



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE



PROYECTO DE LEY

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE SANCIONA CON
FUERZA DE LEY**

Artículo 1.- Incorpórese como tercer párrafo del artículo 158º.) del Código Fiscal de la provincia, Ley Nº 3456, y sus modificaciones, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 158: Aquellos contribuyentes que sean titulares o poseedores de un inmueble o grupo de inmuebles identificados como Suelo Urbano Vacante (baldío), que en su conjunto superen tres mil (3000) metros cuadrados de superficie, serán gravadas con un impuesto inmobiliario adicional de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente artículo.

El adicional a Grandes Propietarios de Suelo Urbano Vacante (GPSUV) se calculará como un incremento del cien por ciento (100%) del impuesto inmobiliario determinado de acuerdo a los artículos precedentes.

Aquellos contribuyentes que sean titulares o poseedores de un grupo de inmuebles urbanos y/o suburbanos mayor a la cantidad de cinco (5), serán gravadas con un impuesto inmobiliario adicional a los Grandes Propietarios Urbanos y Suburbanos (GPSU); el que se calculará como un porcentaje incremental progresivo según la cantidad de partidas del impuesto inmobiliario acumuladas por una misma personas, natural o jurídica.”

Artículo 2.- Incorpórese el artículo 3 ter. en la Ley Impositiva Anual N° 3650 y sus modificaciones, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 3 ter. *Impuesto Adicional a los Grandes Propietarios Urbanos y Suburbanos. Además de lo dispuesto en los artículos precedentes, sobre el impuesto determinado para cada inmueble se aplicará, de corresponder, el impuesto adicional establecido por el tercer párrafo del Artículo 158.- del Código Fiscal, Ley N° 3456 y sus modificaciones, teniendo en cuenta la siguiente escala:*

Cantidad de inmuebles por contribuyente	Alícuota adicional Grandes Propietarios Urbanos y Suburbanos
5 a 10	10%
11 a 20	15%
21 a 30	20%
31 a 50	25%
51 a 100	30%
101 a 300	35%
301 a 500	40%
501 a 800	45%
801 a 1.000	50%
1.000 y más	55%

Artículo 3.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Fundamentos.

Sr. Presidente

El presente proyecto de ley es complementario del Expediente N° 53.050/24 reingresado este año por el diputado Carlos Del Frade a partir de una propuesta original presentado por primera vez en 2019 por la Diputada mandato cumplido Mercedes Meier.

Ambas iniciativas se proponen introducir correcciones en el Impuesto Inmobiliario Rural y Urbano tomando en consideración la variable de la concentración de la propiedad inmobiliaria.

En efecto, se trata de avanzar hacia una mayor justicia tributaria, dado que, este impuesto es proporcional al valor de los bienes (tributan más los inmuebles de mayor valor) y la extensión de las parcelas. Ahora se busca diferenciar a los contribuyentes según la cantidad inmueble que posee.

Esto es así, ya que el impuesto inmobiliario es menos distorsivo, potencialmente más progresivo y menos procíclico que otros tributos provinciales y su recaudación resulta previsible y estable como fuente de ingresos.

Si bien la provincia de Santa Fe introdujo modificaciones en 2010 y 2012 en las valuaciones fiscales, las alícuotas y un adicional para suelo urbano vacante (baldíos) y grandes propietarios urbanos; estos cambios fueron neutralizados en los años siguientes provocando un retroceso en la participación de este tributo en el total de los ingresos provinciales.

De acuerdo a un informe elaborado por el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación, "en la reforma del 2010, se observó un incremento muy elevado en el nivel de recaudación que se reflejó en la tasa de crecimiento interanual. En 2012, la reforma se aprobó en septiembre, pero se implementó sólo para el mes de diciembre por lo que el impacto total con respecto a 2011 es moderado (20 por ciento). En el resto de los años la

recaudación de este impuesto fue estable y con variaciones interanuales menores al 10 por ciento. En cuanto a la estructura tributaria, la participación de este impuesto crece en los años de reforma pero no puede sostenerse en los años siguientes porque no se otorga continuidad a las políticas desarrolladas”.

En este sentido, es importante recordar que entre 1994 y 1999 se produjeron una serie de cambios en el régimen del tributo sobre los Ingresos Brutos que incrementaron el carácter regresivo del mismo, dado que se transfirió gran parte de las cargas que antes gravaban al sector del capital hacia los consumidores, aumentando considerablemente su peso.

De acuerdo al análisis elaborado por Alejandro Brittos, en su trabajo de tesis sobre Sistema tributario y distribución del ingreso en la provincia de Santa Fe, “el impuesto inmobiliario que representaba el 26 por ciento del total de recursos propios al inicio de la década del noventa, cayó hasta convertirse en apenas algo más del 10 por ciento en 2007.”

Sostiene Brittos que, “es posible afirmar que la estructura tributaria provincial se ha tornado más regresiva y por lo tanto ha incrementado la desigualdad existente. Esta situación no es la consecuencia inevitable de la simple acción de “leyes económicas”. Contrariamente debe observarse como resultado de una serie de decisiones políticas que se expresan en la actividad económica del Estado. En la estructura y destino de sus gastos y en la estructura y origen de sus ingresos se pueden leer las decisiones políticas implícitas y las estrategias de las clases y agentes sociales.”

En efecto, la disminución de la participación del Impuesto Inmobiliario en el total de recursos propios recaudados por la Provincia de Santa Fe es constante a pesar de las reformas introducidas en 2009 y 2012. Esto ha derivado en una creciente dependencia de la recaudación provincial de un impuesto procíclico como Ingresos Brutos (directamente relacionado al nivel de actividad económica), que representaba en el año 2007 el 70 por ciento de los ingresos propios y el 89 por ciento de los mismos en 2023.

Por su parte, el Impuesto Inmobiliario pasó de representar 10 por ciento de los recursos propios en 2007, a un insignificante 3,5 por ciento en 2023.

Todo esto hace muy vulnerables las finanzas de la provincia de Santa Fe a los vaivenes de la actividad económica y la discrecionalidad del Estado Nacional.

Por ello, consideramos importante introducir nuevos criterios para el Impuesto Inmobiliario Urbano aplicando un tratamiento diferencial, en base a un adicional para *Grandes Propietarios Urbanos y Suburbanos* que considere de manera progresiva e incremental la acumulación de inmuebles de personas físicas y jurídicas.

Este es un aspecto relevante hasta ahora no abordado que aportará justicia y equidad al sistema tributario provincial.

A modo de ejemplo. Según datos del Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia, publicados en la tesis de Alejandro Brittos, para el año 2008 en todo el territorio santafesino existen 2.167.866 registros de propietarios que poseen un total de 1.467.111 inmuebles. Lo que significa, en promedio, casi dos propietarios por inmueble. A partir de este escalón inicial, la propiedad comienza a concentrarse a un ritmo cada vez más creciente. 23.914 titulares poseen en promedio 7 inmuebles. 6448, 14 cada uno. 10 titulares son dueños de 488. Finalmente, 6 poseen 871 propiedades. Hasta llegar al escalón superior en el cual sólo 7 (siete) titulares poseen en promedio 2.304 propiedades.

En tanto, en la ciudad de Santa Fe, en el año 2019, un grupo de 102 contribuyentes (personas físicas y jurídicas) concentran 17.564 propiedades que representan el 20% del avalúo fiscal de la capital provincial.

En definitiva, la reforma que se propone al capítulo sobre Impuesto Inmobiliario del Código Fiscal de Santa Fe es una medida pertinente y acorde a las necesidades de fortalecimiento de la estructura

tributaria de la provincia en base a impuestos directos aplicados con criterios de progresividad.

Por último, esta propuesta apunta a captar las manifestaciones de riqueza expresadas en la concentración de propiedades y superficies en el ámbito rural y urbano que resultaron beneficiadas con la injusta disminución del Impuesto a los Bienes Personales resuelta por el Congreso de la Nación en el presente año. Este es un aspecto relevante, al momento de ponderar el sentido de justicia que orienta la presente iniciativa. A modo de ejemplo, durante el año 2023 la coparticipación del impuesto a los Bienes Personales representó el 4,5 por ciento de los recursos transferidos por la Nación, mientras que el acumulado por el mismo concepto al mes de agosto de 2024 apenas representó el 1,40 por ciento de las transferencias nacionales. Nadie se puede quejar.

Por todo lo expuesto, solicitamos a las sras y sres legisladores la aprobación del presente proyecto.

AUTOR: FABIÁN PALO OLIVER

CLAUDIA ELISABEHT BALAGUÉ

CARLOS ALFREDO DEL FRADE