

CRONISTA • LEGAL Y TRIBUTARIO • IMPUESTOS

ANÁLISIS

OFEVI: consenso fiscal, blanqueo y lo que viene en impuestos para el sector inmobiliario



MARÍA SILVIA DERITO ZAPATA

Contadora Pública (UCC) – Especialista en Tributación (UBA) – Coordinadora Técnica de la Comisión de Estudio de Asuntos Tributarios de la FACPCE

Actualizado el 22/08/2022 09:35

ESCUCHAR

9:00 minutos



Leer más tarde

En esta noticia

- Composición del ofevi: el comité ejecutivo
- El consejo asesor del ofevi
- Cómo se compone y qué hace el comité ejecutivo del ofevi
- El origen del ofevi
- Blanqueo a la construcción
- Impacto del blanqueo en bienes personales

El recientemente publicado [Decreto 450/2022](#) modifica el 938/2018 de creación del ***Organismo Federal de Valuaciones de Inmuebles*** (OFEVI), que hasta la fecha no había entrado en funcionamiento, **concretando el traspaso** de su órbita de la entonces Secretaría de Provincias y Municipios del Ministerio Del Interior, Obras Públicas y Vivienda **a la Secretaria de Política Tributaria del Ministerio De Economía.**

El OFEVI tiene por función determinar ***los procedimientos y las metodologías uniformes de aplicación para las valuaciones fiscales de los inmuebles*** ubicados en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en las provincias, con el ***objeto de lograr reflejar la realidad del mercado inmobiliario y la dinámica territorial*** y, asimismo, que resulten de aplicación a los fines de su [valuación](#) para el **Impuesto sobre los Bienes Personales**, según lo dispuesto por el tercer párrafo del inciso a) del artículo 22 del Capítulo II, del Título VI de la Ley 23.966. Allí se establece que *"El valor a computar para cada uno de los inmuebles, determinado de acuerdo con las disposiciones de este inciso, no podrá ser inferior al de la base imponible -vigente al 31 de diciembre del año por el que se liquida el presente gravamen fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o al valor fiscal determinado a la fecha citada, adoptados de conformidad con el*

procedimiento y la metodología que a tal fin establezca el organismo federal constituido a esos efectos".

COMPOSICIÓN DEL OFEVI: EL COMITÉ EJECUTIVO

El Decreto 450/2022 reglamenta la estructura organizativa del O.Fe.V.I., en la cual funcionará un *Comité Ejecutivo*, un *Consejo Asesor* y una *Comisión Técnica*.

El *Comité Ejecutivo* del OFEVI tendrá a su cargo las siguientes funciones:

1. Establecer los **procedimientos y metodologías en materia de valuaciones fiscales** de inmuebles;
2. Asistir en la gestión de fuentes de financiamiento para el mejoramiento y el desarrollo de los **catastros provinciales**;
3. Analizar la conveniencia de dotar de personalidad jurídica y autarquía económica-financiera al Organismo y, en su caso, proponer los instrumentos jurídicos necesarios para tal fin;
4. Suscribir y proponer acuerdos que tiendan al cumplimiento del objeto del Organismo; y

5. Realizar todos los actos que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto.

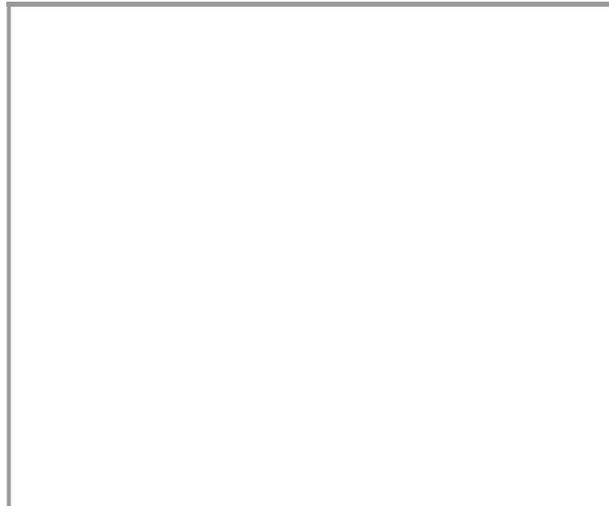
Lea también

- Gabriel Batistuta fue embargado por \$ 71 millones por no pagar el impuesto a la riqueza

Lea también

- Anticipos de impuestos salvajes e ilegales: más castigo para los productores agropecuarios

PUBLICIDAD



EL CONSEJO ASESOR DEL OFEVI

El Comité Ejecutivo contará con un *Consejo Asesor*, de carácter consultivo, integrado por un representante del **Estado Nacional**, designado por el Ministerio de Economía, quien ejercerá la Presidencia

del Consejo Asesor; y un **representante de cada uno de los catastros de las provincias** y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Todos los miembros del Consejo Asesor deberán acreditar conocimientos en sistemas de información territorial, se desempeñarán con **carácter "ad-honorem"** y serán designados por las respectivas jurisdicciones o provincias.

El **Consejo Asesor** del OFEVI tendrá a su cargo:

1. **Evaluar y emitir recomendaciones** al Comité Ejecutivo en materia de valuación de inmuebles;
2. Evaluar y emitir recomendaciones al Comité Ejecutivo sobre los procedimientos y metodologías en materia de valuaciones fiscales de inmuebles, en forma previa a su aprobación definitiva por este último órgano; y
3. Asesorar al Comité Ejecutivo en todas aquellas cuestiones sometidas a su consideración, en el marco de las competencias del citado organismo.

Lea también

- AFIP y criptomonedas: cuáles son los nuevos impuestos que tributará el Bitcoin y otras divisas virtuales

Lea también

- Felipe Miguel: "En el 2023 se necesitarán reformas estructurales y una baja de los impuestos progresiva"

CÓMO SE COMPONE Y QUÉ HACE EL COMITÉ EJECUTIVO DEL OFEVI

A su vez, tanto el Comité Ejecutivo como el Consejo Asesor contarán con una **Comisión Técnica** para que los asista en materia de sus

competencias, que estará integrada por:

1. **Tres representantes del Estado Nacional**, un o una en representación de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, organismo descentralizado actuante en la órbita de la Jefatura de Gabinete de Ministros, un o una en representación del Tribunal de Tasaciones de la Nación, organismo descentralizado actuante en la órbita del Ministerio de Obras Públicas y un o una en representación del Ministerio de Economía, que tendrán carácter de **miembros permanentes**,
2. **Un o una representante de cada uno de los catastros de las provincias de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**. que tendrán carácter de **miembros permanentes** y
3. **Un o una representante de los catastros de las demás jurisdicciones** no comprendidas en el punto anterior, **que tendrán carácter rotativo** por cada una de las zonas que se indican a continuación, integradas por las provincias que en cada caso se especifica:
 - ZONA A: Catamarca, Tucumán, Santiago Del Estero, Jujuy y Salta.

- ZONA B: Neuquén, Río Negro, Chubut, Santa Cruz y Tierra Del Fuego, Antártida E Islas Del Atlántico Sur.
- ZONA C: Mendoza, La Rioja, San Juan, San Luis y La Pampa.
- ZONA D: Chaco, Corrientes, Entre Rios, Misiones y Formosa.

Los representantes de las zonas durarán en sus funciones dos años y se renovarán de acuerdo a un procedimiento de sorteo establecido.

Todos los miembros de la Comisión Técnica del Consejo Asesor deberán acreditar conocimientos en la materia objeto del OFEVI, se desempeñarán con carácter "ad-honorem" y serán propuestos por las respectivas jurisdicciones, y comunicado la Secretaría de Política Tributaria del Ministerio de Economía, a efectos de que dicte el acto administrativo que establezca la conformación de dicha Comisión Técnica.

Por último, el OFEVI, a través de su Comité Ejecutivo, debe establecer los ***Reglamentos Internos de Funcionamiento de los distintos órganos que lo componen***, en el plazo de **15 días hábiles** contados a partir del dictado del acto administrativo de la Secretaría de Política Tributaria que conforme el Comité Ejecutivo. Hay **un plazo muy corto** con el objetivo de que el OFEVI comience a trabajar en los procedimientos y metodologías para la aplicación de las nuevas valuaciones fiscales cuanto antes.

Lea también

- Horacio Rodríguez Larreta pidió "un solo tipo de cambio" y "aflojar la presión impositiva a los empresarios"

Lea también

- Avanza el permiso para subir impuestos provinciales, con aval de Juntos por el Cambio dividido

EL ORIGEN DEL OFEVI

El OFEVI tiene su origen en el **Consenso Fiscal** suscripto el 16/11/2017 por el Poder Ejecutivo Nacional y representantes de las provincias firmantes (todas excepto San Luis) y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ratificado por el Congreso de la Nación por **Ley 27.429**, que contempla una serie de compromisos asumidos por las partes tendentes a armonizar las estructuras tributarias de las distintas jurisdicciones, con el objeto de promover el empleo, la inversión y el crecimiento económico, así como también incentivar políticas uniformes que posibiliten el logro de esa finalidad común. Entre ellas estaba la **creación de un organismo federal para lograr que las valuaciones fiscales de los inmuebles tiendan a reflejar la realidad** del mercado inmobiliario en todas las jurisdicciones.

Todos los niveles estaduales están involucrados en el proceso, producto de los Consensos Fiscales, siendo el último firmado en diciembre de 2021 (todas las provincias, excepto San Luis, La Pampa y la CABA) y de

reciente aprobación por el Congreso de la Nación. Algunas de las provincias adheridas ya cuentan con la aprobación por sus legislaturas y otras están en ese trámite, por lo que los objetivos acordados están más prontos a concretarse.

En el Consenso Fiscal 2021, el Gobierno Nacional asume el compromiso de **impulsar el OFEVI** para que pueda llevar a cabo sus responsabilidades y procurar el fortalecimiento y modernización de los organismos jurisdiccionales de Catastro Territorial, Registro de la Propiedad Inmueble y Rentas o Agencias de Recaudación y su interoperatividad o integración entre ellas. Por su parte, las provincias y la CABA participarán en la determinación de los procedimientos y metodologías de aplicación con el objeto de lograr que las valuaciones fiscales de los inmuebles tiendan a reflejar la dinámica territorial. En este marco, las jurisdicciones **posibilitarán el acceso a los datos catastrales y registrales necesarios para que el OFEVI cumpla con sus objetivos**. En los casos en que el tributo fuera de competencia municipal, los Gobiernos provinciales impulsarán acuerdos para que ese ámbito de Gobierno aplique los criterios del OFEVI para la determinación de la valuación fiscal.

Recordamos que el foco de la mirada de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) en materia de valuación de los inmuebles ya se puso de manifiesto con el Dictamen 1/2022, donde se cambió el criterio respecto de los **inmuebles situados en la CABA**, en consideración de la composición de la base imponible.

Es cierto que toda medida que importe un aumento de la carga impositiva, sea por incremento en la base imponible o de las alícuotas aplicables o del retraso en la actualización del mínimo no imponible, será antipática y rechazada a priori por el contribuyente. Pero, en este punto, volvemos a destacar que **se trata de una norma prevista desde 2017** y que, desde entonces, se aplica una norma de transición para la valuación de los inmuebles en el Impuesto sobre los Bienes Personales, mediante la actualización por un **coeficiente que considera el IPC**, la cual es muy significativa, dada la inflación acumulada en los últimos años. Para ser ilustrativos, desde diciembre de 2017 a julio de 2022 el **coeficiente es 6,82**.

Es decir, no es que en este tiempo no hayan aumentado las bases imponibles de los inmuebles en el Impuesto sobre los Bienes Personales, sino que lo hicieron con un parámetro objetivo, pero **no adecuado a las características de estos bienes**, en los que la inflación no siempre acompaña los cambios de valor de mercado y, además, éste suele considerar esos valores en dólares.

Lea también

- ¿El anticipo extraordinario de Ganancias es inconstitucional?

Lea también

- Secreto fiscal, ganancias e impuestos: las definiciones de lo que hará el nuevo titular de la AFIP

BLANQUEO A LA CONSTRUCCIÓN

Por otro lado, el Senado aprobó la ley que reestablece el blanqueo a la construcción por 360 días corridos. La nueva norma establece una extensión sobre los plazos de la ley 27.613, cuyo objetivo es promover el desarrollo o inversión en proyectos inmobiliarios. A partir de la publicación en el Boletín Oficial, se pondrá en marcha el incentivo para un sector que se considera **reactivador económico**, a la vez que promueve el sinceramiento de fondos en moneda nacional y extranjera que están fuera del sistema, atrayéndolos a las necesitadas arcas fiscales.

La reglamentación está pendiente, pero en base al esquema previsto, para los bienes ingresados desde la fecha de entrada en vigencia de la ley y hasta transcurrido el plazo de 90 días corridos, **la tasa será de 5%**. En tanto, los ingresados desde el día siguiente de vencido el primer plazo y hasta transcurrido otros 90 días, **la tasa será de 10%**; y los declarados desde el día siguiente de vencido el segundo plazo y hasta transcurrido 180 días corridos, abonarán una **alícuota del 20%**.

IMPACTO DEL BLANQUEO EN BIENES PERSONALES

El sinceramiento producirá un **aumento de la base imponible del Impuesto sobre los Bienes Personales** en el tiempo. Un aspecto no menor a considerar es la exigencia de repatriar fondos para no aplicar alícuotas incrementadas en bienes personales por los bienes en el exterior, cuestión que viene siendo determinante a la hora de considerar poco atractivo el régimen de incentivo, sumado al cambio normativo y de reglas de juego.

Como vemos, en materia inmobiliaria hay mucho por delante y varias normas a considerar, tendremos que ver cómo funciona en el tiempo la conformación del Organismo, porque las nuevas valuaciones impactarán no solamente a nivel nacional en cuanto al Impuesto sobre los Bienes Personales, sino a nivel local en los **Impuestos Inmobiliarios provinciales y tasas municipales**, donde el impacto en el bolsillo y la percepción del aumento impositivo es transversal a todos los sectores y niveles de la población.

Noticias del día

Compartí tus comentarios

COMENTAR

protección de reCAPTCHA

[Privacidad](#) - [Términos](#)
