



A.T.M. - ADMINISTRACION TRIBUTARIA MENDOZA
Resolución N° 16

MENDOZA, 13 DE MARZO DE 2018

VISTO:

El Expte. N° EX-2018-00447175-GDEMZA-ATM y lo dispuesto por las Leyes Nros. 9021 y 9022, y

CONSIDERANDO:

Que el capítulo III de la Ley N° 9021, establece un régimen especial de autovaluación de determinadas parcelas por parte de los obligados al pago del Impuesto Inmobiliario, facultando a la Administración Tributaria a reglamentar el procedimiento y los plazos para declarar ese valor, y otorgándole atribuciones para disponer de oficio las tasaciones correspondientes a las propiedades alcanzadas, incluso a través de convenios celebrados con Universidades, Centros de Estudios o Colegios Profesionales, con cargo al responsable de la parcela.

Que se somete al Régimen de Autodeclaración de Valuación a aquellos inmuebles enumerados en el Artículo 11 de la Ley de Avalúos N° 9021, y a todas aquellas parcelas que, por resolución fundada, sean incorporadas por la Administración Tributaria Mendoza en razón de que, por sus características, usos o destinos, no puedan ser valuadas de manera satisfactoria aplicando las fórmulas polinómicas establecidas en el mismo cuerpo legal.

Que el Régimen de Autodeclaración de Valuación habilitado por la Ley de Avalúos responde a razones de estricta justicia tributaria, al posibilitar que la valuación fiscal de los inmuebles alcanzados refleje sus especiales características, y consecuentemente éstas últimas sean sopesadas en el cálculo del Impuesto Inmobiliario que corresponda tributar a sus titulares, tendiéndose así a que todos los contribuyentes soporten similar carga económica por el tributo, en relación con el valor real de sus propiedades.

Que este horizonte de justicia tributaria en relación con el Impuesto Inmobiliario ha sido también reconocido como un objetivo de alcance nacional en el Consenso Fiscal suscripto en fecha 16 de noviembre de 2017 entre el señor Presidente de la Nación Argentina, Ing. Mauricio Macri, los señores gobernadores de las Provincias de Buenos Aires, Catamarca, Chaco, Chubut, Córdoba, Corrientes, Entre Ríos, Formosa, Jujuy, La Pampa, La Rioja, Mendoza, Misiones, Neuquén, Río Negro, Salta, San Juan, Santa Cruz, Santa Fe, Santiago del Estero, Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Tucumán y el Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), que fuera ratificado por la Provincia de Mendoza a través de la Ley 9045 (B.O. 16/02/2018), que entre otras finalidades se propuso que “las valuaciones fiscales de los inmuebles tiendan a reflejar la realidad del mercado inmobiliario y la dinámica territorial” (punto II inciso p).

Que en este sentido, la Ley de Avalúos dispone que el valor que los obligados deben declarar es el valor de mercado estimado para los inmuebles alcanzados, tasados de conformidad con las Normas Provinciales de Tasación aprobados en el Capítulo VII de la Ley N° 7637 y la Resolución de la Dirección General de Catastro N° 138/2007



Que los valores denunciados por los obligados se encontrarán sujetos a las acciones que esta Administración efectúe, a los fines de verificar si aquellos reflejan efectivamente el valor de mercado de los inmuebles alcanzados.

Que los valores que resulten de la aplicación del presente Régimen revisten una especial trascendencia, en tanto la Ley Impositiva N° 9022 establece que a partir de ellos se determinará la cuantía tanto del Impuesto Inmobiliario, como la del Valor Inmobiliario de Referencia, a los fines del Impuesto de Sellos.

Que en ese sentido, la Ley Impositiva N° 9022 establece que, para estos casos, la base imponible del Impuesto Inmobiliario estará dada por el 50% (cincuenta por ciento) del valor de mercado que en definitiva resulte de la aplicación del Régimen (el artículo 2 inciso 2), no obstante lo cual en ningún caso el impuesto determinado para el ejercicio 2018 podrá ser inferior al que hubiera sido determinado para el período 2017, incrementado en un veinte por ciento (20%) (Artículo 2, punto i) inciso 1) de la Ley citada).

Que, asimismo, la Ley N° 9022 instituye en su artículo 7 que en los casos de inmuebles cuyo valor deba autodeclararse, el Valor Inmobiliario de Referencia al que se refiere el Artículo 213 del Código Fiscal, quedará fijado en el valor total que resulte de la aplicación del presente régimen.

Que por todo ello resulta necesario reglamentar el Régimen de Autodeclaración del Valor de los inmuebles, estableciendo los casos en que éste procede, los responsables, los plazos, procedimiento y demás formalidades a cumplimentar por los sujetos alcanzados, como así también las sanciones en caso de incumplimiento.

Que han tomado debida intervención la Dirección General de Rentas, Dirección General de Catastro y Dirección de Asuntos Técnicos y Jurídicos.

Por ello y conforme a las atribuciones conferidas por el artículo 10 inciso d) del Código Fiscal (t.o. s/Decreto 1284/93 y sus modificatorias), y la Ley N° 8521,

EL ADMINISTRADOR GENERAL

DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA

R E S U E L V E :

OBJETOS ALCANZADOS

Artículo 1 - Se encuentran sometidas al Régimen de Autodeclaración de Valuación de Inmuebles previsto en el Capítulo III de la Ley N° 9021, las parcelas que se detallan a continuación:

a) Inmuebles en los que se asienten refinerías y todo tipo de plantas industriales en que se procesen hidrocarburos, cualquiera sea su tamaño o capacidad de producción.

b) Inmuebles afectados total o parcialmente a la actividad de expendio de combustibles líquidos, almacenamiento para cualquier destino, y/o comercialización de combustibles e hidrocarburos a granel y de gas natural comprimido, cualquiera sea su tamaño, cantidad de bocas de expendio y servicios conexos que se presten en el mismo predio.



c) Inmuebles afectados total o parcialmente a actividades bancarias, financieras, de seguro o cambiarias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones en forma concurrente:

1) La superficie destinada a la actividad sea superior a 200 m² (doscientos metros cuadrados) cubiertos, excluyendo superficie destinada a cocheras, y

2) posean bóvedas o tesoro blindado habilitado para atesoramiento de numerario y/o de valores de terceros y/o cajas de seguridad de alquiler en las condiciones exigidas por el Banco Central de la República Argentina.

d) Inmuebles destinados total o parcialmente al comercio mayorista o minorista de productos de cualquier índole -supermercados, hipermercados, centros de compras, shopping mall, locales comerciales o similares-, siempre que la superficie afectada a la actividad sea igual o superior a los 1.000 m² (un mil metros cuadrados), considerando la suma de los espacios cubiertos destinados a salón comercial o atención al público, depósitos, acondicionamiento de mercaderías, administración y prestación o desarrollo de servicios conexos en general.

e) Inmuebles afectados total o parcialmente al destino de cementerio privado, cualquiera sea su extensión, incluyendo las superficies destinadas a playas de estacionamiento, servicios religiosos, administración, galpones y depósitos, atención al público o prestación y desarrollo de servicios conexos en general.

f) Parcelas individuales que integren total o parcialmente un conjunto inmobiliario en los términos del artículo 2073 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, sea que se trate de espacios comunes o privativos;

g) Inmuebles sobre los cuales asiente total o parcialmente un derecho real de superficie, cualquiera sea su plazo, destino o titular.

h) Inmuebles que hubieran sido exteriorizados voluntariamente en los términos de la Ley Nacional N° 27.260 y la Ley Provincial N° 8909, cualquiera sea su destino o valor, siempre que su titular o cotitular continúe siendo el sujeto que los se acogió a tales beneficios.

i) Parcelas cuyo avalúo fiscal determinado por la Administración Tributaria Mendoza para el ejercicio 2018 resulte igual o mayor a la suma de pesos dos millones (\$ 2.000.000), cualquiera sea su destino, salvo que se trate de bodegas comprendidas en el supuesto previstos en el artículo 10 de la Ley N° 9021.

j) Parcelas, cualquiera sea su avalúo fiscal, cuyo valor de mercado estimado sea igual o superior a la suma de pesos quince millones (\$ 15.000.000), cualquiera sea su destino, salvo que se trate de bodegas comprendidas en el supuesto previstos en el artículo 10 de la Ley N° 9021.

k) Toda otra parcela especial que sea calificada como tal por la Administración Tributaria Mendoza, por resolución fundada, en los casos en que por sus características, uso o destino, no pueda ser valuada de manera satisfactoria aplicando las formulas polinómicas previstas por la Ley de Avalúo vigente.

SUJETOS OBLIGADOS



Artículo 2 - Todo aquel que resulte sujeto pasivo del Impuesto Inmobiliario correspondiente a una parcela comprendida en alguno de los supuestos detallados en el artículo anterior se encuentra obligado a declarar su valor de mercado para el año 2018, de acuerdo a las pautas de la presente resolución, incluso en casos de condominio, cualquiera sea la proporción de titularidad que le corresponda y aún en los casos en que hubiere también autodeclarado su valor en el Ejercicio 2017.

En caso de varios obligados a declarar el valor del mismo objeto, el cumplimiento por parte de uno de ellos libera a los demás de esa obligación formal, en los términos del artículo 20 del Código Fiscal, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria que corresponda a cada uno de ellos por el pago del Impuesto Inmobiliario que resulte en definitiva.

FORMA Y PLAZOS DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN JURADA

Artículo 3 - La autodeclaración del valor de los inmuebles sujetos al presente régimen deberá realizarse a través de la Declaración Jurada de Valuación de Inmuebles (DJVI), la cual será ingresada obligatoria y exclusivamente a través del sistema informático que estará disponible a partir del día 01 de Abril de 2018 en la Oficina Virtual, en la página web institucional de la Administración Tributaria Mendoza (www.atm.mendoza.gov.ar).

Artículo 4 - Establécese el día 31 de Mayo de 2018 como fecha de vencimiento de la obligación de presentar la Declaración Jurada de Valuación de Inmuebles (DJVI) para el corriente ejercicio, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo siguiente. En ningún caso se admitirán solicitudes individuales de prórroga del plazo señalado.

Cuando un inmueble quede alcanzado en alguno de los supuestos previstos en el artículo 1 con posterioridad a la fecha establecida en el párrafo anterior, el sujeto obligado deberá presentar la Declaración Jurada de Valuación de Inmuebles (DJVI) correspondiente dentro de los treinta (30) días corridos posteriores.

MODIFICACION DEL VALOR DECLARADO POR MEJORAS

Artículo 5 - Si con posterioridad a la presentación de la Declaración Jurada de Valuación de Inmuebles (DJVI) un inmueble sufriera modificaciones que impliquen un aumento o disminución de su valor, el obligado deberá efectuar otra Declaración Jurada informando el nuevo valor de mercado resultante, en un plazo no superior a los treinta (30) días hábiles a partir de la fecha en que se concluyan las obras correspondientes, de la habitabilidad del inmueble o de que el bien posea la prestación del servicio de electricidad, gas o agua de red, lo que ocurra primero. La presentación de la nueva autodeclaración de valor, no exime al responsable del cumplimiento de la obligación de declarar las mejoras en los términos del artículo 145 del Código Fiscal.

VALOR A DECLARAR. RESPALDO DOCUMENTAL

Artículo 6 - La valuación deberá efectuarse a valores de mercado, y el valor que se declare deberá comprender el valor del terreno y el de todas las mejoras existentes hasta la fecha de la Declaración Jurada de Valuación de Inmuebles (DJVI).

Artículo 7 - En casos en que lo considere necesario, la Administración Tributaria Mendoza, a través de la Dirección General de Catastro, podrá requerir a los sujetos que hubieren presentado



la Declaración Jurada, la presentación por escrito de los elementos objetivos que sustenten el valor de plaza declarado, en el plazo de diez (10) días hábiles. A tales fines, podrán aportarse, sin que la enumeración sea taxativa, tasaciones o informes de profesionales con incumbencia para ello, documentación o valuaciones contables, pólizas de seguro relativos al bien o similares, instrumentos de garantías hipotecarias, boletos de compraventa, escrituras traslativas de dominio, incluso cuando ellos se refieran a propiedades colindantes o de características similares.

La Dirección General de Catastro podría disponer la realización de inspecciones oculares o cualquier otra medida de mejor proveer que considere necesaria, en el marco de las facultades reconocidas por el artículo 11 de la Ley N° 9021.

En estos supuestos, previo dictamen de la Comisión para el Avalúo Fiscal, la Dirección General de Catastro resolverá fundadamente aceptando el valor declarado, o rechazándolo y estimando el mismo para el año 2018. Idéntico procedimiento se seguirá en aquellos en que, estando alcanzados por el presente Régimen, no se hubiera presentado en tiempo y forma la Declaración Jurada, sin perjuicio de las sanciones que correspondan al infractor por incumplimiento de su obligación formal.

Artículo 8 - Las Declaraciones Juradas de Valuación de Inmuebles (DJVI) estarán sujetas a verificación administrativa. Las rectificaciones en menos requerirán en todos los casos de la aprobación expresa de la Dirección General de Catastro para habilitar el recálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente al ejercicio 2018.

EFFECTOS DE LA DECLARACION JURADA. RECALCULO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO

Artículo 9 - Conforme las previsiones del artículo 2, punto I, incisos 1 y 2 de la Ley Impositiva N° 9022, el Impuesto Inmobiliario para el ejercicio 2018 se calculará aplicando las alícuotas previstas en dicha ley al cincuenta por ciento (50%) del valor de mercado declarado. Sin perjuicio de ello, en ningún caso el Impuesto podrá ser menor al determinado para el período 2017 respecto del mismo inmueble, incrementado en un veinte por ciento (20%).

En los casos de modificaciones del avalúo por introducción de mejoras, el nuevo valor declarado tendrá efectos impositivos a partir del mes en que ellas se produzcan, según lo establece el artículo 146 del Código Fiscal.

Artículo 10 - A partir del valor declarado por el contribuyente, la Administración Tributaria Mendoza efectuará el recálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente al año 2018. Si resultare una diferencia a pagar, la misma será prorrateada en todas las cuotas del período, de la siguiente manera: a) para las cuotas vencidas, la diferencia recalculada tendrá vencimiento el día 15 de junio de 2018; b) para las cuotas no vencidas, se tomarán las fechas de vencimiento establecidas por Resolución General A.T.M. N° 95/17. Asimismo, se pondrá a disposición del contribuyente la opción de pago anual de la diferencia, con fecha de vencimiento el día 15 de junio de 2018.

Artículo 11 – Si al momento de la determinación de la diferencia de Impuesto Inmobiliario resultante de la aplicación del presente Régimen de Autodeclaración, el responsable hubiere abonado total o parcialmente el tributo liquidado previamente por la Administración Tributaria Mendoza, estos montos se tomarán a cuenta del total que resulte.



Los planes de pago otorgados con anterioridad a la presentación de la DJVI por un inmueble sujeto al presente régimen y por el período fiscal en curso, se consideran provisorios y quedarán anulados automáticamente al procederse al recálculo del impuesto, sin perjuicio de la posibilidad del interesado de concertar nuevos planes por el monto de impuesto resultante.

Artículo 12 – Hasta tanto se hubiere aprobado el valor declarado en la Declaración Jurada de Valuación respecto de un inmueble, se tomará como Valor Inmobiliario de Referencia el mayor monto que resulte de comparar el valor autodeclarado y el previsto para el mismo inmueble por el artículo 7 de la Ley N° 9022 para inmuebles no incluidos en el Régimen de Autodeclaración.

Artículo 13 – Si el obligado no presentare la DJVI, o su declaración fuera incorrecta o incompleta por dolo o error, una vez determinada la valuación del inmueble por parte de la Dirección General de Catastro con arreglo a las disposiciones del artículo 7, se procederá a la determinación de oficio de la diferencia del Impuesto Inmobiliario resultante, con más las multas que pudieran corresponder conforme los artículos 57 o 58 del Código Fiscal, según sea el caso.

INCUMPLIMIENTOS. REGIMEN DE SANCIONES

Artículo 14 – Los sujetos obligados que no presentaran la Declaración Jurada en la forma y plazos establecidos en la presente resolución, incurrirán en la infracción formal establecida en el artículo 56 del Código Fiscal, aun cuando subsanaran su omisión en fecha posterior.

Asimismo los sujetos que no aportaran la documentación requerida por la Dirección General de Catastro, conforme la presente resolución, serán pasibles de la sanción prevista en el mencionado artículo 56.

La multa correspondiente en estos casos se aplicará sin necesidad de acción administrativa previa, de conformidad con lo que dispone el artículo 60 del Código Fiscal, y de acuerdo a la siguiente graduación:

a) Si el infractor fuera una persona humana que no revista la condición de sujeto pasivo del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, la multa será de pesos tres mil quinientos (\$3.500).

b) Si se tratara de una persona humana inscrita en el Régimen Simplificado ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (A.F.I.P.), la multa se graduará conforme la siguiente escala:

a. Categorías “A” hasta la “H”, la multa será de pesos seis mil (\$6.000)

b. Categorías “I” o superior, la multa será de pesos ocho mil (\$ 8.000)

c) Si se tratara de una persona humana que revista la condición de Responsable Inscripto respecto del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) ante la A.F.I.P., la multa será de pesos diecisiete mil (\$ 17.000), salvo los supuestos del inciso e).

d) Si se tratara de una persona jurídica la multa será de pesos treinta mil (\$ 30.000) salvo los supuestos del inciso e).

e) Si se tratara de una persona jurídica o humana, cualquiera sea su condición frente al Impuesto



al Valor Agregado (I.V.A.) cuyos ingresos declarados en el año 2017 superen la suma de pesos diez millones (\$ 10.000.000) anuales, la multa será de pesos cincuenta mil (\$50.000).

Artículo 15 – La multa por infracción a su deber formal establecida en el artículo precedente no obsta a las sanciones por omisión o evasión que, de conformidad con lo previsto por los artículos 57 y 58 del Código Fiscal, pudieran corresponder a quienes declaren datos imprecisos, inexactos o falsos, y ello derivare en la omisión o evasión de pago de los Impuestos que debieron tributar.

Artículo 16 - Si con motivo del incumplimiento del presente régimen de autodeclaración resultara una infracción contemplados en el Artículo 57 del Código Fiscal (t.o. s/Dto 1284/93 y modificatorias), la multa será del doscientos por ciento (200%) del monto del débito tributario omitido, salvo lo previsto a continuación.

La sanción se reducirá al sesenta por ciento (60%) del débito tributario omitido cuando la obligación fiscal resultante se regularice dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a notificada la determinación. Asimismo, si a pesar de no haberlo efectuado en el plazo establecido en el artículo 4, el sujeto presentare la DJVI en fecha posterior, la sanción a que se refiere este artículo se reducirá al diez por ciento (10%) del débito tributario omitido, siempre que la obligación fiscal resultante se regularice dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a notificada la determinación tributaria.

Artículo 17 – Los pagos realizados con posterioridad a las fechas de vencimiento establecidas se considerarán efectuadas fuera de término y devengarán intereses resarcitorios, imputándose el pago de acuerdo a los establecido por el artículo 40 del Código Fiscal.

Artículo 18 – Esta resolución tiene vigencia a partir de la fecha de su publicación.

Artículo 19 – Publíquese en el Boletín Oficial y dése a conocimiento de las áreas de la Administración a través de la página web: www.atm.mendoza.gov.ar. Cumplido con constancias, procédase a su archivo.

CDOR. ALEJANDRO LUIS DONATI

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
14/03/2018	30569