

## Resolución N° 187 / AGIP / 2025

Buenos Aires, 29 de abril de 2025

**VISTO:** El artículo 326 del Código Fiscal (t.o. 2025), la Resolución N° 435-AGIP/11 (BOCBA N° 3731) y sus modificatorias y complementarias Resoluciones Nros. 544- AGIP/11 (BOCBA N° 3752), 578-AGIP/11 (BOCBA N° 3763), 587-AGIP/11 (BOCBA N° 3767) y 648-AGIP/12 (BOCBA N° 3993) y el Expediente Electrónico N°16.287.642/GCABA-DGR/25, y

### **CONSIDERANDO:**

Que mediante el artículo 326 del Código Fiscal (t.o. 2025) se faculta a esta Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a establecer un Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) para cada inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que refleje el valor económico por metro cuadrado (m2 ) del mismo en el mercado comercial, a los fines de su aplicación a los actos, contratos y operaciones gravables con el Impuesto de Sellos, cuando este valor resulte mayor al monto consignado en la operación y/o a la valuación fiscal del bien objeto del acto;

Que mediante la Resolución N° 435-AGIP/11 y sus modificatorias, se reglamentó el procedimiento de aplicación del Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), estableciéndose que el cálculo del mismo se basa en la valuación del terreno según su ubicación geográfica (barrio, subzona barrial) y Distrito de zonificación del entonces Código de Planeamiento Urbano, y del edificio según el valor comercial del metro cuadrado (m2), del destino constructivo correspondiente, afectado por la depreciación;

Que asimismo, se fijaron las diversas variables que inciden en la determinación del Valor Inmobiliario de Referencia, considerándose la superficie del terreno, superficie cubierta y descubierta, estado general, antigüedad, categoría según la Ley Tarifaria, estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien, entre otras;

Que adicionalmente, se aclara que el Valor Inmobiliario de Referencia de cada partida inmobiliaria se comunicará a los contribuyentes y/o responsables mediante su incorporación en las boletas correspondientes al Impuesto Inmobiliario y a la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros, en oportunidad de su emisión para cada ejercicio fiscal;

Que por otra parte, el artículo 5° de la Resolución mencionada aclara que el Valor Inmobiliario de Referencia fijado por la Dirección General de Rentas podrá ser impugnado por el sujeto pasivo de la obligación, detallando la documentación a presentar;

Que en aras de optimizar el desarrollo del procedimiento impugnativo, resulta oportuno introducir precisiones respecto de las tasaciones, delegando el dictado y la suscripción del acto administrativo respectivo en el/la titular de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario dependiente de la Dirección General de Rentas;

Que en virtud de las sucesivas modificaciones incorporadas a la Resolución N° 435-AGIP/11, deviene conveniente proceder a la unificación y compilación de las normas mencionadas en un único cuerpo normativo. Por ello, y en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 326 del Código Fiscal vigente,

### **EL ADMINISTRADOR GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PÚBLICOS RESUELVE:**

Artículo 1°.- Valor Inmobiliario de Referencia: Establécese un valor inmobiliario de referencia para los inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el cual reflejará el valor de dichos inmuebles en el mercado comercial, conforme las prescripciones de la presente Resolución.

Artículo 2°.- Alcance: El valor inmobiliario de referencia se aplica a los actos, contratos y operaciones gravables con el Impuesto de Sellos, cuando este valor resulte mayor al monto consignado en la operación y/o a la valuación fiscal del bien objeto del acto.

Artículo 3°.- Fijación del valor inmobiliario de referencia: A los fines de establecer el valor inmobiliario de referencia se considera el valor económico por metro cuadrado (m2) de los bienes inmuebles en el mercado comercial. El cálculo del mismo se basa en la valuación del terreno según su ubicación geográfica (barrio, subzona barrial) y Distrito de zonificación del Código Urbanístico; y del edificio según el valor comercial del metro cuadrado (m2), del destino constructivo correspondiente, afectado por la depreciación. En los casos de inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal se valúa la totalidad del mismo de acuerdo con los destinos constructivos que posea, aplicando luego el porcentual fiscal para determinar el valor inmobiliario de referencia de cada unidad.

Artículo 4°.- Variables que inciden en el valor inmobiliario de referencia: La Dirección General de Rentas dependiente de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos tendrá en cuenta como variables para la determinación del valor al que se hace referencia en el artículo anterior, las siguientes características: superficie del terreno, superficie cubierta y descubierta, estado general, antigüedad, categoría según la Ley Tarifaria, estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien, aspectos tales como su ubicación geográfica y entorno, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso. En caso de inmuebles catalogados, la Administración Gubernamental de Ingresos públicos podrá dar intervención al Banco Ciudad de Buenos Aires para la valuación del mismo.

Artículo 5°.- Comunicación: El valor inmobiliario de referencia puede ser consignado en todo documento, informe o formulario que la Dirección General de Rentas expida, en los cuales se describan datos referidos a inmuebles ubicados en la Ciudad de Buenos Aires. Sin perjuicio de ello, los interesados pueden consultar el valor inmobiliario de referencia a través de la página web de esta Administración ([www.agip.gob.ar](http://www.agip.gob.ar)), ingresando el número de partida del inmueble cuyo valor de referencia se consulta.

Artículo 6°.- Impugnación: El Valor Inmobiliario de Referencia fijado por la Dirección General de Rentas podrá ser impugnado por el sujeto pasivo de la obligación tributaria a cuyo efecto deberá presentar ante ella lo siguiente:

a) Escrito en que se fundamente la impugnación del valor inmobiliario de referencia fijado por la Administración.

b) Dos informes de tasación elaborados por corredores inmobiliarios matriculados y firma certificada ante el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) o por profesionales matriculados con incumbencia en la materia y firma certificada ante el Consejo Profesional correspondiente. En todos los casos los informes deberán formular una descripción de la propiedad objeto de la operación, características de la zona y valor de mercado estimado. A fin de resolver el planteo, la Dirección General de Rentas podrá realizar las verificaciones que entienda necesarias, incluso en el propio inmueble, así como solicitar tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires. La Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario, dependiente de la Dirección General de Rentas, dictará el acto administrativo resolviendo la impugnación respecto de la aplicación del Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), el cual será notificado fehacientemente al sujeto pasivo de conformidad con lo dispuesto por el inciso 5) del artículo 40 del Código Fiscal (t.o. 2025).

Artículo 7°.- Agentes de Recaudación: El importe a retener o percibir es el que corresponda tributar por el acto, contrato u operación, de conformidad con lo establecido en el Código Fiscal vigente. En el caso de actos, contratos y operaciones referidos a bienes inmuebles, a efectos de calcular la base imponible para el pago del Impuesto de Sellos, el escribano debe verificar el valor inmobiliario de referencia vigente a la fecha de la operación, si lo hubiere, o en caso de reclamo sobre su cuantía, constancia fehaciente emitida por esta Administración.

Artículo 8°.- Sanciones: El incumplimiento total o parcial de las disposiciones de la presente Resolución hará pasible a los infractores de las sanciones previstas en el Código Fiscal.

Artículo 9°.- Actualización: El valor inmobiliario de referencia se actualizará periódicamente, oportunidad en la cual se especificará el procedimiento operativo para su aplicación respecto de los inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 10°.- Facultades de la Dirección General de Rentas: Son facultades de la Dirección General de Rentas:

a) Dictar las normas de procedimiento operativas para la aplicación del presente régimen

- b) Resolver las situaciones de hecho que se planteen de conformidad con el régimen implementado.
- c) Instrumentar y aprobar los formularios y aplicativos que resulten pertinentes.

Artículo 11º.- Derogación: Derógase el artículo 1º de la Resolución N° 648-AGIP/12 y la Resolución N° 435-AGIP/11.

Artículo 12º.- Vigencia: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Artículo 13º.- Publicación: Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires y comuníquese a la Dirección General de Rentas dependiente de esta Administración Gubernamental de Ingresos Públicos y sus áreas dependientes. Pase a la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario dependiente de la Dirección General de Rentas para su conocimiento y demás efectos. Cumplido archívese.

**Germán Krivocapich**  
**Administrador Gubernamental**

Aviso legal  
Sitio accesible  
Recomendaciones técnicas

Clave Ciudad  
InfoAgip  
147  
Chat

Copyright 2025

