

BOLETIN
OFICIAL DE
LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA

B@



Nº 206

Miércoles 12 de octubre de 2022

DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS
Resolución Normativa Nº 9

Córdoba, 05 de Octubre de 2022.-

VISTO: los Artículos 230 y 275 del Código Tributario Provincial -Ley Nº 6006, T.O. 2021 y sus modificatorias- y la Resolución Normativa Nº 1/2021 (B.O. 29-11-2021) y sus modificatorias;
Y CONSIDERANDO:

QUE el Artículo 230 citado establece que en los casos de locación de inmuebles la base imponible del Impuesto sobre los Ingresos Brutos estará constituida, entre otros aspectos, por el valor locativo pactado entre las partes.

QUE en ningún caso dicho valor puede ser inferior al valor de referencia que para cada zona o radio disponga la Dirección como renta locativa mínima potencial del contribuyente o al valor que se determine para el caso particular bajo verificación y/o fiscalización.

QUE a fin de establecer dicho valor, la Dirección, con el asesoramiento de Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Córdoba (IDECOR), del Consejo General de Tasaciones de la Provincia de Córdoba y/o colegios u organismos profesionales competentes y/o profesionales habilitados para ello, considerarán la ubicación geográfica, cercanía con centros comerciales y vías de circulación primarias y secundarias de acceso en los distintos barrios, cercanía con equipamientos e instituciones que influyan en el desenvolvimiento del destino constructivo, características propias de la construcción y aquellos otros aspectos que en virtud de sus competencias tengan incidencias en su valor locativo.

QUE asimismo, respecto al Impuesto de Sellos, el Artículo 275 del Código Tributario establece que para los contratos de locación o sublocación de inmuebles previstos en su inciso a), cuando el valor locativo pactado entre las partes sea menor al valor de referencia establecido por la Dirección, en los términos del Artículo 230 precedente, deberá considerarse dicho valor de referencia a los fines de la determinación de la base imponible.

QUE por lo expuesto, es preciso establecer el procedimiento para determinar los valores de referencia mencionados por los Artículos 230 y 275 del Código Tributario.

QUE resulta necesario adecuar en la Resolución Normativa Nº 1/2021 y sus modificatorias.

QUE es competencia del Sr. Secretario de Ingresos Públicos ejercer la Superintendencia General sobre la Dirección General de Rentas y por vía de avocamiento las funciones establecidas para la misma.

POR TODO ELLO, atento las facultades acordadas por el Artículo 19 del Código Tributario Provincial -Ley Nº 6006, T.O. 2021 y sus modificatorias-;

EL SECRETARIO DE INGRESOS PÚBLICOS
EN SU CARÁCTER DE SUPERINTENDENTE DE LA
DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS
Y POR AVOCAMIENTO

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- MODIFICAR la Resolución Normativa Nº 1/2021 y sus modificatorias, publicada en el Boletín Oficial de fecha 29-11-2021, de la siguiente manera:

I. SUSTITUIR el punto 12) de la Sección 6 del Capítulo II del Título II del Libro II, su título y artículo, por lo siguiente:

"12) Locación de inmuebles

Inciso b) del Artículo 202 del Código Tributario

Artículo 333.- Los contribuyentes que desarrollan la actividad de locación de inmuebles deberán comparar los ingresos brutos de todos los inmuebles, obtenidos en cada mes con el monto mensual establecido en la Ley Impositiva Anual vigente y en caso de superarlo, tributar por el total de los mismos. Dicha comparación podrá hacerse con el importe mensual acumulado según Anexo XII de la presente sólo cuando coincida para el conjunto de inmuebles en forma concurrente lo siguiente:

1) El mes/año de los pagos o del vencimiento de los plazos fijados para el pago, según corresponda, y

2) La cantidad de meses que comprende dicho pago/vencimiento.

En el caso de contribuyentes del Régimen Simplificado Pequeños Contribuyentes del Impuesto sobre los Ingresos Brutos que solo realizan la actividad de locación de inmuebles deberán considerar si se encuentran encuadrados en las categorías que defina la ley impositiva para no estar alcanzados por el impuesto.

Valor locativo de referencia - Artículo 230 del Código Tributario Artículo 333 (1).- A los fines de la determinación del valor de referencia previsto en el Artículo 230 del Código Tributario, el contribuyente y/o responsable deberá considerar el valor vigente al momento del perfeccionamiento del hecho imponible, consultando el mismo a través de la página web de la Dirección General de Rentas, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

a) En el caso de inmuebles urbanos:

- El valor de referencia informado, refiere a una periodicidad mensual.

- El valor de referencia a considerar dependerá del destino de la locación, la cual podrá consistir en fines residenciales o no.

- A los efectos del cálculo, se consideran la superficie edificada.

- En el caso de inmuebles urbanos, cuando la superficie del inmueble objeto de la locación sea menor a la indicada en la respectiva consulta, deberá calcular el valor proporcional entre el valor locativo y la superficie, ambos consignados en la consulta citada, y aplicarlo a la superficie correspondiente.

b) En el caso de inmuebles rurales:

- El valor de referencia será aplicable siempre que el destino de la locación sea con fines de arrendamiento agrícola.

- El valor de referencia resultará del producto entre el "Valor Unitario de Arrendamiento Anual (qq/ha)" -indicado en la respectiva consulta-, las hectáreas afectadas al arrendamiento del inmueble en cuestión y el precio pizarra del quintal de soja según la Cámara Arbitral de Cereales de la Bolsa de Comercio de Rosario a la fecha que corresponda.

- El valor obtenido en el punto precedente, refiere a una periodicidad anual.

En ambos casos (incisos a y b), para el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, el valor de referencia obtenido deberá ser proporcional a la periodicidad de pago prevista en el contrato locativo conforme lo expuesto en el inciso l) del Artículo 211 del Código Tributario.

Más de un inmueble

Artículo 333 (2).- En el caso que el contrato de locación involucre más de un inmueble urbano o rural, deberá considerarse como valor de referencia la sumatoria de los valores que correspondan a cada inmueble conforme a lo previsto en el artículo precedente.

Cálculo de la base imponible

Artículo 333 (3).- Para la determinación de la base imponible del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, deberá compararse el valor locativo neto pactado entre las partes (sin IVA) con el valor de referencia

obtenido conforme al último párrafo del Artículo 333 (1) de la presente."

II. INCORPORAR a continuación del Artículo 385, lo siguiente:

"Valor locativo de referencia - Artículo 275 del Código Tributario Artículo 385 (1).- A los fines de la determinación del valor de referencia previsto en el Artículo 275 del Código Tributario Provincial, el contribuyente y/o responsable deberá considerar el valor vigente al momento del perfeccionamiento del hecho imponible, consultando el mismo a través de la página web de la Dirección General de Rentas, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

a) En el caso de inmuebles urbanos:

- El valor de referencia informado refiere a una periodicidad mensual.

- El valor de referencia a considerar dependerá del destino de la locación, la cual podrá consistir en fines residenciales o no.

- A los efectos del cálculo se consideran los metros cuadrados cubiertos.

- Cuando la superficie del inmueble objeto de la locación sea menor a la indicada en la respectiva consulta, deberá calcular el valor proporcional entre el valor locativo y la superficie, ambos consignados en la consulta citada, y aplicarlo a la superficie correspondiente.

b) En el caso de inmuebles rurales:

- El valor de referencia será aplicable siempre que el destino de la locación sea con fines de arrendamiento agrícola.

- El valor de referencia resultará del producto entre el "Valor Unitario de Arrendamiento Anual (qq/ha)" -indicado en la respectiva consulta-, las hectáreas afectadas al arrendamiento del inmueble en cuestión y el precio pizarra del quintal de soja según la Cámara Arbitral de Cereales de la Bolsa de Comercio de Rosario a la fecha que corresponda.

- El valor obtenido en el punto precedente, refiere a una periodicidad anual.

En ambos casos (incisos a y b), para el Impuesto de Sellos, el valor de referencia obtenido deberá ser proporcional a la duración del contrato locativo o su proporción.

Más de un inmueble

Artículo 385 (2).- En el caso que el contrato de locación involucre más de un inmueble urbano o rural, deberá considerarse como valor de referencia la sumatoria de los valores que correspondan a cada inmueble conforme a lo previsto en el artículo precedente.

Cálculo de la base imponible

Artículo 385 (3).- A los fines de lo establecido en el Artículo 275 del Código Tributario Provincial, deberá compararse el valor locativo pactado entre las partes más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA) con:

- En el caso de inmuebles urbanos: el resultado de multiplicar el valor de referencia mensual informado por esta Dirección por la cantidad de meses del contrato locativo.

- En el caso de inmuebles rurales: el valor anual obtenido conforme el inciso b) del Artículo 385 (1) por los años de duración del contrato locativo o su proporción."

ARTÍCULO 2°.- La presente resolución será de aplicación para los hechos imponible perfeccionados a partir del 13 de Octubre de 2022.

ARTÍCULO 3°.- PROTOCOLÍCESE, PUBLÍQUESE en el Boletín Oficial, PASE a conocimiento de los Sectores pertinentes y ARCHÍVESE.
FDO.: HEBER FARFÁN - SECRETARIO DE INGRESOS PÚBLICOS