

VALOR LOCATIVO DE REFERENCIA

Antecedentes y análisis metodológico

*Dirección de Estudios y Proyectos Especiales
Dirección General de Análisis Fiscal
Administración Gubernamental de Ingresos Públicos*

Octubre 2011

INDICE TEMATICO

Puntos principales

1. INTRODUCCION
2. OBJETO
3. ALCANCE
4. METODOLOGIA DE TRABAJO
5. SIMULACIONES EFECTUADAS

1. INTRODUCCION

Las operaciones de locación de inmuebles -para destinos comerciales en general- dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires están gravadas por el Impuesto de Sellos (con las excepciones que correspondan), previsto en el Título XIV del Código Fiscal del GCABA.

El mismo prevé un porcentaje (fijado por la Ley Tarifaria vigente) del monto contractual de bien objeto de la locación en concepto de Impuesto de Sellos, que deberán abonar las partes en el momento de concretar la operación inmobiliaria de locación.

Existen casos de evasión impositiva cuando se acuerdan contratos por un monto menor al valor real de la locación acordada. Esto implica en primer lugar, una falta por parte de las personas que intervienen en la operación quienes, concientemente, evaden parte del tributo a pagar lo cual implica (mas allá de un delito en si) una disminución del Impuesto de Sellos, proporcional a la sub-contratación final acordada y por ende ingresa al erario del GCABA un monto menor del que realmente corresponde.

2. OBJETO

El objeto del anteproyecto es desarrollar una metodología que conlleve a obtener un valor locativo mínimo de los inmuebles de la Ciudad (con destino comercial en general) cercano a su valor real o comercial y que este valor sea la base para el pago del Impuesto de Sellos. Es decir que al firmar el respectivo contrato de locación no se pueda liquidar el Impuesto de Sellos tomando un valor inferior al valor mínimo precitado o Valor Locativo de Referencia.

Dicho valor podrá ser conocido por el contribuyente mediante su consulta en la página Web, sabiendo los datos general del bien locado (partida, dirección, metros cuadrados locados, destino comercial, etc.).

3. ALCANCE

La propuesta alcanzará a todas las operaciones de locación de inmuebles con destino comercial que se realicen sobre propiedades construidas en la Ciudad de Buenos Aires, dentro de los parámetros establecidos al respecto en el Código Fiscal y la Ley Tarifaria vigentes.

4. METODOLOGIA DE TRABAJO

A los efectos prácticos, dada la distribución de los locales en la ciudad, hemos convenido basar la metodología en dos tipos genéricos de zonas diferenciadas dentro de la ciudad, a saber:

A) Zonas de alto valor comercial (son las principales arterias y/o avenidas comerciales, sus calles adyacentes influenciadas por aquellas, bolsones comerciales (zonas de outlets, galerías comerciales, shopping, malls, etc.).

En un principio se han analizado las principales arterias del eje norte, que cuentan con mayor potencialidad y que detallaremos mas adelante, para después seguir progresivamente con el centro y el sur de la Ciudad.

B) Resto de la CABA.

El desarrollo metodológico ha sido diferente en cada caso.

4.1 En el primer caso o zonas de alto valor comercial, se ha efectuado una importante cantidad de relevamientos de oferta de locaciones comerciales en arterias y barrios de alto valor comercial, atendiendo a la tipología particular de cada zona y al destino comercial del inmueble locado.

Para ello y *en función del destino comercial* (o uso final), se han segmentado las locaciones conforme al siguiente criterio (1):

- a) Gastronomía
- b) Oficinas en general
- c) Banco
- d) Depósito / Galpón
- e) Consultorio
- f) Local en galería
- g) Local en centro comercial
- h) Local con una superficie de menos de 25 m²
- i) Local con una superficie entre 25 m² y menos de 50 m²
- j) Local con una superficie entre 50 y menos de 100 m²
- k) Local con una superficie de 100 m² ó mayor
- l) Otros destinos no incluidos precedentemente

Con respecto a la tipología de superficies locadas, que en general se componen de plantas libres (en planta baja y/o sótano y/o entre pisos, etc:) las cuales no son comparables desde el punto de vista de costo / beneficio, se hace necesario homogeneizar las mismas a los fines comparativos. Por los tanto y con ese objeto se ha tenido en cuenta el siguiente criterio, tomando como base los metros reales locados:

La superficie total homogeneizada se integrará como la sumatoria de las diferentes superficies (o tipos) en metros cuadrados reales que componen la unidad locada, multiplicada cada una de ellas por el respectivo coeficiente, según la siguiente tabla (2):

- a) Superficie locada en planta baja, coeficiente 1
- b) Superficie locada en sótano, coeficiente 0,5; salvo que sea un banco en cuyo caso se tomará 1
- c) Superficie locada en pisos en altura, coeficiente 0,5; salvo que sea el único nivel locado en cuyo caso se tomará 1.
- d) Superficie locada en entrepisos, coeficiente 0,25.

Posteriormente (3), se diseñado una tabla de valores de alquiler mensual en pesos por metro cuadrado para cada una de las zonas que integran estas de esta zonificación de alto valor comercial y para cada uno de los destinos comerciales precitados en (1) que contempla todos y cada uno de los segmentos indicados (Ver Anexo I).

Por último (4), el Valor Locativo de Referencia mensual se obtiene multiplicando este valor unitario (3) por la cantidad de metros declarados y homogeneizados (2) por el Locador o

el Locatario. Ese valor se muestra anualizado^(*), calculado en pantalla dentro de la correspondiente página web.

4.2) En el segundo caso o en las zonas no incluidas en 4.1, para determinar el Valor Locativo de Referencia se toma como parámetro de cálculo una renta anual estimada sobre la base del Valor Inmobiliario de Referencia vigente para la propiedad locada.

Para determinar el porcentaje de renta anual estimada se tiene en cuenta la apertura de Barrios en sub-zonas previstas en la Tarifaria vigente conforme a la tabla adjunta como Anexo II, con una media de interés del 5% anual.

Por último, en este caso, el Valor Locativo de Referencia anual resultante se obtiene multiplicando el porcentaje de renta anual para la subzona correspondiente (Anexo II) por el Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) y por la relación entre la superficie de la locación (declarada por el Locador o el Locatario) y la superficie total de la Partida correspondiente.

SIMULACIONES EFECTUADAS

Antes de implementar el proyecto de manera progresiva, se han realizado varias simulaciones con distintas locaciones en barrios de la ciudad de alto valor comercial. Para realizar estas simulaciones se ha contado con la colaboración del Departamento de Sistemas Valuorios (perteneciente a la Subdirección General de Informática).

^(*) La duración de los contratos comerciales es de 36 meses como mínimo. A los efectos del cálculo del impuesto de sellos, se deberá calcular el monto proporcional según la duración contractual.

Anexo I

BARRIO/CIRCUITO	Calle	Altura desde	Altura hasta	vereda par / impar	DESTINO COMERCIAL [\$/m ²]											
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Palermo Soho	Godoy Cruz	1701	2000	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Uriarte	1501	1800	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Thames	1501	1800	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Borges	1601	1800	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Serrano	1501	1600	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Gurruchaga	1501	1800	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Armenia	1501	1800	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Malabia	1501	1800	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Costa Rica	4501	5200	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	El Salvado	4601	5200	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Honduras	4701	5300	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Gorriti	4701	5300	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Fray Justo Sm De Oro	1701	1800	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Russel	4901	5100	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Santa Rosa	4901	5100	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Soho	Soria	4901	5100	ambas	80	60	80	50	60	100	100	180	160	150	110	100
Palermo Hollywood	Dorrego	1701	2100	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80
Palermo Hollywood	Arevalo	1501	1900	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80
Palermo Hollywood	Revignani	1501	1900	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80
Palermo Hollywood	Carranza A J	1501	1900	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80
Palermo Hollywood	Bonpland	1501	1900	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80
Palermo Hollywood	Fitz Roy	1501	1900	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80
Palermo Hollywood	Costa Rica	5601	6100	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80
Palermo Hollywood	El Salvador	5601	6100	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80
Palermo Hollywood	Honduras	5601	6100	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80

BARRIO/CIRCUITO	Calle	Altura desde	Altura hasta	vereda par / impar	DESTINO COMERCIAL [\$/m ²]											
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Palermo Hollywood	Gorriti	5601	6100	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80
Palermo Hollywood	Cabrera J A	5601	6100	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80
Palermo Hollywood	Convencion	1901	2000	ambas	80	60	80	50	60	100	100	126	117	90	62	80
Palermo Las Cañitas	Dorrego	2801	3100	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Chenaut	1701	2000	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Campos, Luis Maria	1	700	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Del Libertador	4301	4600	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Matienzo	1501	2000	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Eslovenia	1701	2000	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	San Benito De Palermo	1501	1700	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Ortega Y Gasset	1501	2000	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Arevalo	2701	3100	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Arguibel	2801	3000	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Clay	2801	31000	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Huergo	1	400	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Baez	1	700	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Arce	1	700	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Soldado De La Independ	401	700	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Las Cañitas	Migueletes	401	700	ambas	84	60	80	50	60	100	100	167	133	108	102	100
Palermo Imprenta	Campos, Luis Maria	701	1700	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Del Libertador	4601	5500	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Lacroze, Federico	1601	1900	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Newbery, Jorge	1501	2000	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Olleros	1601	1900	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Baez	701	800	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Arce	701	1000	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100

BARRIO/CIRCUITO	Calle	Altura desde	Altura hasta	vereda par / impar	DESTINO COMERCIAL [\$/m ²]											
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Palermo Imprenta	Soldado De La Independencia	701	1500	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Migueletes	701	1400	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Maure	1501	1900	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Gorostiaga	1501	1900	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Garcia, Teodoro	1601	1900	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Zabala	1501	1700	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Loreto, Virrey	1501	1600	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Del Pino, Virrey	1601	1700	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Palermo Imprenta	Volta	1801	1900	ambas	85	62	80	50	60	120	150	165	133	103	85	100
Villa Crespo - Outlets	Cordoba	4201	5100	ambas	85	65	80	50	60	100	100	125	150	100	93	120
Villa Crespo - Outles	Gurruchaga	701	1000	ambas	85	65	80	50	60	100	100	125	222	225	171	120
Villa Crespo - Outles	Aguirre	601	900	ambas	85	65	80	50	60	100	100	125	222	225	171	120
Villa Crespo - Outles	Loyola	601	800	ambas	85	65	80	50	60	100	100	125	222	225	171	120
Villa Crespo - Outles	Acevedo	701	800	ambas	85	65	80	50	60	100	100	125	222	225	171	120
Palermo (Las Heras)	Del Libertador	2301	2900	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Palermo (Las Heras)	Cerviño	3201	3700	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Palermo (Las Heras)	Las Heras	3201	3800	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Palermo (Las Heras)	Coronel Diaz	2501	2800	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Palermo (Las Heras)	Segui	3501	3700	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Palermo (Las Heras)	Cabello	3101	3700	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Palermo (Las Heras)	Bulnes	2501	2800	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Palermo (Las Heras)	Ruggieri	2701	3100	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Palermo (Las Heras)	Paunero	2701	2900	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Palermo (Las Heras)	Salguero	2501	2900	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Palermo (Las Heras)	El Lazo	3101	3200	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Palermo (Las Heras)	Scalabrini Ortiz	3001	3400	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120

BARRIO/CIRCUITO	Calle	Altura desde	Altura hasta	vereda par / impar	DESTINO COMERCIAL [\$/m ²]											
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Palermo (Las Heras)	Ugarteche	2901	3400	ambas	85	54	80	50	68	79	150	173	136	166	107	120
Belgrano (Barrio Chino)	Del Libertador	5801	6200	ambas	85	55	80	50	60	80	100	117	125	125	134	120
Belgrano (Barrio Chino)	Juramento	1501	1700	ambas	85	55	80	50	60	80	100	117	125	125	134	120
Belgrano (Barrio Chino)	Echeverria	1501	1600	ambas	85	55	80	50	60	80	100	117	125	125	134	120
Belgrano (Barrio Chino)	Mendoza	1501	1750	ambas	85	55	80	50	60	80	100	117	125	125	134	120
Belgrano (Barrio Chino)	Olazábal	1501	1775	ambas	85	55	80	50	60	80	100	117	125	125	134	120
Belgrano (Barrio Chino)	Montañeses	1901	2300	ambas	85	55	80	50	60	80	100	117	125	125	134	120
Belgrano (Barrio Chino)	Arribeños	2101	2300	ambas	85	55	80	50	60	80	100	117	125	125	134	120
Palermo Santa Fé I	Santa Fe	4701	5401	impar	70	55	80	50	50	50	80	59	57	52	50	70
Palermo Santa Fé II	Santa Fe	5002	5402	par	85	60	100	50	60	80	80	130	80	70	60	100
Palermo Santa Fé III	Santa Fe	4700	5000	par	80	60	100	50	60	80	80	130	85	75	70	100
Palermo Santa Fé IV	Santa Fe	4389	4699	impar	80	60	100	50	60	80	80	140	100	80	70	100
Palermo Santa Fé V	Santa Fe	3701	4301	impar	80	60	100	50	60	80	80	140	100	80	70	100
Palermo Santa Fé VI	Santa Fe	3702	4600	par	80	60	100	50	60	80	100	150	140	110	100	110
Palermo Santa Fé VII	Santa Fe	3341	3700	ambas	85	80	120	50	80	100	120	180	170	170	160	120
Palermo Santa Fé VIII	Santa Fe	301	3340	ambas	85	90	150	50	100	120	280	240	220	200	180	150
Palermo Cabildo I	Cabildo	1	500	ambas	70	50	80	50	50	50	80	120	100	90	65	80
Palermo Cabildo II	Cabildo	501	1300	ambas	70	55	80	50	60	50	80	140	130	120	100	100
Belgrano Cabildo III	Cabildo	1301	1800	ambas	80	60	100	50	80	60	90	180	170	135	110	100
Belgrano Cabildo IV	Cabildo	1801	2500	ambas	80	62	120	50	80	87	100	210	185	145	115	100
Belgrano Cabildo V	Cabildo	2501	3000	ambas	70	60	100	50	60	60	80	115	90	80	70	80
Nuñez Cabildo VI	Cabildo	3001	3800	ambas	60	40	60	50	50	50	60	85	75	70	60	70
Nuñez Cabildo VII	Cabildo	3801	5000	ambas	60	40	60	50	50	50	60	50	48	50	50	70

Anexo II

BARRIO	Subzona barrial	Renta estimada (%) anual sobre VIR
AGRONOMÍA		4,50
ALMAGRO		5,00
BALVANERA		5,00
BARRACAS	1	4,00
BARRACAS	2	4,00
BELGRANO	1	6,00
BELGRANO	2	6,00
BELGRANO	3	5,50
BELGRANO	4	5,50
BOCA	1	3,50
BOCA	2	3,50
BOEDO	1	4,50
BOEDO	2	4,50
CABALLITO	1	5,00
CABALLITO	2	5,00
CABALLITO	3	5,00
CHACARITA	1	4,00
CHACARITA	2	4,00
COGLAN		5,50
COLEGIALES		5,50
CONSTITUCIÓN		3,50
FLORES	1	5,00
FLORES	2	5,50
FLORES	3	5,00
FLORES	4	4,50
FLORES	5	3,50
FLORESTA	1	4,50
FLORESTA	2	5,00
FLORESTA	3	4,00
LINIERS		4,00
MATADEROS	1	4,00
MATADEROS	2	3,50
MONSERRAT		5,00
MONTE CASTRO		4,00
NUEVA POMPEYA	1	3,50
NUEVA POMPEYA	2	3,50
NÚÑEZ	1	5,50
NÚÑEZ	2	5,50
NÚÑEZ	3	5,00
NÚÑEZ	4	4,50
PALERMO	1	6,50
PALERMO	2	6,50
PALERMO	3	6,50
PALERMO	4	6,00
PALERMO	5	6,00
PALERMO	6	6,00
PALERMO	7	5,00

BARRIO	Subzona barrial	Renta estimada (%) anual sobre VIR
PARQUE AVELLANEDA		4,00
PARQUE CHACABUCO	1	4,00
PARQUE CHACABUCO	2	3,50
PARQUE CHAS		5,00
PARQUE PATRICIOS		4,00
PATERNAL		4,00
PUERTO MADERO		6,50
RECOLETA	1	6,50
RECOLETA	2	6,00
RETIRO		6,00
SAAVEDRA	1	5,00
SAAVEDRA	2	5,00
SAN CRISTÓBAL		5,00
SAN NICOLÁS		5,50
SAN TELMO		5,00
VELEZ SANSFIELD		4,00
VERSALLES		4,00
VILLA CRESPO	1	4,50
VILLA CRESPO	2	4,50
VILLA DEL PARQUE		5,00
VILLA DEVOTO	1	5,50
VILLA DEVOTO	2	6,00
VILLA DEVOTO	3	5,50
VILLA GRAL. MITRE		4,50
VILLA LUGANO		3,50
VILLA LURO		4,00
VILLA ORTUZAR		5,00
VILLA PUEYRREDÓN		4,50
VILLA REAL		4,50
VILLA RIACHUELO	1	3,50
VILLA RIACHUELO	2	3,50
VILLA SANTA RITA		4,50
VILLA SOLDATI	1	3,50
VILLA SOLDATI	2	3,50
VILLA URQUIZA		5,50