



BAGUR, VIANO & SCALERANDI
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y SOCIETARIOS - AUDITORES

ASUNTO:	LOCACION DE BIENES INMUEBLES PROPIOS – IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA
FECHA:	07/02/2014
PRIORIDAD	MUY IMPORTANTE

Estimados:

Esta comunicación es a los fines de comentarles acerca de las modificaciones introducidas en la Ley Impositiva Anual (LIA) y Código Tributario (CT), ambos de la provincia de Córdoba, sobre la actividad de locación de inmuebles para el año 2014, y recordarles los conceptos a tener en cuenta para el armado de la base imponible del impuesto sobre los ingresos brutos en la provincia de Córdoba:

Ante cualquier duda, consultar en el estudio.

RECORDAR:

La base imponible en el impuesto sobre los ingresos brutos de la locación de inmuebles está conformada por:

- 1- El monto de los alquileres pactados, netos de IVA.
- 2- El monto de los impuestos provinciales y Municipales (y demás tributos) que se encuentren a cargo del locatario.
- 3- El monto de las expensas del inmueble también a cargo del locatario.
- 4- El monto de todo otro concepto que forme parte del precio de locación, excepto los recuperos de consumos de servicios públicos realizados por los locatarios.

MODIFICACIONES AÑO 2014:

ALICUOTA

Alícuota general: la alícuota que tributa esta actividad es la del 4% mas el FOFISE (5% más del impuesto), o sea 4,20%.

Reducción de alícuota: esta alícuota se reduce en un 30% en el caso que los ingresos del año calendario anterior de todas las actividades del contribuyente (no sólo por locación de inmuebles), no superen el monto que se publica en la LIA vigente (para año 2013 el monto es de \$2.340.000)

Incremento de Alícuota: la alícuota se incrementa al 4.75% en el caso que los ingresos por todas las actividades del contribuyente del año calendario anterior superen el monto que publica la LIA vigente (para el año 2013 el monto es de \$8.750.000)



BAGUR, VIANO & SCALERANDI
CONSULTORES TRIBUTARIOS Y SOCIETARIOS - AUDITORES

IMPORTANTE MODIFICACIÓN

Sin embargo la modificación de la LIA 2014 Ley 10178, agrega el Art. 23 que dice:

Art.23: Los ingresos derivados de la actividad de "locación de bienes inmuebles" estarán alcanzados por la alícuota prevista en los Códigos 93000 y 93001, de los artículos 17 y 20 de la presente Ley, cuando por cada inmueble dado en locación, se hubiere repuesto íntegramente el impuesto de Sellos en las formas y plazos previstos en el Código Tributario Provincial y en la presente Ley, o por las normas que regulan el citado impuesto en la jurisdicción en que se encuentra radicado el inmueble.

Cuando por la figura jurídica celebrada entre las partes no corresponda la reposición del Impuesto de Sellos, o en el caso que se omitiere, total o parcialmente, el mencionado impuesto que le corresponda al respectivo instrumento, resultarán de aplicación las alícuotas previstas en los códigos 93100 o 93101 de los artículos 17 y 20 de la presente Ley.

Esta alícuota es el 5% o 5.75% según corresponda.

Esto implica que en el caso de no tener el impuesto de sellos correctamente abonados, estamos incurriendo en una doble omisión: el sellado en sí y la alícuota de ingresos brutos. En principio, la falta o la omisión parcial del pago del impuesto o se hubiera pagado extemporáneamente afectaría a todos los ingresos por locación y no sólo al ingreso por el alquiler cuyo impuesto de sellos no fue repuesto correctamente.

VALOR DEL ALQUILER

La Dirección de Rentas fijará un valor como renta mínima locativa mensual de acuerdo a las zonas, cercanías a centros comerciales, vías de circulación y otros aspectos, confeccionada conjuntamente con el Consejo General de Tasaciones de la Provincia de Córdoba y/u colegios y organismos profesionales.

El contribuyente no podrá declarar una renta inferior a la establecida por la Dirección mediante el citado procedimiento. Este importe AUN NO HA SIDO FIJADO.

La vigencia de la resolución es a partir del día 01/01/2014.

Atentamente

MARIANA SCALERANDI – JIMENA SCOLARI