



Misión: “Legislar y controlar en representación del pueblo, mediante una gestión eficiente, eficaz y transparente”

Asunción, 16 de Octubre de 2013

Señor

Dr. Juan Bartolomé Ramírez, Presidente

Honorable Cámara de Diputados

PRESENTE

De mi consideración:

Por la presente nota presento el Proyecto de modificación del artículo 60 de la Ley 125/91 que define la base imponible para el impuesto inmobiliario.

Antecedentes

I - La legislación tributaria paraguaya establece que la tasa de pago del impuesto inmobiliario - el cual es recaudado por las Municipalidades — es del 1% sobre el valor fiscal de la tierra. Dicho valor que es establecido anualmente vía decreto del Poder Ejecutivo, se encuentra muy lejos del valor de mercado y ello tiene su razón en la propia ley, la cual establece que los valores fiscales de las tierras no pueden aumentar más allá de la inflación. Datos del Banco Mundial indican que, en términos porcentuales, la brecha entre el valor fiscal y el valor de mercado de las tierras en el Paraguay es el mayor del Continente. Además un estudio de este organismo internacional, realizado tomando como referencia las tierras del Departamento de Caaguazú, indica que la diferencia del valor fiscal de las tierras es 54 veces menor que el valor de mercado que tendrían dichas tierras. Ello indica que existe un enorme potencial de recaudación que podrían tener las Municipalidades a través del impuesto inmobiliario, si el valor fiscal se adecua o se aproxima al valor de mercado.

Se debe cambiar la base de valuación de la tierra, pasando del valor fiscal al valor de mercado, con lo cual aumentaría inmediatamente el monto del impuesto a pagar. La base de valuación es lo que se conoce como base imponible o valor fiscal y es este valor el que necesita de una urgente actualización y definición.

El Impuesto Inmobiliario y la necesidad de actualización de la base imponible.

Los valores fiscales se originan en los antiguos valores oficiales determinados en la época de la Dirección del Impuesto Inmobiliario, procediéndose a su actualización gradual con el procedimiento establecido en el art. 60 de la Ley 125/91.

Este valor fiscal no significa absolutamente nada, no está relacionado con nada y no sabemos si respondía a un criterio lógico en el tiempo de su uso por la dirección del impuesto inmobiliario, esto es muy importante porque es el origen de la base imponible.

Por otra parte, el impuesto inmobiliario vigente (impuesto inmobiliario, Ley 125/91) abarca las tierras urbanas y rurales y grava una tasa básica de uno por ciento sobre el valor fiscal de la propiedad. La legislación vigente incorpora muchas características deseables al ser comparada con la experiencia internacional, pero sufre de unas deficiencias claves, principalmente que los valores fiscales constituyen sólo una pequeña fracción de los valores de mercado y que la ley estipula que los valores



*Congreso Nacional
Honorable Cámara de Diputados*

Misión: “Legislar y controlar en representación del pueblo, mediante una gestión eficiente, eficaz y transparente”

fiscales no pueden aumentar más que la inflación, resultando así en una situación de permanente sub-valoración. De hecho, los valores fiscales han disminuido en términos reales desde 1993. Además, los ajustes no han tenido en cuenta la evolución de los precios de mercado en las diferentes regiones, conduciendo a amplias disparidades en la relación entre valores fiscales y valores de mercado a lo largo del Paraguay.

II.- Catastro y valor fiscal

En el caso de los inmuebles, alrededor del mundo, habida cuenta de la importancia de su valor económico, ha sido tradicional que el Estado estableciera una tasación que obrara como un umbral a la base imponible de los tributos que alcanzaran los mismos. Este valor es el que habitualmente se conoce como "valuación fiscal" y su determinación es el fruto de un proceso administrativo reglado, en el cual se prevé la intervención del contribuyente que considere afectados sus derechos: no se trata de una valuación arbitraria sino reglamentada, como corresponde a un Estado de derecho.

El valor atribuible a los inmuebles se determina en el catastro mediante procedimientos que tienen como finalidad lograr una valuación cabal y ajustada a la realidad; es habitual que los titulares de los inmuebles tengan la posibilidad de recurrir administrativamente su determinación cuando el valor asignado no sea el que corresponda.

Dobner Ebert define al catastro territorial como: "...el medio idóneo para fiscalizar, evaluar, planificar y administrar el uso de uno de los recursos más importantes de toda nación: el suelo". Mientras que Bickel dice que "El catastro comprende la operación técnica y la medición del suelo y el registro de todos los bienes raíces en un territorio, por un lado y la subsiguiente operación económica de la valuación de la utilidad o del valor del objeto imponible, por otro lado...". De ello se desprende que dicho instrumentos puede utilizarse tanto para gravar la tenencia o propiedad de los inmuebles como su renta, siendo aquí el primer uso el que se aborda.

Existen dos criterios para establecer la valuación catastral: uno se basa en la capitalización de la utilidad que produce la tierra y otro en su valor de mercado; el primero consiste en establecer el valor actual, a determinada tasa de interés, de la infinita suma de ingresos futuros que produciría el bien y, el segundo, en determinar los valores promedio de mercado para bienes similares.

En fin, la modificación de la base imponible del Impuesto Inmobiliario va a fortalecer definitivamente el proceso de descentralización en su aspecto más puro y natural que es el de recaudar tributos de su competencia constitucional, aumentando los montos de dinero a ser invertidos en los programas implementados en los Municipios y Departamentos. Esta situación se sustentará en la presentación de la Ley de Valuaciones del Paraguay que establecerá la valuación parcelaria de los bienes inmuebles, que sirve como base para la determinación de los montos imposables de los impuestos.

**Ricardo González Escobar
Diputado Nacional**



*Congreso Nacional
Honorable Cámara de Diputados*

Misión: "Legislar y controlar en representación del pueblo, mediante una gestión eficiente, eficaz y transparente"

LEY N°...

QUE MODIFICA EL ARTICULO 60 DE LA "LEY 125/91, QUE DEFINE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO INMOBILIARIO"

EL CONGRESO DE LA NACION PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

Artículo 1°.- Modifícase el artículo 60 de la Ley 125/91 que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 60: **Base Imponible:** La base imponible la constituirá la valuación fiscal de los inmuebles establecida por el Servicio Nacional de Catastro. El valor mencionado será el resultado de una Valuación que proporcionara el valor real de mercado que será ajustado mediante valores porcentuales de aquel para definir la base imponible. El Poder Ejecutivo fijará decreto mediante el cual a través del Servicio Nacional de Catastro el porcentaje de afectación del valor de mercado para determinar la base imponible. La valuación fiscal determinada por el Servicio Nacional de Catastro será el único valor fiscal y también regirá para el Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra y todos los Municipios de la República".

Disposiciones Transitorias

Artículo 2°.- EL Servicio Nacional de Catastro procederá a la realización de la Valuación o Revalúo general dentro de los dos primeros años de la vigencia de la modificación del artículo 60 de la Ley 125/91. Hasta tanto se finalice la Valuación o Revalúo general acorde a la Ley, la base imponible de los inmuebles se determinará según las siguientes normas.

a) La base imponible en el área urbana será la misma que rige actualmente y que es establecida por el Servicio Nacional de Catastro hasta que finalice la Valuación o Revalúo general y será incrementado anualmente según el valor porcentual de variación del IPC.

b) La base imponible en el área rural será hasta cinco veces el valor fiscal actual vigente al momento de la promulgación de esta ley y será incrementado anualmente según el valor porcentual de variación del IPC hasta que finalice la nueva Valuación o Revalúo general que dispone la presente legislación.

Artículo 3°.- De forma.