

#LLARYORAZO

**IMPUESTAZO
EN LA CIUDAD:
EL MAYOR
DE LA DÉCADA
Y EL MÁS
ALTO DEL PAÍS**

Observatorio de
políticas públicas



**Rodrigo
de Loredó**

Junto a nuestro equipo hemos analizado en detalle el impacto de los diversos aumentos impositivos dispuestos por la nueva gestión municipal desde su asunción en Diciembre de 2019. Este informe pone a disposición los estudios realizados por nuestros técnicos y profesionales sobre los incrementos en el impuesto **inmobiliario, automotor, comercio e industria y la nueva Tasa por cambio de titularidad de inmuebles.**

El análisis permite dar cuenta que los cordobeses en la Ciudad estamos soportando el **mayor incremento impositivo de la década y con aumentos en algunos impuestos que son los más altos de todo el país.**

Los incrementos anunciados oportunamente por las nuevas autoridades han sido ampliamente superados y ello ha sido corroborado con la llegada de los cedulones en el mes en curso. El estudio realizado incorpora el análisis de más de 200 casos de vecinos en distintos barrios de la Ciudad que nos han brindado sus cedulones municipales para certificar la suba en la carga impositiva. A pesar de haber anunciado aumentos en promedio del 48% y con un tope del 53%, la realidad indica que en **el inmobiliario el promedio de las subas es del 72%, en el automotor del 77%, y en comercio e industria hay actividades donde los aumentos superan el 110%.**

El aumento de la presión impositiva no solo golpea los bolsillos de los vecinos sino también a determinadas ramas de la actividad productiva, que en un contexto de crisis, son fundamentales para reactivar la economía. La mayor carga tributaria resulta desproporcionada en la Ciudad en relación a los servicios que brinda y atenta directamente contra algunos de los sectores productivos más dinámicos, capaces de crear empleo genuino, como es la construcción. Su impacto torna insostenible el costo de vida para los vecinos y la actividad productiva, desalentando inversiones y poniendo a Córdoba en el podio de las ciudades más caras del país.

Resulta preocupante que los aumentos desmedidos atenten contra el desarrollo económico y productivo de la ciudad.

A continuación ponemos a disposición los estudios realizados en torno a diversos aumentos:

1. Inmobiliario municipal
2. Automotor
3. Comercio e Industria
4. Creación de la nueva Tasa por cambio de titularidad del inmueble.

1. TASA INMOBILIARIA MUNICIPAL: CON EL AUMENTO MÁS ALTO DE LA ÚLTIMA DÉCADA

Analizados los incrementos del inmobiliario municipal, se advierte que se trata del mayor aumento impositivo en esta tasa de los últimos 10 años, tal como se detalla en el siguiente cuadro:



Cabe recordar que en el año 2009 se realizó la incorporación del revalúo realizado por Catastro que se tradujo en un aumento del impuesto devengado en un 163%. Luego, el nuevo gran salto se dio en el año 2011 cuando se aumentó la valuación de los inmuebles, alcanzando un 80% del valor del mercado, lo que derivó en un aumento del 69% en promedio en los cedulones que pagaron los cordobeses.

Desde ese año 2012 hasta la actualidad el aumento promedio anual fue del 34%, menos de la mitad que en el 2020.

Año	Aumento Promedio	Observaciones
2020	72%	
2019	37%	Aumento Alícuotas 36% promedio
2018	24%	Aumento Alícuotas 22,5% promedio
2017	24%	Aumento Alícuotas 20%
2016	30%	Aumento valor Terreno y m2 Edificado
2015	32%	Aumento coeficiente zonal
2014	31%	Aumento coeficiente zonal
2013	42%	Aumento de las alícuotas, aumento coeficiente zonal, y aumento valor m2 edificado
2012	47%	Se lleva al 100% del valor del Mercado y se agregó coeficiente zonal
2011	69%	Se lleva al 80% del valor del mercado
2010	19%	
2009	163%	Incorporación Revalúo realizado por Catastro al 50% del valor del Mercado

*Elaboración propia en función de información oficial entregada por la Secretaría de Economía hasta el año 2019, sobre los montos totales liquidados por la Municipalidad en cada año. El año 2020 es una estimación propia.

Una suba promedio del 72%

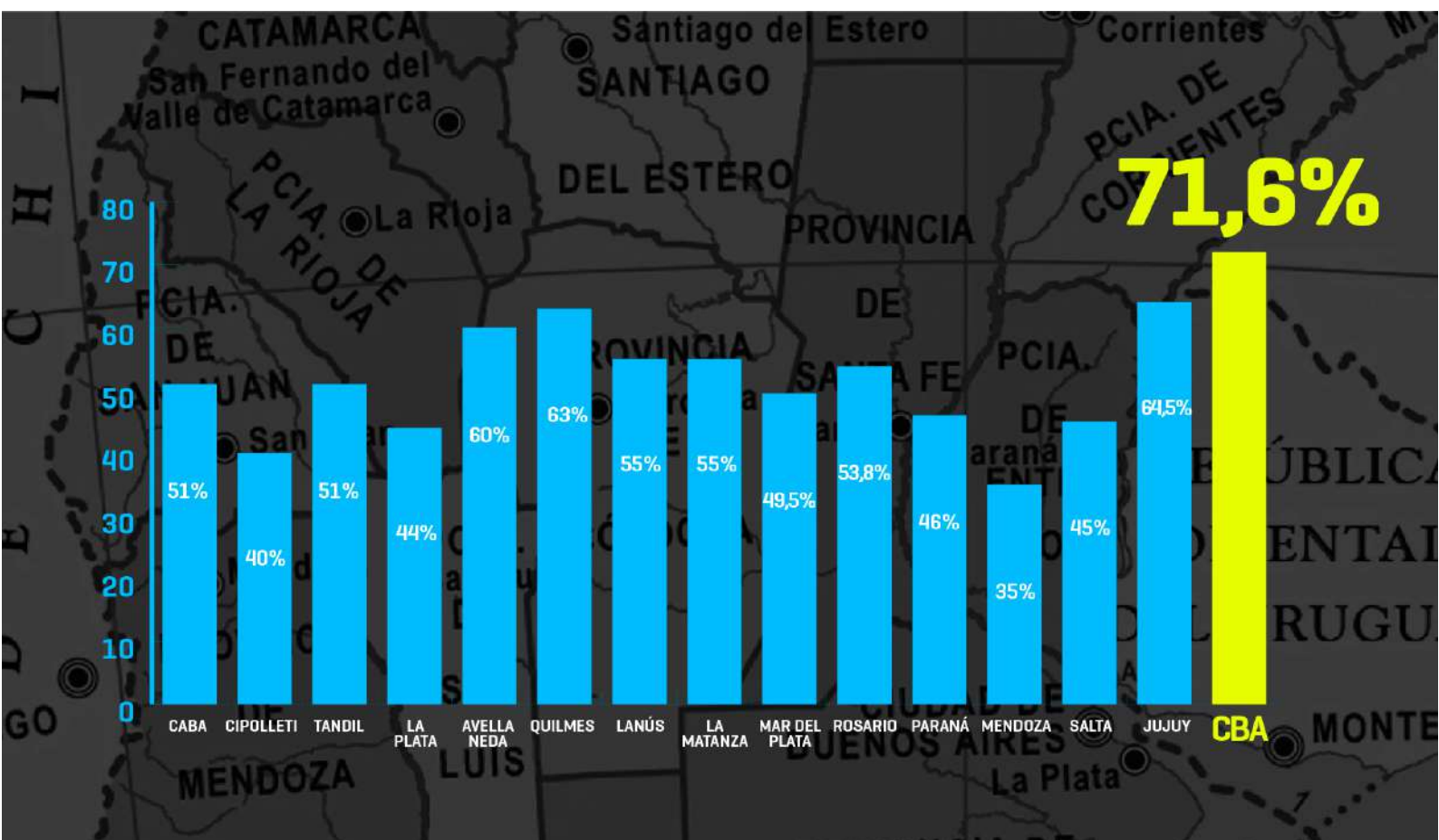
La suba promedio en el inmobiliario según las estimaciones propias es del 72%, muy por encima del 48% que fuera anunciado en diciembre pasado.

Este resultado deviene del análisis realizado en base a la serie histórica de la contribución por inmuebles liquidada por el municipio para el 100 % de las viviendas, viviendas en altura, comercio, industria y baldíos.

Entre las principales causas que explican este incremento podemos mencionar: el aumento de las alícuotas en un 41%, el aumento de los coeficientes zonales desde un 7% hasta un 8,5 %, el incremento

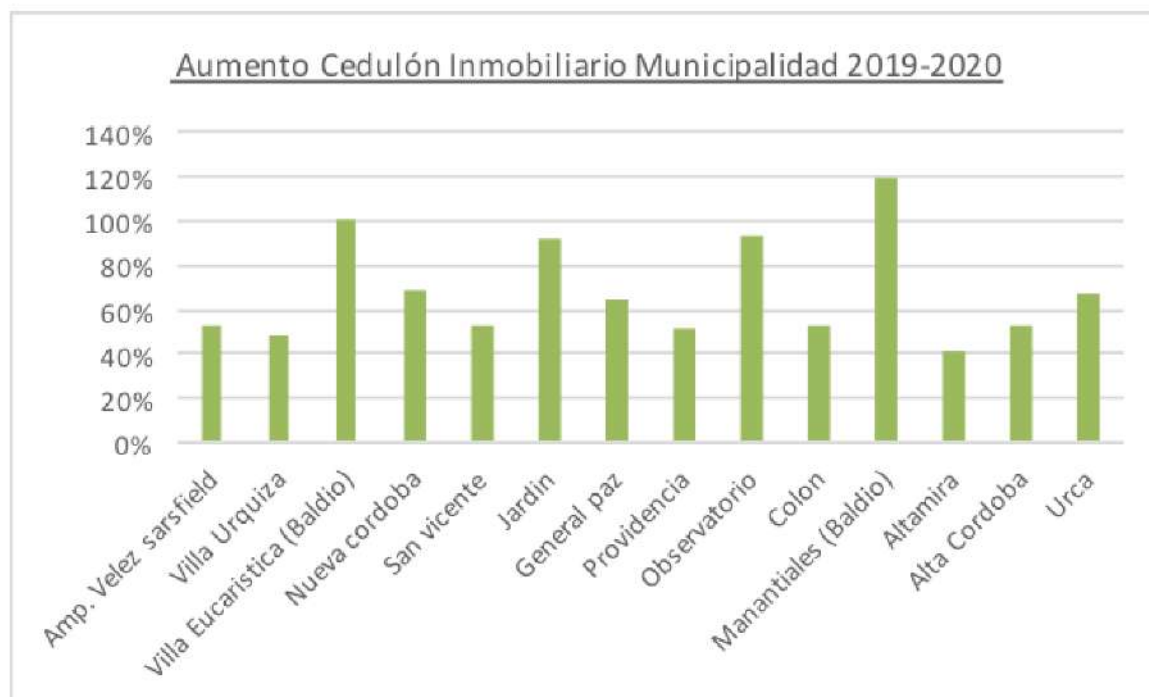
de los coeficientes zonales en un 50% para las baldíos, la incorporación al FOSIS de las viviendas/viviendas en altura categorías 1 y 2 junto con los baldíos (teniendo en cuenta que este conjunto aporta más de un 45% de la recaudación por esta contribución) y la eliminación del tope de la contribución del 1% de la base imponible principalmente.

Este incremento del 72% promedio en el inmobiliario significa que el municipio de la Ciudad lleva adelante el aumento mas alto de todas las ciudades del país.



Datos concretos

El informe contrasta cedulones en distintos barrios de la Ciudad dando cuenta que permiten contrastar que el aumento en la mayoría de los barrios se sitúa muy por encima del promedio y el tope del 53% que había sido anunciado.



Los datos también desenmascaran el argumento esgrimido de afianzar la progresividad en los tributos: Una familia de barrio Observatorio sufrió un 94% de aumento, pasando de pagar \$8.646 en 2019 a tener que pagar \$16.788 en 2020. Un estudiante que vive en Nueva Córdoba pasa de pagar \$14.493 por esta tasa anual en 2019 a \$24.432 en 2020. Un vecino de barrio General Paz abona este año casi \$40.000 cuando en 2019 el monto fue de \$15.672.

Barrio	Impuesto Inmobiliario Municipal (monto anual)		Aumento 2019-2020	Pago mensual	
	2019	2020		2019	2020
Amp. Velez sarsfield	3288	5028	53%	\$ 274	\$ 419
Villa Urquiza	3996	5940	49%	\$ 333	\$ 495
Villa Eucarística (Baldío)	24468	48936	100%	\$ 2.039	\$ 4.078
Nueva cordoba	14493	24432	69%	\$ 1.208	\$ 2.036
San vicente	9096	13920	53%	\$ 758	\$ 1.160
Jardín	15672	30130	92%	\$ 1.306	\$ 2.511
General paz	24114	39636	64%	\$ 2.010	\$ 3.303
Providencia	15426	23400	52%	\$ 1.286	\$ 1.950
Observatorio	8646	16788	94%	\$ 721	\$ 1.399
Colon	10740	16440	53%	\$ 895	\$ 1.370
Manantiales (Baldío)	18336	40332	120%	\$ 1.528	\$ 3.361
Altamira	8376	11868	42%	\$ 698	\$ 989
Alta Cordoba	4824	7344	52%	\$ 402	\$ 612
Urca	23412	39096	67%	\$ 1.951	\$ 3.258

Otras modificaciones incorporadas por la nueva gestión municipal

Los propietarios de terreno baldío que sea único inmueble y destinado a la construcción de vivienda, han sufrido este año un incremento del coeficiente zonal del 50%. Además, deberán hacer un nuevo trámite para demostrar que quieren construir su vivienda en ese terreno y así no sufrir el aumento que ya en los cedulones de 2020 está incorporado.

Además, la nueva gestión modificó el Código Tributario Municipal en su Artículo 199, en donde en su primer párrafo se establecía que los revalúos de los inmuebles no se podrían dar con una periodicidad inferior a 5 años, limitación que fue eliminada por la actual gestión, estableciendo que puede realizar revalúos cuando lo considere necesario.

De este modo, podrían modificar dichos montos para que impacte por ejemplo en los cedulones del 2021, un año antes de lo permitido hasta esta modificación. Recordemos que por ejemplo el aumento del 163% del año 2009 se dio por haber modificado esta variable en los cedulones.

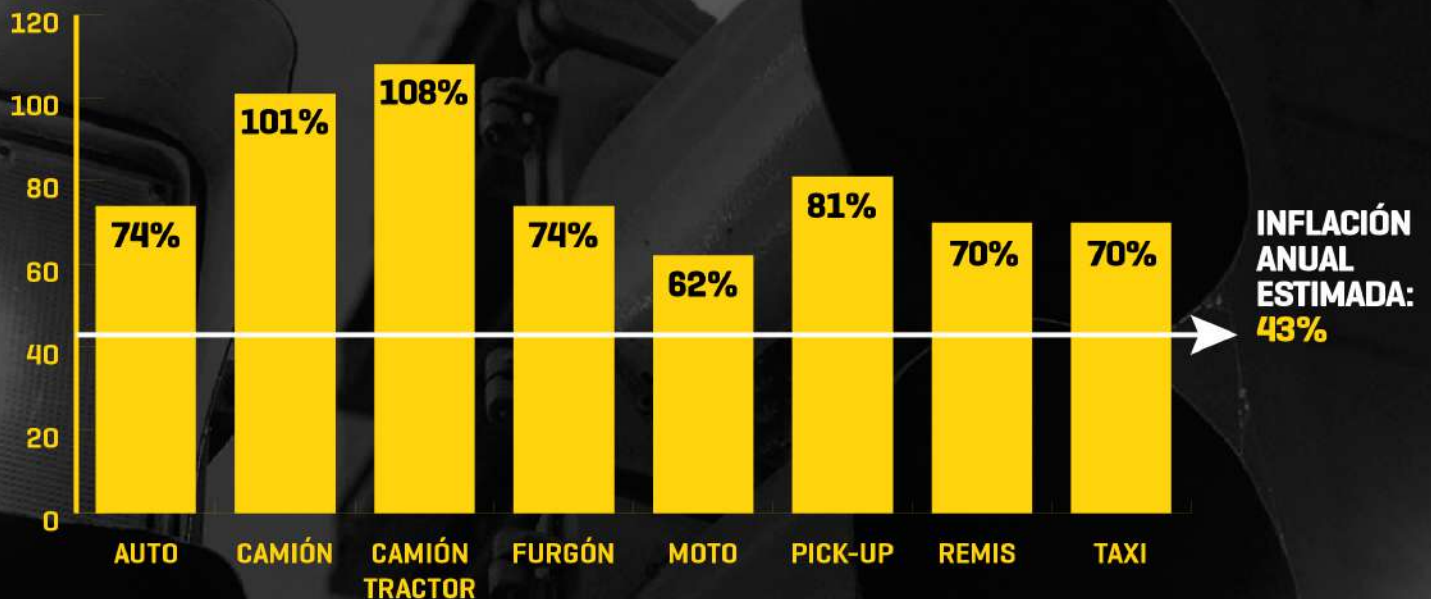


2. IMPUESTO AUTOMOTOR: AUMENTO PROMEDIO DEL 77%

El impuesto automotor es parte también de los aumentos generalizados que se llevan adelante desde la gestión municipal.

Elaboramos un informe en el que comparamos cedulones del impuesto automotor y advertimos que el incremento dispuesto por el gobierno municipal llega al 77% promedio. Sin embargo, en muchos casos el incremento es muy superior a dicho promedio y de acuerdo al tipo de vehículo supera el 100%.

AUMENTO PROMEDIO DEL 77%



El análisis advierte que para los autos en promedio el aumento es del 74%, para las pick up del 81%, para motos del 62%, para taxis y remis del 70% y 101% para camiones, entre otros.

Los aumentos implican subas muy por encima, casi el doble, de cualquier estimación inflacionaria para el 2020, ya que las mismas se sitúan en torno al 43%, y tampoco encuentran relación con los salarios que vienen corriendo por detrás de la inflación.

Los cambios introducidos significan que para el 2020 éste impuesto tendrá un aumento por la valuación de los vehículos y por el aumento de la tasas. Anteriormente el impuesto se calculaba aplicando la tasa del 1,5% al valor del vehículo de acuerdo a ACARA, mientras que para 2020 se calculará aplicando una tasa que varía según la valuación de ACARA y que va del 1,4% al 1,9%, no existiendo tope alguno para los aumentos.

Por este motivo se ha solicitado al Ejecutivo Municipal retrotraer las alícuotas del tributo tal como se preveía anteriormente y prorrogar los vencimientos en los pagos para los contribuyentes.

Los aumentos implican subas muy por encima, casi el doble, de cualquier estimación inflacionaria para el 2020, ya que las mismas se sitúan en torno al 43%, y tampoco encuentran relación con los salarios que vienen corriendo por detrás de la inflación.

Los cambios introducidos significan que para el 2020 éste impuesto tendrá un aumento por la valuación de los vehículos y por el aumento de la tasas. Anteriormente el impuesto se calculaba aplicando la tasa del 1,5% al valor del vehículo de acuerdo a ACARA, mientras que para 2020 se calculará aplicando una tasa que varía según la valuación de ACARA y que va del 1,4% al 1,9%, no existiendo tope alguno para los aumentos.

Por este motivo se ha solicitado al Ejecutivo Municipal retrotraer las alícuotas del tributo tal como se preveía anteriormente y prorrogar los vencimientos en los pagos para los contribuyentes.



3. COMERCIO E INDUSTRIA: AUMENTOS QUE IMPACTARÁN A LOS CONSUMIDORES Y SECTORES PRODUCTIVOS

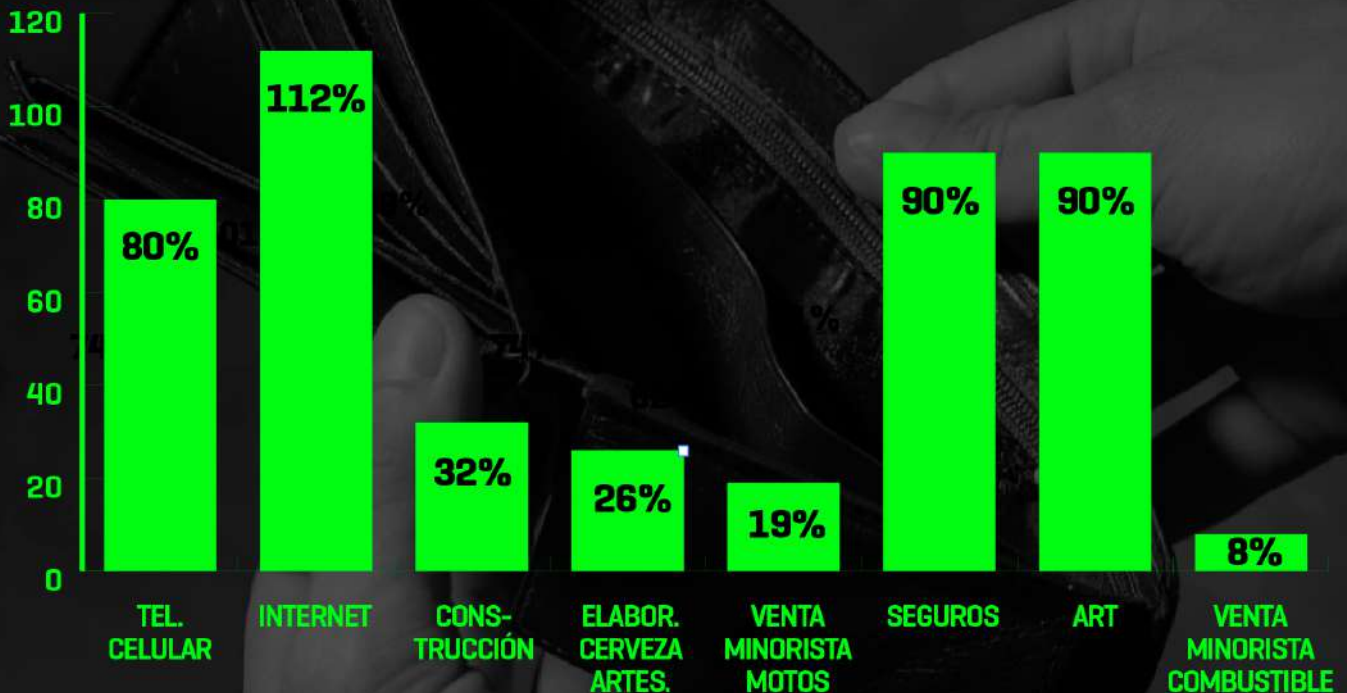
Hay 192 actividades que vienen con incrementos para 2020. Las más afectadas tienen que ver con la construcción y servicios de alto consumo ciudadano, como la telefonía celular e internet.

Comercio e Industria es una tasa municipal sumamente regresiva, que genera altos impactos tanto porque desalienta la producción y el empleo como porque suma presión tributaria, afectando a la actividad productiva de la Ciudad. Además, tiene efecto distorsivo al ser transferido a la cadena de valor y, finalmente, a los precios finales que pagan los consumidores

Cabe destacar que la tasa de comercio e industria se calcula teniendo en cuenta la facturación bruta de los contribuyentes. De esta manera, si la alícuota del 2020 se mantiene igual al período anterior, el Municipio incrementa su recaudación solo debido al contexto inflacionario (la facturación del

ontribuyente aumenta por el incremento en los costos por inflación), pero no significaría un aumento en términos relativos para el contribuyente, por lo que no tendría motivos para trasladar aumentos a los usuarios. Esto es teniendo en cuenta que los costos del municipio también seguirían la suerte de la inflación, por lo que no sería necesario un aumento en la alícuota al contribuyente para equilibrar las cuentas fiscales.

Sin embargo, en este contexto inflacionario, cuando la alícuota también aumenta, el salto en el impuesto a pagar por el contribuyente en relación a su facturación bruta es muy superior, dejando abierta la posibilidad que se intente equilibrar este desfasaje trasladando aumentos a los usuarios. De acuerdo a un relevamiento realizado sobre la Ordenanza Tarifaria Anual 2020 impuesta por el Ejecutivo Municipal, encontramos que en 192 actividades comerciales, industriales o de servicios (un 20% de un total de 958 rubros) la gestión actual ha decidido aumentar la alícuota de la referida tasa. Si tenemos en cuenta que, según un informe del Banco Mundial, la Argentina es el segundo país del mundo con mayor presión tributaria, la contribución a mejorar esta compleja situación por parte del municipio es negativa, agravando la producción y las decisiones de inversión en algunas actividades.



Algunos casos

Las empresas radicadas y que proveen internet a los ciudadanos de Córdoba deberán afrontar un incremento del 112% respecto de 2019 en la alícuota que percibe el municipio de su facturación bruta.

En tanto, la contribución municipal que deben hacer las empresas de telefonía celular es un 80% más elevada respecto a 2019. Cabe destacar que, bajo el argumento de acompañar el aumento general de costos, estas empresas aplicaron aumentos en cuatro oportunidades durante 2019 que en algunos casos alcanzaron un 76% de aumento total en el año.

Todo indicaría que al tener que pagarle al municipio una tasa un 80% superior a la del año anterior, puedan trasladar a los abonos mensuales que pagan los vecinos estos incrementos.

Analizando la evolución de las alícuotas para estas actividades, vemos que en el caso de la telefonía celular solo en un año el gobierno municipal impone un aumento superior a los aplicados en los últimos diez años.

Del año 2011 al 2019, la alícuota para esta actividad subió un 60% (pasando de 14% en 2010 a 25% en 2019). Ahora, del año 2019 al 2020 la suba es del 80% (pasando de 25% a 45%).

En el caso de internet, en los últimos diez años la tasa de comercio e industria sufrió un incremento del 51% (pasando de 10% en 2010 a 15,1% en 2019). Ahora, en solo un año, la suba es del 112% (de 15,1% a 32% en 2020).

La dimensión de los aumentos que aplica el Ejecutivo Municipal en este 2020 no guarda relación con ningún indicador macroeconómico que tratemos de encontrar y no hace más que asfixiar un rubro que hoy es un derecho para todos los vecinos como lo es la telefonía celular e Internet, como herramienta fundamental para favorecer el progreso y el crecimiento de la sociedad.

Por otro lado, uno de los rubros que motoriza la productividad de la ciudad y genera una interesante cantidad de mano de obra como lo es la construcción, en todas sus categorías, puede verse perjudicada a raíz de que el municipio agrava su estructura de costos mediante un aumento de la alícuota por comercio e industria un 32% superior al 2019.

Al respecto, en los últimos años se venía trabajando en los ámbitos municipales y provinciales para bajar lo que se denominó el "costo Córdoba" (impuestos y tasas provinciales-municipales), que según un informe de la CEDUC se había logrado bajar a un 15 % en el último año, colaborando a mejorar la competitividad en un sector que venía muy golpeado por las diversas crisis económicas. Este nuevo enfoque de la gestión actual, vuelve a agravar la situación, dificultando aún más las decisiones de inversión de las empresas del sector y, como consecuencia, haciendo más dificultoso el acceso a la vivienda para el ciudadano y la generación de empleo.

En el caso de los alimentos, los Supermercados con una superficie superior a 2000 m², el aumento de la tasa es del 19% respecto a 2019, al igual que quienes brindan el servicio de gestión y logística para el transporte de mercaderías, que también deben pagar un 19% más.

Otros rubros

La producción y distribución de gas natural, deberá abonar un 114% más que en 2019 por este tributo que cobra el municipio; habilitando a la empresa Ecogas a que solicite actualizar la tarifa para poder afrontar la presión tributaria del municipio.

Las empresas de tarjetas de crédito, deben abonar este 2020 un 112% más respecto del 2019 por esta tasa, lo que puede impactar en aumentos en los gastos administrativos que les cobran a los usuarios.

En tanto, las compañías aseguradoras tienen este 2020 un 90% de aumento de la alícuota por comercio e industria.



4. NUEVA TASA PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES: LOS COSTOS ADMINISTRATIVOS EN LA COMPRA-VENTA DE PROPIEDADES SUBEN ENTRE UN 14 Y 23%

La nueva gestión municipal incorporó el artículo 95 bis de la Ordenanza Tarifaria creando la tasa por actuación administrativa que grava con el 0,5% el cambio de titularidad de cualquier inmueble. Incluso, se aplica a aquellas transferencias gratuitas: herencia, legado o donación.

El incremento en la presión impositiva del gobierno municipal atenta contra los bolsillos de los vecinos y también contra la actividad productiva de Córdoba. Al contexto de fuerte caída de la construcción, el aumento del tipo de cambio que elevó los costos de las propiedades, el incremento en la tasa de comercio e industria, el municipio le incorpora la creación de una nueva tasa para las transacciones de compra-venta de propiedades, lo cual desalienta esta actividad que genera empleo en la ciudad.

Los datos

Cabe destacar que para comprar o vender un inmueble, sobre los gastos de la operación se debe abonar los siguientes ítems:

- Informe Notarial: \$1.500
- Ingreso del trámite al Registro Provincial: 0,2%
- Caja Notarial: 0,5%
- Rentas de la provincia: 1,5%
- Impuesto a la transferencia inmueble: 1,5%

Esto arroja un costo en términos porcentuales del **3,7% sobre la base de la operación**, más un monto fijo de \$ 1500. Con la creación de la tasa municipal al cambio de titularidad del 0,5%, **ese porcentaje se eleva de 3,7% al 4,2%**. Esto implica un aumento en los costos de transferencias de inmuebles en casi un 14% en las transferencias por compra venta.

Ahora bien, en el caso de las transferencias gratuitas como, por ejemplo, padres que subdividen el lote de su casa para que alguno de sus hijos pueda construir su casa, o realizan un adelanto de herencia, colocan la casa familiar a nombre de los hijos, entre otras prácticas usuales, nos encontramos con que el aumento en los costos de estas transferencias pasó de 2,2 % al 2,7%. Es decir, esta tasa tuvo

como impacto **un aumento de casi el 23% en el monto total de la operación**. En estos casos, los montos son:

- Informe Notarial: \$1.500
- Ingreso del trámite al Registro Provincial: 0,2%
- Caja Notarial: 0,5%
- Rentas de la provincia: **Exento**.
- Impuesto a la transferencia inmueble: 1,5%.

En caso de que la transferencia sea venta de la vivienda única para adquirir otra vivienda única, esto es, un cambio de vivienda, los ítems a abonar son:

- Informe Notarial: \$1.500
- Ingreso del trámite al Registro Provincial: 0,2%
- Caja Notarial: 0,5%
- Rentas de la provincia: 1,5%
- Impuesto a la transferencia inmueble: 1,5% pero se puede tramitar un certificado de no retención cuando se vende la vivienda única para comprar otra (para adquisiciones anteriores a al 31/12/2017). Las adquiridas a partir de 2018 pagan impuesto a las ganancias.

Esto arroja un costo en términos porcentuales del 3,7% sobre la base de la operación, más un monto fijo de \$ 1500. Con la creación de la tasa municipal al cambio de titularidad del 0,5%, ese porcentaje se eleva de 3,7% al 4,2%. Es decir, la Municipalidad incrementó el costo neto de cambiar la vivienda única en casi un 14%, o en un 23% si se tramita el certificado de no retención y se adquiere la nueva vivienda dentro del plazo de un año.

A estos costos, además, se le deben sumar los honorarios profesionales de los escribanos que usualmente son el 2% del monto de la operación, aunque están desregulados y se pueden pactar. En caso de que la operación se realice por inmobiliaria hay que pagar la comisión correspondiente que cargan un 6% sobre el monto total de la operación y abonan un 3% cada parte (vendedor/comprador).

Casos concretos

Si llevamos estos números a la práctica y teniendo en cuenta los valores actuales del mercado inmobiliario, por la transferencia de un departamento en el centro de 1 dormitorio, con cocina separada,

sin cochera ni amenitis, (valor de mercado U\$D 50.000/60.000) hay que pagar en concepto de tasa municipal una suma que oscila entre **\$ 18.000 y \$ 25.000.**

Por un departamento de 2 dormitorios con cochera, en un edificio con quincho o pileta, (valor de mercado U\$D 90.000/150.000) entre **\$ 35.000 y \$ 55000.**

Si pasamos al rubro lotes, por el cambio de titularidad: en barrios abiertos (valor de mercado U\$D 50.000/90.000) se debe abonar en concepto del nuevo impuesto municipal una suma que oscila entre \$ 18.000 y \$ 35.000. En un barrio cerrado (valor de mercado U\$D 90.000/250.000), las sumas aumentan considerantemente ya que se tributa entre \$ 35.000 y \$ 100.000.

Respecto a las viviendas, por la transferencia de una casa con 3 dormitorios con cocina, comedor, dos baños, pileta y cochera, en barrio Colinas de Vélez Sarsfield (valor de mercado U\$D 200.000) un vecino debe abonar una tasa de entre \$ 80.000 y \$ 90.000.

Se trata de un nuevo impuesto que carece de lógica toda vez que atenta contra la actualización del catastro municipal. Además, resulta desproporcionado ya que la provincia por el ingreso al registro público provincial cobra el 0.2% en cambio la Municipalidad solo por el cambio de titularidad cobra el 0.5%.

Aclaración: Para el cálculo de la tasa, se convirtió el valor en dólares al tipo de cambio de \$63 y se le adicionó el impuesto PAIS del 30%.

