

LEY I Nº 1622

CAPITULO I Conceptos Generales

Artículo 1º - A los efectos de la presente, inmueble es el conjunto integrado por el sector del suelo definido por la figura trazada sobre él y el espacio aéreo y subterráneo asociado al mismo, definido por los planos verticales que contienen a la poligonal que la delimita; incluye a las accesiones de distinta naturaleza, conforme a lo dispuesto sobre ellas en la legislación vigente.

CAPITULO II Del Hecho Imponible

Artículo 2º - Se paga el impuesto inmobiliario anual, conforme a las normas establecidas en la presente, sobre todo inmueble ubicado en la Provincia de Río Negro, por:

- a) La propiedad, posesión a título de dueño o usufructo de inmuebles.
- b) El uso especial de hecho y/o de derecho de inmuebles del dominio público.
- c) La tenencia o adjudicaciones de todo inmueble del dominio privado nacional, provincial, municipal o de entidades autárquicas.
- d) La tenencia o adjudicación de inmuebles otorgados por entidades cooperativas, mutuales, gremiales, obras sociales y asociaciones civiles.

Artículo 3º - A los fines de la determinación del impuesto se considera baldío a aquel inmueble urbano o suburbano básico que no contenga edificaciones habilitadas conforme a su destino o contengan mejoras que correspondan únicamente a cercos perimetrales, con excepción de aquellos inmuebles que integrando un parque industrial o complejo residencial, comercial, deportivo, y/o recreativo, se encuentran afectados a dicha actividad, conformando una unidad espacial integrada y debidamente acondicionada a tales efectos.

Artículo 4º - Tributan conforme la clasificación establecida en el artículo 1º inciso a) de la Ley Impositiva, aquellas parcelas baldías en las que no puedan introducirse mejoras por impedimento emanado de autoridad provincial o municipal.

La inclusión de la parcela conforme el párrafo anterior se resuelve, mediante pronunciamiento expreso de la Agencia de Recaudación Tributaria a petición de parte interesada y tienen vigencia a partir de la presentación de la solicitud respectiva y de las constancias que se requieren.

Artículo 5º - Los propietarios o poseedores a título de dueño que son considerados ausentes, conforme lo establecido en el Código Fiscal, pagan un adicional sobre el Impuesto Inmobiliario cuyo monto es fijado por Ley Impositiva. En tales casos, el adicional se abona desde el 1º de enero del año en que dicha personas deban comenzar a ser consideradas ausentes, hasta el 31 de diciembre del año en que pierdan tal condición.

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

Artículo 7º - Las obligaciones fiscales establecidas en la presente se generan por los hechos imposables que se producen, con prescindencia de la incorporación de las

valuaciones fiscales al catastro, padrón o registro y de su liquidación por parte de la Agencia de Recaudación Tributaria.

Las liquidaciones para el pago del impuesto expedido por la Agencia de Recaudación Tributaria, sobre la base de las constancias de sus registros, no constituyen determinaciones impositivas.

CAPITULO III

De los Contribuyentes y demás Responsables

Artículo 8º - Son contribuyentes del impuesto:

- a) Los propietarios.
- b) Los poseedores y usufructuarios.
- c) Los tenedores o adjudicatarios de inmuebles otorgados por: la Nación, la provincia, municipios, entidades autárquicas, cooperativas, mutuales, gremiales, obras sociales y asociaciones civiles, a partir de la fecha del acto que determine la situación jurídica respectiva.
- d) Los usuarios de hecho y/o derecho de inmuebles del dominio público.

Los organismos o entidades correspondientes deben comunicar fehacientemente a:

1. Gerencia de Catastro, de todo acto que implique el nacimiento o modificación de la relación jurídica con inmuebles y sus titulares, en función de lo establecido en los incisos c) y d) del presente artículo.
2. Los contribuyentes incluidos en los incisos c) y d) del presente artículo, de la obligación de pago del Impuesto Inmobiliario.

Artículo 9º - Cuando no se ha realizado la transmisión de dominio, tanto el propietario del inmueble como el poseedor, se consideran contribuyentes y obligados solidariamente al pago del Impuesto.

Artículo 10 - Cuando se verifique la transferencia de dominio de un sujeto exento a otro gravado, la obligación fiscal comienza a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. En los casos previstos en el inciso c) del artículo 8º, la obligación fiscal se genera a partir de la fecha de otorgamiento del acta de tenencia o adjudicación.

Cuando se verifique la transferencia de dominio de un sujeto gravado a uno exento, la exención comienza a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, del boleto de compraventa o del acta de tenencia.

Cuando uno de los sujetos fuera el Estado, la obligación o exención comienza a partir de la fecha de la toma de la posesión o entrega de la tenencia.

En todos los casos, la obligación será exigible y la exención produce sus efectos a partir de la primera cuota que venza con posterioridad a la fecha en que se otorguen los respectivos actos.

Artículo 11 - En los casos de ventas judiciales por subasta pública, la obligación fiscal del adquirente comienza en el momento en que quede firme el auto respectivo de aprobación de remate.

Artículo 12 - Los escribanos públicos y autoridades judiciales que intervienen en la formalización de los actos que dan lugar a la adquisición, modificación o transmisión del dominio sobre inmuebles que son objeto del Impuesto Inmobiliario, o los graven con un derecho real, están obligados a asegurar el pago del impuesto y accesorios que resulta 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 estén 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 debe exigir el libre deuda hasta la última cuota vencida inclusive a la fecha que se solicita.

Artículo 13 - Al solicitar cualquier inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, excepto cuando se trate de anotación de embargos, inhibiciones o litis, los interesados deben acreditar simultáneamente el pago del Impuesto y sus accesorios correspondientes al inmueble respectivo, hasta la última cuota vencida inclusive al momento que se solicite la inscripción.

CAPITULO IV De la Base Imponible

Artículo 14 - La base imponible del impuesto esta constituida por la valuación catastral que, a tal efecto, determine la Gerencia de Catastro dependiente de la Agencia de Recaudación Tributaria 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 es 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 97 del Código Fiscal o la valuación fiscal del año anterior, revisten 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 esta obligado a tributar sobre la nueva base imponible a partir de la fecha en que la Gerencia de Catastro establece la vigencia de la nueva valuación, cuya aplicación efectiva se hace a partir de la cuota correspondiente al bimestre siguiente a dicha fecha.

En los casos de nuevas parcelas originadas en los planos de mensuras registrados en forma definitiva por la Gerencia de Catastro, el contribuyente esta obligado al pago del impuesto a partir de la fecha de registración del plano respectivo, cuya aplicación efectiva se hace a partir de la cuota correspondiente al bimestre siguiente a dicha fecha.

Previo a la registración o anulación de planos de mensura que constituyan o modifiquen el estado parcelario, la Gerencia de Catastro exige el libre deuda del Impuesto Inmobiliario, correspondiente a las parcelas de origen hasta la última cuota del bimestre, de 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.

Se autoriza a la Gerencia de Catastro 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 provisorio, 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 Gerencia de Catastro comunica a la Agencia de Recaudación Tributaria esta decisión e informa la parcela de origen que es afectada por las parcelas provisorias que se incorporan.

Asimismo, se autoriza a la Gerencia de Catastro 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 provisionales, cuya valuación catastral determine la Gerencia de Catastro, provoque la reiteración de un mismo hecho imponible y contribuyente en relación con la parcela de origen, se autoriza al citado organismo a implementar el procedimiento que evite tal reiteración.

Artículo 14 bis - Se establece un régimen especial de liquidación y pago del Impuesto Inmobiliario para los lotes libres de construcciones correspondientes a loteos, por el cual los responsables de pago de dichos lotes podrán continuar pagando el gravamen sobre la mayor fracción durante los primeros tres (3) períodos fiscales contados a partir de la registración definitiva del fraccionamiento, o hasta el período en que se cumpla con la enajenación del setenta y cinco por ciento (75%) de los lotes, el que fuere anterior.

Se entiende por loteo a todo fraccionamiento aprobado, destinado a formar o ampliar centros de población para cuya realización hayan debido dejarse superficies con destino al dominio público.

Para acogerse al presente régimen deben cumplirse los siguientes requisitos:

- a) El fraccionamiento debe tener treinta (30) o más lotes.
- b) Los titulares de loteos deberán estar inscriptos en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos en la actividad correspondiente y encontrarse libre de deuda de todos los impuestos que administra la Agencia de Recaudación Tributaria.

Quien acceda al régimen deberá presentar anualmente en la forma, condiciones y oportunidad que la Agencia de Recaudación Tributaria determine, una declaración jurada detallando los lotes cuya titularidad ejercen. En dicha declaración deberán incluirse los lotes enajenados, con o sin escritura traslativa de dominio. La falta de presentación de la declaración jurada anual en término hará caducar automáticamente el acogimiento, dando lugar a la liquidación del impuesto por cada parcela de acuerdo al régimen general.

CAPITULO V

De las Exenciones

Artículo 15 - Están exentos del pago del impuesto, además de los sujetos u objetos previstos por leyes especiales, los que se detallan a continuación:

- 1) El Estado nacional, provincial y municipal, sus dependencias, reparticiones autárquicas y descentralizadas y los Estados extranjeros en lo que respecta a las sedes de sus locales diplomáticos y consulares. 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.
- 2) Inmuebles fiscales rurales con permiso de ocupación precario, cualquiera sea el tenedor.
- 3) Corporaciones religiosas, templos destinados al culto y sus dependencias, oficialmente reconocidos.

- 4) Asociaciones civiles con personería jurídica con fines de asistencia social, deportivo, salud pública, beneficencia, culturales, enseñanza e investigación científica; fundaciones, entidades cooperativas y sucursales con asiento en la provincia, que den cumplimiento a los principios de libre asociación y participación de los asociados locales en las decisiones y control; mutualidades, entidades gremiales, partidos políticos reconocidos por autoridad competente, comisiones de fomento y bomberos voluntarios.

Aquellas asociaciones que no posean personería, hasta tanto tramiten la misma, cuyos inmuebles sean destinados a comedores de niños carenciados y/o cualquier otro tipo de destino con sentido social, tienen la exención por un plazo máximo de dos (2) años, a partir de la solicitud.

- 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.

- 6) Todo responsable del impuesto que se halla habitando y/o explotando personalmente el inmueble y su valuación fiscal no exceda la cantidad que fije la Ley Impositiva, siempre y cuando sea único inmueble.

- 7) Toda persona jubilada, pensionada, retirada o mayor de sesenta y cinco (65) años de edad, cuyos ingresos mensuales totales no superen el monto que establezca la ley impositiva anual, respecto del inmueble que sea utilizado por el propio beneficiario como casa habitación de ocupación permanente y constituya su único inmueble, este beneficio también alcanza a las partes del inmueble identificadas como baulera y/o cochera.

A los fines de la determinación de los ingresos se computan todos los rubros que perciban el titular del bien y su cónyuge con carácter habitual y permanente. Sólo son deducibles los importes correspondientes a prestaciones de seguridad social (asignaciones por esposa/o, hijo/s, escolaridad, etcétera).

Este beneficio se extiende al cónyuge superviviente del beneficiario como al cónyuge que no fuere titular catastral del inmueble ganancial a condición de que cumpla con las exigencias enunciadas en el primer párrafo.

- 8) Toda persona con discapacidad, cuyos ingresos mensuales totales no superen el monto que establezca la ley impositiva anual, deducidos los importes correspondientes a prestaciones de seguridad social (asignaciones por esposa/o, hijo/s, escolaridad, etcétera) respecto del inmueble que sea utilizado por el propio beneficiario como casa habitación de ocupación permanente, y que constituya su único inmueble, este beneficio también alcanza a las partes del inmueble identificadas como baulera y/o cochera.

La discapacidad debe ser acreditada mediante certificado expedido por el Consejo Provincial de las Personas con

Discapacidad (artículo 5º de la ley D nº 2055), por el Ministerio de Salud de la Nación o por los organismos competentes de las provincias adheridas a la ley nacional nº 24.901.

Este beneficio se extiende a todo aquél que tenga a su cargo o sea responsable de una persona con discapacidad a condición de que cumpla con las demás exigencias enunciadas en el presente inciso.

- 9) Dominio público afectado al uso especial de cementerios.
- 10) Los tenedores de viviendas oficiales que las estén ocupando por el cargo o función que cumplan en el Estado nacional, provincial, municipal o entidades autárquicas.
- 11) Los inmuebles declarados monumento histórico nacional o provincial por autoridad competente.
- 12) Los beneficiarios de las obras ejecutadas mediante el Programa de Mejoramiento de Barrios (ProMeBa).
- 13) Los consorcios de riego y drenaje y los consorcios camineros.
- 14) Los titulares del dominio fiduciario cuando se trate de Fideicomisos Públicos donde el o los inmuebles cedidos en fiducia sean propiedad de los sujetos encuadrados en la exención establecida en el inciso 1) del presente artículo.

Para que proceda la exención debe tratarse de un fideicomiso público, entendiéndose como tal todo fideicomiso donde el fiduciante y fideicomisario sean los sujetos mencionados, sin perjuicio de poder asumir además la condición de beneficiario.

La exención se mantiene hasta el momento en que se produzca la adjudicación, posesión o escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, excepto cuando se trate de los sujetos mencionados en el inciso 1) del presente artículo que siguen gozando de la exención allí establecida.

La exención es de aplicación para los fideicomisos que cumplan con los requisitos establecidos, aun en aquellos casos en que la transmisión de dominio del o los inmuebles cedidos en fiducia se haya producido con anterioridad a la vigencia de la presente.

Artículo 16 - En los casos en que se trate de inmuebles afectados al Programa de Mejoramiento de Barrios (ProMeBa), los responsables de la obligación de acreditar el pago del gravamen territorial para la registración, escrituración e inscripción dominial correspondiente, quedan liberados de presentar dichos comprobantes.

Artículo 17 - Las franquicias establecidas en el artículo 15 se otorgan a partir de la fecha en que el sujeto u objeto se encuentre en cualquiera de las situaciones allí previstas y dejan de producir sus efectos a partir de la fecha en que desaparezca tal situación.

Las exenciones encuadradas dentro del artículo 15 incisos 7) y 8) son otorgadas aún en aquellos casos en que la única vivienda esté emplazada o construida sobre dos inmuebles, pendientes de unificación. La exención alcanza únicamente a la parcela en la que se encuentre incorporada la mejora de mayor valuación fiscal.

CAPITULO VI

Del Pago y de la Alícuota

Artículo 18 - El pago del impuesto establecido en el presente título, se efectúa en la forma, condiciones y oportunidad que determine la Agencia de Recaudación Tributaria.

A los efectos del pago del impuesto, la Agencia remite a los contribuyentes o responsables la correspondiente boleta de depósito, la que contiene en forma discriminada el monto del impuesto y todas aquellas especificaciones que se estimen convenientes.

La falta de recepción de las boletas a que se refiere el párrafo anterior, no exime a los contribuyentes de su obligación de abonar el impuesto dentro de los plazos establecidos. La mora en el pago es juzgada con arreglo a lo previsto por la Parte General del Código Fiscal y Leyes Fiscales especiales.

Artículo 19 - Las alícuotas, mínimos y adicionales para determinar el Impuesto, son las que fije la Ley Impositiva.

CAPITULO VII

Disposiciones Complementarias

Artículo 20 - Son aplicables al gravamen creado por la presente, las normas establecidas en el Código Fiscal y las Leyes Fiscales especiales.