



## **Bonificación 40% Impuesto Inmobiliario**

# **Importante reunión informativa**

### **De sumo interés para Administradores**

Estimados asociados:

Les informamos que, en relación con los comunicados que hemos circularizado oportunamente sobre la bonificación del 40% sobre el impuesto inmobiliario de acuerdo con el artículo 415 bis del Código Fiscal, el pasado viernes 29 de mayo se llevó a cabo una reunión en la sede del SERACARH con motivo de analizar distintos aspectos vinculados a la implementación de la Ley N° 6926 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su reglamentación.

Tal como ya se ha informado, ésta normativa incorporó al Código Fiscal el artículo 415 bis, estableciendo una bonificación del 40% del Impuesto Inmobiliario correspondiente a los espacios comunes de uso común en consorcios de propiedad horizontal destinados a vivienda u oficina que cuenten, como mínimo, con un empleado en relación de dependencia.

**Seguidamente detallamos los aspectos más salientes de esa reunión, que son de sumo interés para todos nuestros asociados:**

El encuentro, que contó con los legisladores impulsores del proyecto, participaron representantes de las siguientes entidades:

- **AGIP**
- **SERACARH**
- **AIERH**
- **UADI**
- **CAPHyAI**

### **Principales aclaraciones realizadas**

#### **1. ¿Desde cuándo aplica el beneficio?**

Se confirmó que el beneficio comienza a regir desde la fecha de presentación realizada por el administrador.

**Importante:**

Si al momento de la presentación ya existieran cuotas emitidas, el sistema realizará posteriormente la devolución de manera retroactiva. Por este motivo, el descuento puede demorar aproximadamente entre 3 y 4 meses en verse reflejado efectivamente en las boletas.

## **2. ¿Qué beneficio se otorga?**

Se trata de una bonificación del 40% sobre el componente del Impuesto Inmobiliario correspondiente a las partes comunes del edificio.

El beneficio alcanza exclusivamente a:

- Viviendas
- Oficinas
- Unidades con destino profesional

Quedan excluidos:

- Locales comerciales
- Cocheras
- Bauleras
- Otras unidades que no tengan destino vivienda u oficina/profesional

## **3. ¿Cómo realizará AGIP el cálculo?**

AGIP informó que verificará:

- La superficie de partes comunes
- La relación proporcional respecto de la superficie total del inmueble

Para ello utilizarán los planos registrados ante el Gobierno de la Ciudad.

También se aclaró que:

- ✓ Las partes comunes NO poseen partida inmobiliaria independiente.
- ✓ El impuesto correspondiente a dichas partes comunes se encuentra distribuido proporcionalmente dentro del impuesto que paga cada unidad funcional según su porcentaje de copropiedad.

Se aclaró, además, que esto no debe confundirse con determinadas boletas de ABL de espacios guardacoches o sectores comunes liquidados por expensas, ya que esas partidas pueden corresponder igualmente a unidades funcionales o complementarias.

## **4. ¿Qué sucede si la unidad tiene deuda?**

Se aclaró expresamente que el beneficio se otorgará independientemente de:

- La existencia de deuda
- Planes de facilidades de pago vigentes
- Situaciones de mora de la partida.

## **5. ¿Cómo aparecerá el descuento?**

AGIP informó que el beneficio aparecerá discriminado dentro de la boleta correspondiente, identificado específicamente como descuento o bonificación aplicada.

## **6. Forma de presentación del trámite**

Muy importante para administradores:

La presentación NO deberá realizarse mediante TAD (Trámite a Distancia).

El trámite deberá ingresarse exclusivamente a través del SERACARH, que posteriormente remitirá la documentación a AGIP.

👉 Los pocos trámites ya iniciados vía TAD continuarán excepcionalmente por esa vía.

👉 Las nuevas presentaciones ingresadas directamente por TAD serán rechazadas.

## **7. Simplificación administrativa**

Durante la reunión se confirmó una modificación muy importante para facilitar la tarea de los administradores.

Finalmente se eliminará el requisito de informar las partidas inmobiliarias de cada unidad funcional alcanzada por el beneficio.

Únicamente se solicitará:

- Número de unidad funcional
- Destino de la unidad (vivienda, oficina o profesional)

En este punto se destacó especialmente la intervención de nuestra Cámara, que solicitó expresamente la simplificación de este requisito.

Se remarcó que la exigencia original obligaba al administrador a realizar el complejo y dificultoso trabajo de obtener individualmente cada una de las partidas inmobiliarias de las unidades funcionales del consorcio.

La gestión realizada por la CAPHyAI tuvo un resultado favorable, logrando que AGIP aceptara modificar este requisito a fin de facilitar significativamente la operatoria y presentación del trámite.

## **8. Notificaciones**

Una vez analizada la presentación:

- AGIP notificará el otorgamiento del beneficio al SERACARH mediante TAD.
- Luego será el SERACARH quien comunicará la aprobación al administrador o consorcio correspondiente.

## **9. Consorcios excluidos**

También se aclaró que el beneficio **no aplicará a inmuebles que todavía no tengan subdividida la partida matriz.**

## **10. Situación de los empleados del consorcio**

AGIP informó que se encuentra evaluando implementar una declaración jurada periódica mediante la cual el administrador deba informar si el consorcio deja de contar con empleados en relación de dependencia.

En ese supuesto:

- El beneficio dejaría automáticamente de corresponder.

Asimismo:

Los consorcios que actualmente no tengan empleados, pero incorporen personal posteriormente, podrán acceder al beneficio desde el momento en que comiencen a contar con empleados registrados.

## **11. Formularios y trabajo institucional**

Durante la reunión también se conversó sobre la posibilidad de elaborar formularios modelo unificados para facilitar las presentaciones por parte de los administradores.

Por su parte, la CAPHyAI manifestó que continuará trabajando junto a las entidades intervinientes a fin de facilitar el acceso de sus asociados a este beneficio y colaborar con la correcta presentación de la documentación requerida.

### **Marco normativo**

#### **LEY N° 6926 – CABA**

La normativa incorporó el artículo 415 bis al Código Fiscal, estableciendo: “Bonificar el cuarenta por ciento (40%) del Impuesto Inmobiliario respecto de los espacios comunes de uso común en consorcios de propiedad horizontal destinados a vivienda u oficina que registren, como mínimo, un empleado en relación de dependencia, conforme las condiciones y requisitos que fije la reglamentación.”

Posteriormente, AGIP dictó la Resolución N° 155/AGIP/2026 reglamentando:

- Requisitos
- Documentación
- Procedimiento
- Plazos
- Forma de cálculo
- Modalidad de otorgamiento del beneficio.