

VISTO:

El Expediente N° 0473-003477/2025

Y CONSIDERANDO:

Que el artículo 72 de la Ley N° 11.089 dispone que, cuando se utilice como base de cálculo la valuación fiscal o la base imponible del Impuesto Inmobiliario para la determinación de aranceles, escalas o tarifas en la fijación de honorarios profesionales, comisiones u otras formas de retribución de los servicios realizados, este Ministerio de Economía y Gestión Pública podrá, en casos de revalúos inmobiliarios, disponer la vigencia de la base a utilizar a todos los efectos y/o un porcentaje como reducción y/o adecuación sobre las valuaciones o bases resultantes del revalúo, con el objetivo de reducir y/o mitigar el impacto económico en los ciudadanos derivados de factores ajenos a la efectiva prestación del servicio.

Que la descrita facultad caducará el 31 de diciembre de 2026.

Que la misma disposición normativa, hace preciso que es de orden público, exceptuándose de lo establecido en los artículos 109 y 110 de la Ley N° 8.836 y sus modificatorias.

Que, si bien se reconoce plenamente la autonomía de la voluntad de las partes para convenir libremente la retribución de los servicios prestados, la referida facultad dada por el artículo 72 de la Ley N° 11.089 se limita – estrictamente- a aquellos supuestos en los que normas vigentes imponen la utilización de la valuación fiscal o de la base imponible del Impuesto Inmobiliario como parámetro legal de referencia, sin afectar, en modo alguno, los acuerdos privados, transacciones y/o estipulaciones contractuales que las partes celebren en ejercicio de su libertad negocial.

Que, desde una perspectiva jurídica y económica, resulta lógico y razonable afirmar que la utilización de parámetros objetivos ajenos a la prestación efectiva del servicio -tales como la valuación fiscal o la base imponible de un inmueble determinadas conforme criterios técnicos, fiscales y/o catastrales propios de la política tributaria- no constituyen, ni pueden válidamente constituir por sí mismos, elementos idóneos o representativos del valor económico de una actividad profesional o de una contraprestación por servicios.

Que las decisiones del Estado en materia de valuaciones y revalúos inmobiliarios, aun cuando respondan a legítimos fines de política fiscal, no

pueden ni deben alterar, modificar y/o incidir indirectamente en las relaciones jurídicas de naturaleza transaccional y/o contractual entre particulares, ni generar beneficios económicos desvinculados del esfuerzo profesional efectivamente realizado.

Que, en este contexto, se advierte la necesidad de efectuar un replanteo integral de aquellas normativas que utilizan la valuación fiscal o la base imponible del Impuesto Inmobiliario como único y/o principal elemento objetivo para cuantificar honorarios, aranceles o retribuciones, en tanto dichos parámetros pueden producir distorsiones significativas frente a procesos de revalúo.

Que, hasta tanto se efectúen las adecuaciones normativas estructurales que permitan superar tales distorsiones, resulta conveniente y razonable adoptar, con carácter transitorio, un criterio objetivo, previsible y uniforme que otorgue certeza jurídica tanto a los ciudadanos como a los prestadores de servicios.

Que corresponde extender el criterio de referencia establecido por la presente medida, al cálculo de los aportes, contribuciones y/o retenciones destinados al sostenimiento y/o funcionamiento de las entidades previsionales de los colegios o consejos profesionales creados o reconocidos por ley provincial, en aquellos supuestos en que tales conceptos se determinen en función de la valuación fiscal o de la base imponible del Impuesto Inmobiliario, a fin de asegurar la razonabilidad, proporcionalidad y previsibilidad de dichas obligaciones, evitando impactos económicos desmedidos derivados de revalúos inmobiliarios ajenos a la efectiva actividad profesional, sin afectar la finalidad previsional ni la sustentabilidad del sistema.

Que, a tal efecto, se estima adecuado establecer como valor de referencia para la anualidad 2026 la base imponible del Impuesto Inmobiliario correspondiente al período fiscal 2025, incrementada en el mismo porcentaje que la Ley Impositiva establece como tope máximo de incremento del Impuesto Inmobiliario, conforme lo dispuesto en el artículo pertinente de la Ley Impositiva N° 11.090, evitando de este modo incrementos desproporcionados en las retribuciones derivados exclusivamente de revalúos.

Que corresponde, asimismo, contemplar los supuestos en los cuales no exista base imponible o valuación fiscal vigente al 31 de diciembre de 2025, ya sea por la generación de nuevas unidades catastrales, la incorporación de mejoras u otras circunstancias técnicas, previendo criterios supletorios que permitan una aplicación equitativa y razonable del régimen.

Que la presente medida se funda en la necesidad de evitar que la ciudadanía asuma costos y/o precios por servicios que no guardan relación directa con la real prestación efectuada, al tiempo que impide que los prestadores de servicios resulten beneficiados por decisiones estatales ajenas a su efectiva y funcional actividad profesional.

Que el ejercicio de la facultad conferida se enmarca en la protección del interés general y al mantenimiento de un equilibrio razonable entre los derechos de los ciudadanos y las consecuencias económicas de decisiones públicas de naturaleza fiscal, sin desnaturalizar la finalidad de las normas arancelarias ni desbordar el ámbito material de la habilitación legal otorgada.

Que la disposición que se adopta reviste carácter de orden público, en los términos expresamente previstos por el artículo 72 de la Ley N° 11089, resultando obligatoria en los supuestos y con el alcance allí establecido, sin perjuicio del régimen de libre pacto de honorarios vigente.

Que la presente Resolución es el resultado del trabajo conjunto y la articulación institucional desarrollada con los Colegios Profesionales, en particular con el Colegio de Escribanos y el Colegio de Agrimensores de la Provincia, en coordinación con la Secretaría de Ingresos Públicos, en cuyo marco se analizó y consensuó la determinación del valor de referencia aplicable para la anualidad 2026 y siguientes.

Por ello, atento las actuaciones cumplidas, lo informado por la Unidad de Asesoramiento Fiscal en Nota N° 34/2025 y de acuerdo con lo dictaminado por el Servicio Jurídico de este Ministerio, al N° 2026/DAL-00000004,

EL MINISTRO DE ECONOMIA Y GESTION PÚBLICA

R E S U E L V E :

Artículo 1°

ESTABLÉCESE, en el marco de lo dispuesto por el artículo 72 de la Ley N° 11.089, que cuando se utilice como base de cálculo la valuación fiscal o la base imponible del Impuesto Inmobiliario para la determinación de aranceles, escalas, tarifas, honorarios profesionales, comisiones u otras formas de retribución por servicios realizados, deberá considerarse, a todos los efectos, como valor de referencia para la anualidad 2026, la base

imponible del Impuesto Inmobiliario correspondiente al período fiscal 2025, incrementada conforme la variación acumulada del Índice de Precios al Consumidor (IPC), nivel general, que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), correspondiente al período comprendido entre los meses de octubre de 2024 y septiembre de 2025, inclusive.

El valor de referencia así determinado será de aplicación uniforme para toda la anualidad 2026, con independencia del momento en que se practique la determinación de los conceptos indicados precedentemente.

En los ejercicios fiscales subsiguientes, el valor de referencia aplicable se determinará considerando la base imponible del Impuesto Inmobiliario correspondiente al período fiscal 2025, incrementada conforme la variación acumulada del Índice de Precios al Consumidor (IPC), nivel general, que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), correspondiente al período comprendido entre los meses de octubre de 2024 al de dicho período fiscal y septiembre del año anterior, inclusive, resultando dicho valor de aplicación uniforme para la totalidad de la anualidad respectiva.

Idéntica situación resultará de aplicación para:

- a) El cálculo de los aportes, contribuciones y/o retenciones destinados al sostenimiento y/o funcionamiento de las entidades previsionales de los colegios o consejos profesionales creados o reconocidos por ley provincial, y*
- b) Las Tasas Retributivas de Servicios previstas en el Título Séptimo del Libro Segundo del Código Tributario Provincial, excepto las correspondientes al Poder Judicial*

Artículo 2°

Cuando la valuación fiscal o base imponible actualizada conforme lo previsto en el artículo precedente, por razones operativas, técnicas y/o de redeterminación catastral, resultare superior a la valuación fiscal o base imponible vigente al momento del cálculo, deberá utilizarse como base la menor de ambas, a los fines de la determinación de los conceptos allí indicados.

Artículo 3°

Cuanto se trate de operaciones, actos, contratos o documentos vinculados con planes de vivienda o viviendas sociales u operatorias específicas que se

instrumenten con el objeto de la financiación, adquisición y/o construcción de la vivienda única familiar de interés social, que desarrollen las instituciones oficiales, nacionales, provinciales o municipales y los fideicomisos cuyo fiduciante sean dichos estamentos gubernamentales, en el marco de los programas y/o proyectos de ejecución de tales viviendas, la base de cálculo que sirve de referencia para la determinación de los conceptos indicados en el primer párrafo del presente artículo, no podrá superar el diez por ciento (10%) de la valuación fiscal o la base imponible del Impuesto Inmobiliario vigente al 31 de diciembre de 2025.

Artículo 4º

Cuando no se disponga de valuación fiscal o base imponible del Impuesto Inmobiliario al 31 de diciembre de 2025 con motivo de la generación de nuevas unidades catastrales o la incorporación de unidades tributarias o, en el caso de que haya variado la base de cálculo del mismo por incorporación de mejoras con vigencia 2026 en adelante, el contribuyente y/o responsable deberá solicitar, por los medios sistémicos habilitados, a la Dirección General de Catastro la determinación del valor que habrá de considerarse como valor de referencia a los fines de la presente Resolución. Dicho valor será determinado por la Dirección General de Catastro en función de variables objetivas, ponderaciones técnicas, antecedentes de la cuenta y/o metodologías de cálculo que resulten aplicables, debiendo respetar en todos los casos el sentido, alcance y finalidad de la presente Resolución.

Artículo 5º

La Dirección General de Rentas podrá dictar las normas que considere necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la presente Resolución.

Artículo 6º

PROTOCOLÍCESE, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

Por subrogación – Decreto N° 271/2025