

Mendoza, 08 de marzo de 2016

Sr. Administrador General de la
Administración Tributaria de Mendoza
Cdor. Alejandro DONATTI
PRESENTE

De nuestra mayor consideración

Notarios Guillermo E. LIÑAN y Raúl H. MANUEL SANTOS, en sus caracteres de Presidente y Secretario del Colegio Notarial de Mendoza, respectivamente, se dirigen a Ud. a los efectos de poner en conocimiento el Proyecto a presentar en la Legislatura, referido a modificaciones e incorporaciones a la Ley N° 8.837, las que a continuación se detallan:

- 1- Modificar el último párrafo del artículo 6 del Capítulo III de la Ley N° 8.837, el que textualmente dice: "...El Valor Inmobiliario de Referencia previsto en el artículo 213° del Código Fiscal se fija en: a) para los inmuebles urbanos y suburbanos, en tres veces el avalúo fiscal vigente; b) para los inmuebles rurales y de secano, en cinco veces el avalúo fiscal vigente.", por el siguiente:

"El Valor Inmobiliario de Referencia previsto en el artículo 213° del Código Fiscal no podrá ser superior al dos veces y media del avalúo fiscal vigente."

Fundamentos:

*Haciendo una descripción práctica del problema podemos decir, que el avalúo fiscal ha sido actualizado constantemente en los últimos años, por lo que tener que multiplicar **por tres o por cinco el avalúo** para la base imponible de Impuesto de Sellos, tasa de justicia (con todas sus derivaciones) hace que el monto imponible en muchos casos supere al valor real de la operación; y la tasa establecida por ley del 1,5%, 2,5% o 3%, según el tipo de acto, resulte en la practica aumentada en un 20% a 100% de su alícuota prevista como lo explicamos mas adelante .*

Y aquí pasamos a fundamentar nuestra aseveración, la principal inconstitucionalidad de la Ley de Avalúo está (al establecer el valor inmobiliario de referencia), pues ha incrementando el valor inmobiliario, ya existente, al aumentar las bases en un 33,33% (al multiplicar por 3)

para los inmuebles urbanos y suburbanos y en un 120% (al multiplicar por 5) para inmueble rurales y de secano. Analizando en profundidad esta norma, si tomamos el criterio y parámetros utilizados por la Dirección General de Catastro para la valoración de propiedades, veremos que la misma tiene como norma Artículo 12 de la Ley de Avalúo, que establece aplicar a las propiedades un avalúo fiscal igual al 40% del valor real de la misma, esta base llamada avalúo, es el parámetro principal para determinación de impuesto inmobiliario, y multiplicado por tres o cinco, determina el valor inmobiliario de referencia que se aplica como base mínima para determinación de impuesto a los sellos, tasa de justicia etc.... - La Administración Tributaria Mendoza, al aplicar el factor correctivo mencionado ha excedido su propia valoración de los inmuebles, ya que el valor inmobiliario de referencia resultaría mayor al valor real en inmuebles urbanos en un 20%, mientras que en la propiedad rural el exceso de valor llegaría al 100%. Esto tiene como consecuencia una lesión a la propiedad, a la igualdad, al principio de proporcionalidad y equidad que debe tener toda carga pública.-

Solución: *La solución en este caso, pasa por valuar correctamente las propiedades, hacer un sistema claro y transparente, y si la norma del artículo 12 de la Ley Impositiva, es valuar el inmueble en un 40% de su valor real o de mercado; generalizar esta valuación de las propiedades de manera ordenada y minuciosa, aplicando un solo factor correctivo de 2,5 veces al avalúo, parámetro este para calcular el valor inmobiliario de referencia, como consecuencia de este cálculo el valor inmobiliario de referencia será igual o similar al valor de mercado.-*

Lo tremendo y desconcertante es que se dictó una normativa general por defecto, con el objetivo de cubrir en demasía cualquier error del estado en los avalúos; una norma que barre con todo por las dudas y en exceso, para no equivocarse en menos sino en más; y en el caso que el administrado no esté de acuerdo, pasará meses discutiendo avalúos, o la base para determinarlo con acciones administrativas o judiciales.

Los autores de esta reforma desdeñan los intereses del ciudadano, saben que normalmente la gente se somete a la normativa, sea justa o no y la desidia o los costos que tiene que afrontar un particular para solicitar cambios de esta naturaleza, en definitiva lo hacen desistir de cualquier reclamo.-

Esto no es legislar como corresponde, esto es tapar agujeros del estado con el sacrificio de sus administrados; esto desnaturaliza todo principio tributario, que es la equidad y justicia en las cargas públicas, es llevar un impuesto regresivo a confiscatorio.-

Esta ley ha sido hecha sin considerar las necesidades de los administrados, puede también decirse que no fueron más allá del Gran Mendoza o de la Primer Zona. Pueden visitar y ver el abandono de fincas en San Rafael, Villa Atuel, Cuadro Nacional, Bowen, Jaime Prats, Lavalle, Santa Rosa, La Paz, con miles de hectáreas abandonadas por

falta de rentabilidad, y castigadas todos los años por el clima, donde se ha producido una migración constante de sus habitantes a centros poblados, perdiendo la calidad de vida y fuentes de trabajo.-

Hoy quien persiste en esta actividad rural es porque indudablemente ama el campo y a pesar de haber sido castigado constantemente por la naturaleza, ahora es castigado por el propio Estado, debido a que esta ley le impide vender su propiedad rural o de secano por la excesiva carga tributaria.

Por último conviene recordar los principios jurídicos preceptuados en los Artículos 1, 2 y 3 del CCCN, de reciente sanción.

- 2- Eliminar el antepenúltimo párrafo del artículo 6 del Capítulo III de la Ley N° 8.837, el que textualmente dice: "...Las alícuotas previstas en este artículo se incrementarán en un veinte por ciento (20%) cuando el valor imponible del acto, contrato u operación gravado, se exprese total o parcialmente en moneda extranjera."

Fundamentos:

Aumentar la alícuota en un 20% en los contratos en moneda extranjera era lógico cuando había un valor dólar oficial cuyo precio fijaba el estado de manera arbitraria, y un dólar blue o dólar informal, más elevado que el anterior, que estaba a la venta para todo ciudadano. Y que fue adoptada como un reconocimiento del verdadero valor del dólar. Hoy no tiene ninguna justificación la norma en análisis, es más grava con una sobretasa las operaciones en moneda extranjera, no fue esta la propuesta para las políticas de estado de las autoridades que hoy nos gobiernan, ni aunque lo fueran tienen un justificativo, ni hoy hay motivos valederos para sostener esta norma.-

- 3- Modificar el artículo 13 inc. 29 del Capítulo X de la Ley N° 8.837, el que textualmente dice: "Sustituyese el Artículo 217°, por el siguiente: Por la disolución o la liquidación de sociedades, el impuesto se abonará sobre el patrimonio neto del último balance ajustado a la fecha de exigibilidad del impuesto o del inventario especial practicado al efecto. En caso de disolución por fusión no corresponderá el pago del impuesto. Por la disolución o liquidación del matrimonio, de la comunidad, de las uniones convivenciales, se abonará sobre el total de bienes contenidos en la resolución judicial aprobatoria o acuerdo respectivo. El impuesto será exigible en el plazo establecido por el art. 299, inciso b) de este Código, salvo que el acuerdo sea privado, en cuyo caso regirá para el ingreso del impuesto el plazo establecido en el art. 241 inc. a) de este Código", por el siguiente:

"Sustituyese el Artículo 217°, por el siguiente: Por la disolución o la liquidación de sociedades, el impuesto se abonará sobre el

patrimonio neto del último balance ajustado a la fecha de exigibilidad del impuesto o del inventario especial practicado al efecto. En caso de disolución por fusión no corresponderá el pago del impuesto. El impuesto será exigible en el plazo establecido por el art. 299, inciso b) de este Código, salvo que el acuerdo sea privado, en cuyo caso regirá para el ingreso del impuesto el plazo establecido en el art. 241 inc. a) de este Código”.

Fundamentos:

La propuesta efectuada excluye la redacción que supone gravar con Impuesto de Sellos el instrumento de disolución de sociedad conyugal o liquidación del matrimonio, de la comunidad, de las uniones convivenciales, es antijurídica porque atenta contra los principios generales del Impuesto de Sellos que en el artículo 201 del Código Fiscal exige la onerosidad del acto.

Este acto no es oneroso porque las partes son titulares de los bienes y lo que deciden, es como dividirlo y arribar a una división de bienes, se trata de un acto (desde el punto del intercambio) no oneroso. Por ley significa retirar de la comunidad indivisa la parte de interés correspondiente a cada cónyuge, la que siempre tuvo.

Este artículo ha sido tomado en forma errónea de otras circunscripciones del país, que gravan dicho acto exclusivamente cuando entre cónyuges se abonan dinero en efectivo para compensar diferencia de adjudicaciones, lógicamente en tanto y cuanto dicho dinero no provenga del haber ganancial, pues si así fuera estaría bajo el mismo principio de lo anterior. Por otra parte no debemos olvidar que esta sobre imposición, se suma a la obligación de abonar tasa de justicia y caja forense en procesos de divorcio, tasa que hoy asciende a la suma de 3% sobre la base imponible de impuesto a los sellos, y agregaría a dicha tasa un costo del 2,5 % mas sobre las bases tomadas para sellos, circunstancia totalmente injusta. Inconstitucionalidad: Esta norma es inconstitucional por ser discriminatoria y estigmatizante, gravosa y confiscatoria y encierra un castigo (solapado) por aplicación de un impuesto excepcional, abusivo y desproporcionado a quién tiene la desgracia de sufrir esta situación (divorcio o superación) que en si misma produce perdidas (llámese honorarios de abogados, el alquiler de un lugar por parte de alguno de los cónyuges, la manutención de dos hogares para alguno de los cónyuges etc...), en fin un alto impacto en la economía de ambos cónyuges o convivientes y porque no de la familia en su totalidad.

Ni la división de condominio ni la partición de herencia (cosa lógica) tienen la carga impositiva que tiene la partición de los bienes de la sociedad conyugal o la convivencia; no se entiende porque se castiga

con un impuesto mas a las personas o familias que tienen las desgracias de padecer desavenencias irreconciliables. Además reiteramos que la adjudicación de un bien por divorcio, la división de condominio o la partición hereditarias, si no hay compensación en dinero, son todas transferencias neutras (gratuitas desde el punto de vista patrimonial) no hay movimiento ni transferencia de riquezas, solo hay la partición de una comunidad ideal.

- 4- Modificar el artículo 13 inc. 30 del Capítulo X de la Ley N° 8.837, el que textualmente dice: “Sustitúyase el Artículo 224°, por el siguiente: En los contratos de locación y sub-locación, se pagará el impuesto sobre el valor total del contrato, o el valor locativo de referencia que corresponda a la duración del mismo, el que sea mayor. Se considerará como valor total del contrato el que resulte del precio estipulado por el tiempo de duración y los montos que por cualquier concepto se estipulen como obligaciones contractuales a cargo del locatario, conforme al tratamiento recibido por los contratos de concesión y similares. Cuando no se fije plazo en los contratos de locación y sub-locación de inmuebles, se tomará como mínimo dos (2) años, salvo en los supuestos previstos por el art. 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación. El valor locativo de referencia anual para los inmuebles ubicados en la Provincia de Mendoza, será determinado por la Administración Tributaria Mendoza y no será superior al seis por ciento (6%) del triple del avalúo fiscal vigente. El monto resultante se proporcionará al plazo de duración del contrato. En los contratos de leasing el impuesto se pagará teniendo en cuenta el monto del canon por la duración del mismo hasta el momento de ejercer la opción. En el caso que la transferencia de dominio de inmuebles o bienes muebles registrables tuviere lugar como consecuencia de un contrato de leasing, la base imponible al momento de formalizarse la instrumentación de la transferencia de dominio estará constituida por el valor total adjudicado al bien -canon de la locación más valor residual-, o su valuación fiscal, el que fuera mayor. El impuesto correspondiente al canon abonado durante la vigencia del contrato de leasing, será tomado como pago a cuenta en caso de realizarse la opción de compra del bien.”, por el siguiente:

“Sustitúyase el Artículo 224°, por el siguiente: En los contratos de locación y sub-locación, se pagará el impuesto sobre el valor total del contrato, o el valor locativo de referencia que corresponda a la duración del mismo, el que sea mayor. Se considerará como valor total del contrato el que resulte del precio estipulado por el tiempo de duración y los montos que por cualquier concepto se estipulen como obligaciones contractuales a cargo del locatario, conforme al tratamiento recibido por los contratos de concesión y similares. Cuando no se fije plazo en los contratos de locación y sub-locación de inmuebles, se tomará como mínimo dos (2) años, salvo en los

supuestos previstos por el art. 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación. El valor locativo de referencia anual para los inmuebles ubicados en la Provincia de Mendoza, será determinado por la Administración Tributaria Mendoza y no será superior al seis por ciento (6%) del doble del avalúo fiscal vigente. El monto resultante se proporcionará al plazo de duración del contrato. En los contratos de leasing el impuesto se pagará teniendo en cuenta el monto del canon por la duración del mismo hasta el momento de ejercer la opción. En el caso que la transferencia de dominio de inmuebles o bienes muebles registrables tuviere lugar como consecuencia de un contrato de leasing, la base imponible al momento de formalizarse la instrumentación de la transferencia de dominio estará constituida por el valor total adjudicado al bien - canon de la locación más valor residual-, o su valuación fiscal, el que fuera mayor. El impuesto correspondiente al canon abonado durante la vigencia del contrato de leasing, será tomado como pago a cuenta en caso de realizarse la opción de compra del bien.”

Fundamentos:

El avalúo fiscal ha sido actualizado constantemente en los últimos años, corre a la par de la inflación, por lo que tener que multiplicar por tres el avalúo para la base imponible de Impuesto de Sellos hace que el monto imponible en muchos casos supere al valor real de la operación, de que trata, es otra derivación de el punto tratado precedentemente, en lo que respecta a la determinación del valor inmobiliario de referencia, que ya hemos argumentado en detalle.-

- 5- Modificar el artículo 13 inc. 31 del Capítulo X de la Ley N° 8.837, el que textualmente dice: “Sustitúyese el artículo 235° por el siguiente: Cuando se eleve a escritura pública o se protocolice un contrato o documento hecho por instrumento privado debidamente sellado, el importe de éste se deducirá de lo que deba pagarse por la escritura pública hasta el monto concurrente de esta última. En los casos de transferencia de inmuebles se computará como pago a cuenta, el impuesto de esta Ley pagado sobre los boletos de compraventa, siempre que en la escritura traslativa de dominio el escribano autorizante deje constancia de la forma de pago efectuada en el boleto. No podrá computarse en ningún caso la que se hubiera pagado en concepto de actualización, intereses resarcitorios y multas. Si el instrumento privado se encontrara en infracción deberá pagarse el impuesto con la multa correspondiente previo a la realización de la escritura pública o protocolización. La deducción del impuesto pagado por el instrumento privado será controlada por la Administración Tributaria Mendoza en la oportunidad a que se refiere el artículo 241° de este Código.”, por el siguiente:

“Artículo 235° - Cuando se eleve a escritura pública o se protocolice un contrato o documento hecho por instrumento privado debidamente sellado, el importe de éste se deducirá de lo que deba pagarse por la escritura pública hasta la alícuota concurrente de esta última. En los casos de transferencias inmuebles solo se abonará diferencia, cuando la misma se deba a una alícuota mayor aplicable a la escritura. En este caso a dicha diferencia se le aplicará el valor inmobiliario de referencia vigente a la fecha de suscripción de esta última o el precio pactado el que sea superior. No podrá computarse en ningún caso la que se hubiera pagado en concepto de "Actualización, intereses resarcitorios y multas". Si el instrumento privado se encontrara en infracción deberá pagarse el impuesto con la multa correspondiente previo a la realización de la escritura pública o protocolización. La deducción del impuesto pagado por el instrumento privado será controlada por la Dirección General de Rentas en la oportunidad a que se refiere el artículo 241° de este Código.”

Fundamentos:

Otorgado el boleto de compraventa de inmuebles nace el negocio jurídico entre las partes, consecuentemente, corresponde tributar el impuesto de sellos por la alícuota y base imponible a la fecha de celebración, norma lógica, la del artículo 36 del Código Fiscal que dispone: “La determinación de los tributos y multas se efectuará de conformidad con lo establecido por la Ley vigente al momento que ocurra el hecho generador de aquél con excepción de lo que establezcan disposiciones especiales de este Código u otras leyes. Los intereses y recargos serán liquidados de acuerdo con la Ley vigente a la fecha de pago.”

Con posterioridad al boleto de compraventa, el mismo debe ser elevado a escritura pública, para que se perfeccione la transferencia de dominio, por lo tanto se trata del mismo negocio jurídico llevado a escritura pública, por lo tanto no se puede considerar que al momento de la escritura pública deba volver a liquidar el tributo tomando como pago a cuenta el monto ya pagado, sino como cancelación total del tributo. La legislación anterior al año 2015, originalmente previó la norma aplicable al caso, como una exención del artículo 240 inc. 19 C.F. que regula: “Los instrumentos emanados de otros por los cuales se haya pagado el impuesto o se encuentren exentos de su pago, siempre que:

- a) Sean consecuencia necesaria y directa de éstos y;*
- b) Su existencia conste inequívoca y explícitamente en los textos del instrumento gravado y en el exento que emane de aquél.”*

En apoyo de nuestra postura y la inconstitucionalidad de la norma vigente dejamos en claro lo siguiente:

Corresponde a todas luces la modificación del artículo citado precedentemente, pues el texto del artículo 235 del C.F. vigente pretende liquidar y cobrar dos veces el Impuesto de Sellos sobre el mismo negocio jurídico. Esto constituye una flagrante violación de los principios tributarios receptados en las siguientes normas:

- 1) Artículo 36 C.F. que dispone: "la determinación de los tributos se efectuará de conformidad con lo establecido por la ley vigente al momento en que ocurra el hecho generador de aquel"; pues bien, el hecho generador del tributo es la compraventa del inmueble instrumentada en un boleto o escritura pública (cuando no hay boleto previo), en cuyo momento es pagado totalmente el impuesto de sellos de conformidad a la ley vigente.

Por lo tanto resulta inadmisibile que por una reforma legal posterior que eleva el Valor de Referencia del inmueble al triple o al quíntuplo según su ubicación, se pretenda tomar como "pago a cuenta" el pago cancelatorio total que se había efectuado en el momento generador del tributo. La pretensión estatal no resiste el más mínimo análisis. La violación constitucional aparece en grado de flagrancia manifiesta.

- 2) Artículo 240 inc. 19 del C.F. que establece: "Gozarán de exención del impuesto de sellos: ... 19) los instrumentos emanados de otros por los cuales se haya pagado el impuesto...". Es evidente que la escritura que emana de un boleto de compraventa por el cual se pagó totalmente el impuesto de sellos, obviamente "gozará de la exención del impuesto", lo que en realidad es una expresión inadecuada del art. 240 del C.F., ya que no es verdad que esa escritura se encuentre "exenta" del impuesto. La verdad es que el impuesto ya se pagó y canceló al momento del boleto.

- 3) Artículo 201 del C.F. que dispone: "Estarán sujetos al impuesto de sellos...: a) todos los actos, contratos... y operaciones a título oneroso que consten en instrumentos públicos o privados...". Es evidente que si el comprador pagó totalmente el impuesto cuando firmó el boleto de compraventa -instrumento privado-, resulta repugnante al orden jurídico que la ATM pretenda cobrar nuevamente el impuesto cuando a futuro se firma la escritura pública sobre el mismo acto o contrato privado ya pagado.

-4) Artículo 202 penúltimo párrafo del C.F. que reglamenta la "instrumentación" de los actos y contratos a los que se les impone el pago del impuesto, que dispone: "Se entenderá por 'instrumento' toda escritura, papel o documento del que surja el perfeccionamiento de los actos, contratos y operaciones mencionados precedentemente ...", lo que significa que el contrato de compraventa y/o escritura a la que no precede un boleto de compra venta, es instrumento considerado válido por el C.F. para "instrumentar" el hecho imponible que es la operación

de la compraventa, y ese es el momento en que se devenga a favor del Estado el impuesto de sellos, que si es pagado en ese momento por las partes, corresponde que sea considerado cancelado definitivamente, y no como "pago a cuenta" como pretende la normativa impugnada.

-5) El hecho imponible para el pago del impuesto es uno solo. Es el acto o negocio jurídico donde una parte compra un inmueble y otra parte lo vende y eso es instrumentado en un boleto privado y/o escritura cuando no la precede un boleto y las partes cancelan el impuesto de sellos del 2,5 % sobre el valor de referencia legalmente vigente. Si a futuro las partes firman una escritura pública, no tienen ningún impuesto de sellos que pagar porque ya fue cancelado en el momento inicial cuando firmaron el boleto. El Estado pretende indebidamente crear artificiosamente otro hecho imponible al momento de escriturar, lo que es inadmisibile.

-6) La pretensión estatal de cobro indebido plasmada en el nuevo artículo 235 C.F., desconoce los efectos jurídicos extintivos liberatorios del pago establecidos tanto en el Código Civil de Vélez derogado como en el nuevo Código Civil y Comercial. En efecto, disponía el artículo 724 del CC de Vélez: "Las obligaciones se extinguen: por el pago". Pues bien, cuando al boleto se paga el impuesto en forma total, se extinguió la obligación de tributar, tal como lo establecía el artículo 725 del CC de Vélez: "El pago es el cumplimiento de la prestación que hace al objeto de la obligación, ya se trate de una obligación de hacer, ya de una obligación de dar.". Y como no podía ser de otra manera, el nuevo CC y Comercial dispone en forma equivalente en su artículo 865: "Art. 865.- Definición. Pago es el cumplimiento de la prestación que constituye el objeto de la obligación.", y artículo 867: "Art. 867.- El objeto del pago debe reunir los requisitos de identidad, integridad, puntualidad y localización."

En definitiva desde cualquier punto de vista que se analice el tema, es absolutamente claro que la pretensión estatal de tomar como "pago a cuenta" el pago total cancelatorio del impuesto efectuado en el momento del boleto de compraventa, y la consecuente pretensión de querer volver a cobrar el impuesto luego al momento de la escritura en caso que haya aumentado el valor de referencia del avalúo fiscal del inmueble, ES INCONSTITUCIONAL por arbitraria y por contrariar a toda la normativa legal de la pirámide jurídica del Estado de Derecho.

POR ULTIMO, haremos las siguientes reflexiones sobre las situaciones que pueden darse indefectiblemente al amparo de esta normativa inconstitucional, según sea el tiempo transcurrido entre el otorgamiento del boleto de compraventa y su escritura:

l) En caso de firmar boleto y proceder de manera inmediata al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio(dígase tiempo de tramite de escrituras 30 a 45 días), sería muy factible que no deban

pagarse diferencias, salvo que la operación se concretara en el mes de diciembre, en cuyo caso, las partes con boleto sellado correrían el riesgo que la provincia aumente el valor inmobiliario de referencia o el avalúo de un año, en cuyo caso debieran afrontar las partes una diferencia abultadísima por el solo hecho de haberse producido un cambio de política tributaria en la nueva ley impositiva, perjudicando al que ya cumplió cancelando oportunamente su tributo.-

II) Otro caso muy habitual es la venta por boletos de compraventa que efectúan los loteos, en las cuales el comprador adquiere por boleto un lote, y antes de escriturar, comienza con la construcción del mismo, esperando se terminen las obras para la aprobación final de loteo y escrituración. Estas personas que ya pagaron el impuesto de sellos en tiempo y forma, proceden a escriturar luego de un año o dos de haber firmado boleto de compraventa. Y aquí está el peor daño que produce esta norma cuando al escriturar la persona que ya pago su sellado, el inmueble se encuentra con un avalúo o valor inmobiliario de referencia absolutamente distinto a la fecha del boleto por diferentes factores:

a) El solo transcurso del tiempo produce inflación; los avalúos y valores de referencia, por efecto de ésta, son incrementados permanentemente (se acompaña planilla de incrementos a través del tiempo), aumentando consecuentemente la base imponible para la liquidación del impuesto al llegar a la escritura. En consecuencia, el estado se beneficia por el solo hecho de la inflación y el crecimiento del valor de inmuebles, siendo que el impuesto ya ha sido pagado y cancelado íntegramente. Es otro de los casos vergonzosos similar al de Impuestos a las Ganancias (no aumentando mínimos), en que el estado no reconoce la inflación pero se vale de ella para hacer mas gravosos los tributos.-

b) Que el adquirente por boleto de compraventa ya en posesión haya construido una vivienda durante la etapa de desarrollo del loteo, situación que se torna gravísima, pues se suma al avalúo del terreno el valor de las mejoras efectuadas por el adquirente antes de escriturar, incorporando valor al inmueble que ya a esta altura no tiene que ver con el valor del negocio jurídico, pues son mejoras que incorpora el comprador y al ser valoradas por el estado producen una distorsión absoluta, comparando el precio del negocio con un valor de referencia con mejoras incluidas y que no fueron objeto del negocio que se grava.-

c) Otra situación que agrava esta norma la constituye la venta en pozo, en el caso de construcciones de edificios, donde el departamento es transferido (escriturado) dos o tres años después de haber celebrado el boleto de compraventa y cancelado el impuesto; esto haría pagar a los compradores prácticamente dos sellados (teniendo presente que se sostiene una inflación de 30% anual) y ocasionaría inconveniente mas

al desarrollo de la construcción, teniendo presente que los constructores hoy se financian en un 100% con venta en pozo fomentando que los desarrolladores no hagan pagar a sus compradores el impuesto, dilatando el pago del sellado para el momento de la escrituración, situación altamente recomendable cuando rige este tipo de normas.-

La reforma de este artículo es ostensiblemente inconstitucional, desalienta el desarrollo inmobiliario y castiga al ciudadano que paga el impuesto en legal forma. Concluimos que ante tal situación, no se ve recomendable firmar boletos de compraventa para pagar un valor que luego quedará totalmente depreciado por los motivos expresados, ya que será tomado como un pago a cuenta y no como un pago cancelatorio del negocio jurídico que dio origen al tributo. -

POR ULTIMO Y PARA QUE UDS TENGAN PRESENTE CUAL ES LA NATURALEZA DE ESTA REFORMA, CITAMOS UN FALLO QUE HARÁ REPENSAR CUALES SON LAS ATRIBUCIONES DE LA JUSTICIA EN CASO QUE NOS OCUPA, vista la distorsión apuntada .-

GARCÍA BELSUNCE, Horacio A. Ob.cit LA LEY 1990-E, 65. La inconstitucionalidad puede dictarse de oficio; el deber de mantener la supremacía de la Constitución (art. 31, Carta Magna) aplicando, en el caso de colisión de normas, la de mayor rango, vale decir, la constitucional y desechando la de rango inferior. "Dicha disposición constitucional deriva de la facultad de los jueces de cualquier fuero, jurisdicción y jerarquía, nacionales o provinciales, de examinar las leyes en los casos concretos que se presentan a su decisión, comparándolas con el texto y la significación de la Constitución para averiguar si guardan conformidad a ella, absteniéndose de aplicarlas si las encuentran en posición; facultad que por estar involucrada en el deber de aplicar el derecho vigente, no puede estar supeditada al requerimiento de las partes".

SEÑOR ADMINISTRADOR DE ATM, ES FUNDAMENTAL MODIFICAR ESTA NORMATIVA EN FORMA URGENTE, PUES NO SOLO PRODUCE UNA GRAVE DISTORSIÓN IMPOSITIVA, SINO TAMBIÉN PERJUDICA A LA LARGA LA MISMA RECAUDACIÓN.

Sin otro particular le saludamos cordialmente.