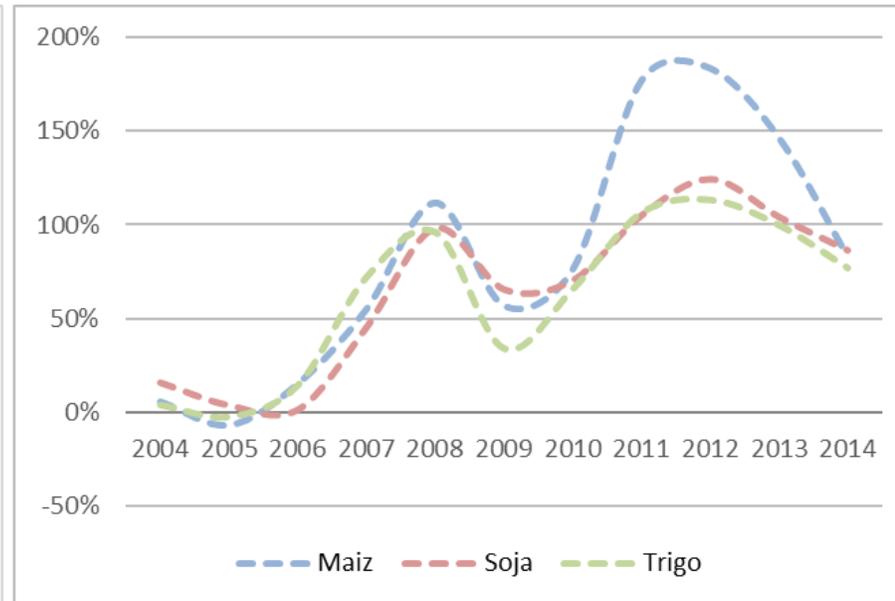
Inmobiliario Rural: Volumen y Precio de la producción agrícola

Principales producciones agrícolas a nivel nacional

Variación Acumulada del Volumen de Producción
Base 2003



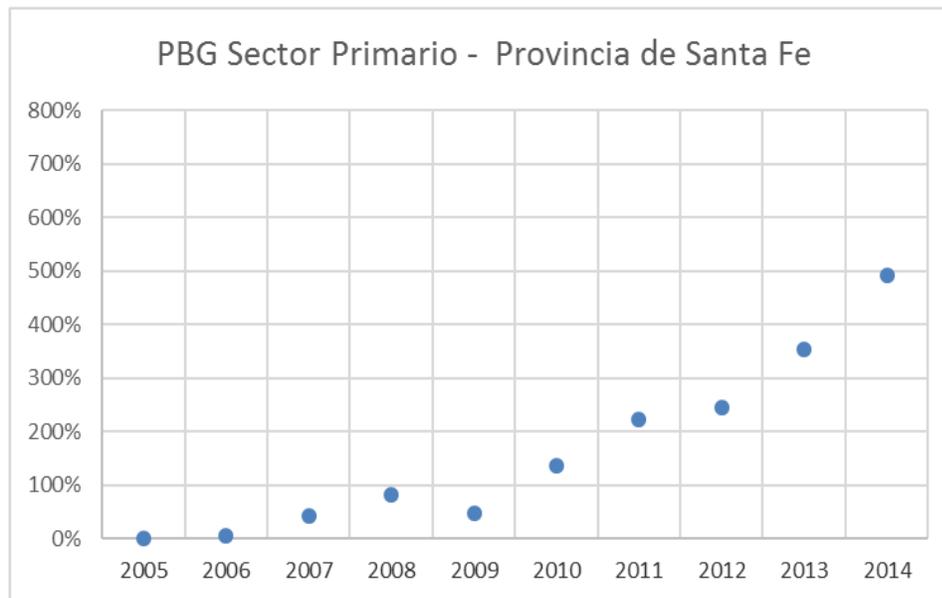
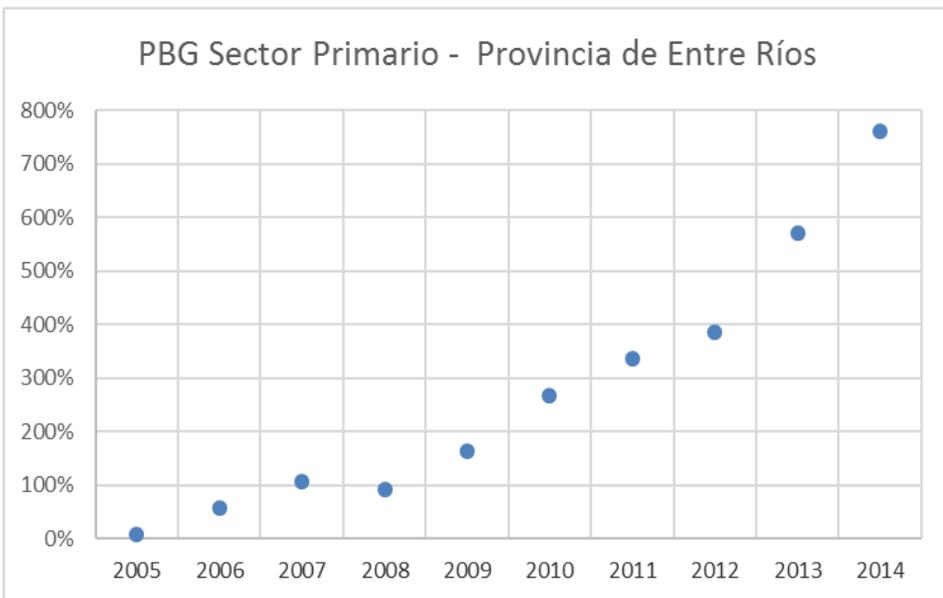
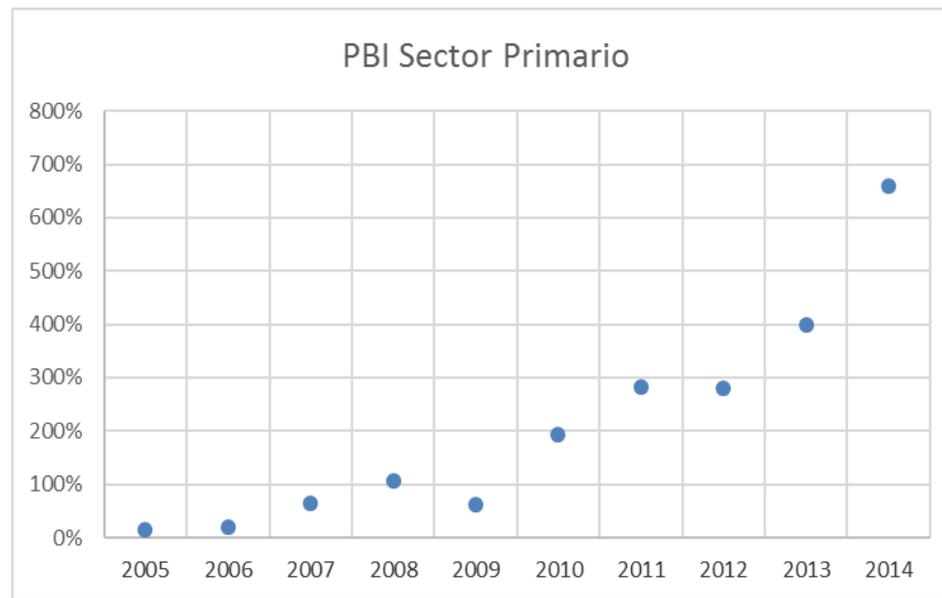
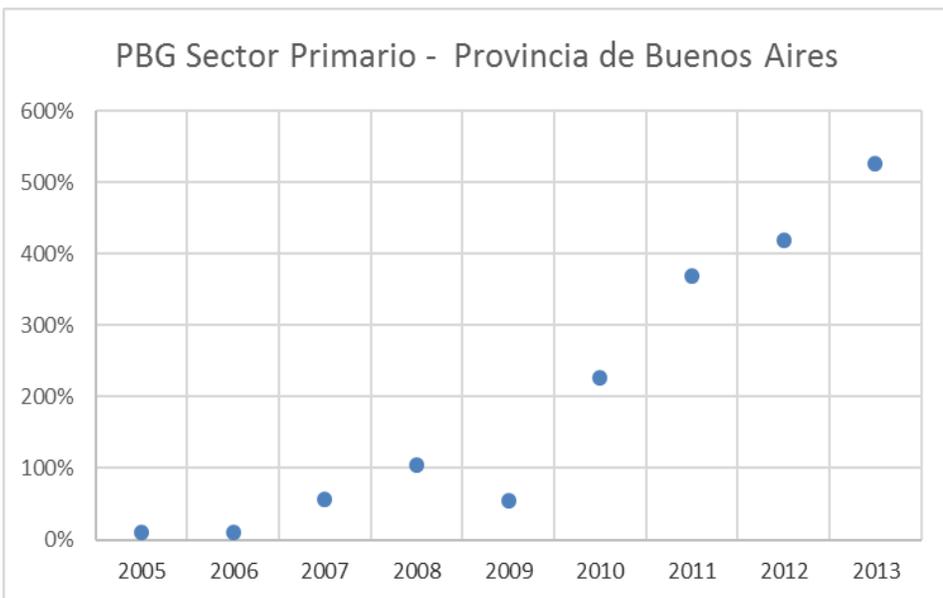
Variación Acumulada Índice de Precios Internacionales.
Base 2003



	Buenos Aires	Entre Ríos	Santa Fe	TOTAL % DE PARTICIPACIÓN A NIVEL NACIONAL
Maíz	26,30	4,55	12,92	43,78
Soja	31,91	7,04	19,23	58,18
Trigo	46,43	5,96	18,08	70,48

	Buenos Aires	Entre Ríos	Santa Fe
Maíz	22,3%	17,6%	22,4%
Soja	49,2%	49,8%	60,4%
Trigo	16,2%	10,4%	12,9%
TOTAL % DE PARTICIPACIÓN A NIVEL PROVINCIAL	88%	78%	96%

Inmobiliario Rural: Producto Bruto del Sector Primario



- Escenario Actual
- Escenario Futuro

Estudio de Escenarios

Escenario Actual

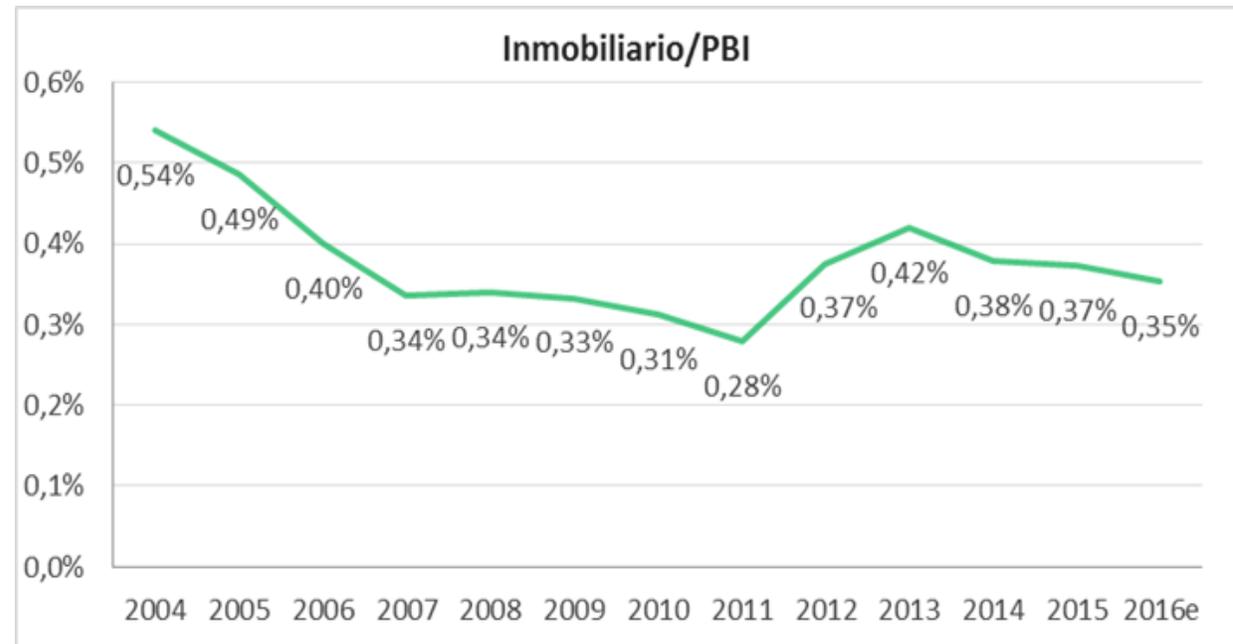
POLITICA TRIBUTARIA A NIVEL NACIONAL

- ❑ Se crea una comisión para una reforma fiscal y un nuevo régimen de coparticipación
- ❑ Modificaciones en los impuestos nacionales: Bienes Personales y Derechos de Exportación

- ✓ Disminuye la externalidad fiscal negativa de la Presión Tributaria Nacional
- ✓ Mayor margen de acción para la Política Tributaria Provincial

RELEVANCIA ACTUAL DEL IMPUESTO INMOBILIARIO EN ARGENTINA: 0,35% del PBI

Los países con mayor participación del impuesto predial son Reino Unido, Canadá y Estados Unidos en los cuales llega a representar más del **2,5% del PBI**



Escenario Futuro

Ejercicio Teórico para los casos seleccionados Meta 2,5% del PBG

	Part % de la Pcia en la Rec Total Inmobiliario	Escenario Actual		META 2,5% del PBG	
		REC INMO / PBG	PART % en REC PCIAL	VAR %	PART % en REC PCIAL
Buenos Aires	32%	0,6%	8,1%	351,0%	36,3%
Entre Ríos	7%	1,1%	22,0%	127,0%	49,9%
Santa Fe	9%	0,5%	9,3%	453,9%	51,7%
Ciudad	33%	0,7%	10,5%	267,4%	38,6%
TOTAL 4 Jurisdicciones Promedio Ponderado	81%	0,6%	10,3%	309,8%	40,1%

Escenario Futuro: Conclusiones

- Santa Fe mayor esfuerzo fiscal para incrementar la participación del impuesto en el PBG, mientras que las más cercanas son Ciudad y Entre Ríos. **Distintos esfuerzos fiscales.**
- La continuidad que impusieron en las reformas implementadas marca una diferencia con respecto al resto. **Puntos de partida distintos.**
- Los **niveles de incremento**, son superiores a los impactos observados en el análisis de casos. Cabe recordar que en las medidas de mayor profundidad adoptadas por las provincias obtuvieron menores al 200% en un año.
- Se modificaría significativamente la **estructura tributaria provincial**, logrando una participación del Impuesto Inmobiliario incluso mayor a la de 2004.

Caída del cumplimiento

Las experiencias de reformas llevadas a cabo con gradualidad han logrado sostener el nivel de cumplimiento, a la vez que se avanzaba en la recuperación del impuesto como fuente de ingreso.

Gran visibilidad

La comunicación y la búsqueda de consenso entre los principales actores son necesarias para llevar adelante cualquier modificación. Rural -> contribuyentes más organizados. Urbano -> contribuyentes atomizados.

Coordinación Fiscal

Pensar en una meta de este tipo, podría derivar en diseños del impuesto diferentes en cada jurisdicción.

Conclusiones Finales

- ❑ Heterogeneidad entre jurisdicciones en los diseños actuales del impuesto.
- ❑ Brecha significativa entre las valuaciones fiscales y los valores de mercado -> Decisión política y/o falta de actualización.
- ❑ Se debe trabajar en disociar las actividades técnicas de las decisiones políticas.
- ❑ Reducción de la externalidad fiscal negativa que ejercían algunos impuestos nacionales -> Se amplía el margen de acción de la política tributaria provincial.
- ❑ Recuperar el potencial recaudatorio requiere de un gran esfuerzo fiscal y político.
- ❑ Coordinación Fiscal
 - *Puntos de partida muy diferentes - Esfuerzos fiscales distintos*
 - *Repensar las herramientas y estrategias*

El potencial recaudatorio del Impuesto Inmobiliario en Argentina: una propuesta desde el diseño de las políticas tributarias

Lic. Analia Fortes

V Jornadas Iberoamericanas de Financiación Local
5 y 6 de Octubre, Santiago de Compostela,
España 2016