

***LOS TRIBUTOS PREDIALES EN
LOS MUNICIPIOS ARGENTINOS:***

***ANÁLISIS A PARTIR DE LA
LECTURA DE CASOS***

LOS TRIBUTOS PREDIALES EN LOS MUNICIPIOS ARGENTINOS

Contenido:

- Introducción
- Los gobiernos locales y el impuesto inmobiliario
- La determinación del tributo a nivel local en la Argentina
- Aspectos para el debate

LOS TRIBUTOS PREDIALES EN LOS MUNICIPIOS ARGENTINOS

CONTEXTO

- El financiamiento local como problema estructural; búsqueda de soluciones de fondo
- Los tributos prediales como objeto de reforma

LOS TRIBUTOS PREDIALES EN LOS MUNICIPIOS ARGENTINOS

Alcance del trabajo:

- **Provincia de Buenos Aires: Bahía Blanca, Balcarce, Ezeiza, Florencio Varela, Junín, La Matanza, Mar del Plata, Morón, Olavarría, Pergamino, Pilar, San Isidro, San Nicolás, Tandil y Vicente López.**
- **Provincia de Santa Fe: Funes, Roldán, Rosario, Santa Fe, Sunchales, Venado Tuerto y Villa Constitución.**
- **Provincia de Entre Ríos: Concordia, Paraná y Victoria.**
- **Ciudad de Mendoza**
- **Ciudad de Córdoba**
- **Ciudad de Santa Rosa**
- **Ciudad de Salta**
- **Ciudad de Formosa**
- **Ciudad de Río Grande**
- **Ciudad de Merlo**

LOS GOBIERNOS LOCALES Y EL IMPUESTO INMOBILIARIO

Provincias que descentralizaron la gestión del impuesto:

- Chubut
- Chaco
- Formosa
- Salta
- Santa Cruz
- Tierra del Fuego

LA DETERMINACIÓN DE LOS TRIBUTOS PREDIALES EN LOS MUNICIPIOS ARGENTINOS

Alcance: restringido o amplio?

Un tributo predial o varios?

Determinación:

1. Base imponible * alícuota / monto fijo
1. BASE IMPONIBLE: valor catastral, metros de frente, superficie
1. ALÍCUOTA: módulo en \$ por unidad de medida, alícuota única diferenciada según zonas de servicios, rangos, esquema continuo
1. Incidencia de valores mínimos

INCIDENCIA DE VALORES MINIMOS

MUNICIPIO	
Pergamino	100%
Olavarría	79%
Salta	70%
Ezeiza	65%
Pilar	60%
Bahía Blanca	50%
Mendoza	44%
Balcarce	29%
Santa Fe	30%
Concordia	22%
Córdoba	20%
Sunchales	20%
Vicente López	14%
Morón	17%
San Isidro	15%
Tandil	13%
Rosario	37%

LAS VALUACIONES CATASTRALES COMO BASE IMPONIBLE

- Valuaciones catastrales provinciales
- Valuaciones catastrales propias
- Relación con valores de mercado
- Ultimo revalúo

LAS VALUACIONES CATASTRALES COMO BASE IMPONIBLE

MUNICIPIO	AÑO ULTIMO REVALUO
Formosa	1992
Salta	1992
Concordia	2006
CABA	2008
Rosario	2008
Córdoba	2009
Santa Fe	2008
La Matanza	2010
Mendoza	2008
Morón	1980
Mar del Plata	2006
San Isidro	2008
Vicente López	2008
Pilar	2006
Tandil	2007

IMPORTANCIA DEL GRAVAMEN (COMO % DE LA RECAUDACIÓN TRIBUTARIA PROPIA)

MUNICIPIO	2001	2009
CABA	19%	12%
Córdoba	36%	22%
Balcarce	48%	27%
Ezeiza	50%	30%
Funes	75%	56%
La Matanza	49%	37%
Mendoza	49%	50%
Morón	52%	49%
Bahía Blanca	39%	27%
Salta	18%	14%
Mar del Plata	58%	49%
San Isidro		60%
Sunchales	36%	29%
Olavarría	15%	15%
Pilar		35%
Santa Rosa	38%	46%
Tandil		22%
Rosario	49%	37%

CONCLUSIONES Y ASPECTOS PARA EL DEBATE

MAPA ACTUAL

- Complejo
- Heterogéneo
- Con caída en la participación relativa del tributo
- Con reformas recientes con el eje en la base imponible
- Con revalúos más recientes en los casos de municipios con catastro propio

CONCLUSIONES Y ASPECTOS PARA EL DEBATE

HACIA DELANTE

NECESIDAD/CONVENIENCIA DE PENSAR EN FUTURAS REFORMAS PRIORIZANDO LAS CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL TRIBUTO

- Su condición de tasa retributiva —> vinculación con costos de prestación
- —> delimitación de fines extrafiscales?
- Su carácter anticíclico —> aumento de su participación en el total de recursos
- Su visibilidad y masividad —> simplificar su determinación
- —> asegurar equidad en el reparto de las cargas

CONCLUSIONES Y ASPECTOS PARA EL DEBATE

VALORES CATASTRALES ACTUALIZADOS, COMO GARANTÍA DE EQUIDAD EN EL REPARTO DE LAS CARGAS

1. Existen economías a escala en mantenimiento de la base catastral?
1. En que medida hay un trade – off entre tamaño y flexibilidad?
1. Es conveniente tercerizar el revaluo?