

## **Los impuestos explican más de un tercio del precio de una vivienda<sup>1</sup>**

**Marcelo Capello  
Marcos Cohen Arazi  
IERAL de Fundación Mediterránea**

Argentina tuvo un aumento de 12 puntos porcentuales en la presión impositiva nacional y provincial en los últimos 10 años, ubicándose a fines de 2010 en el récord 32 por ciento del producto interno bruto (PIB). Hay que señalar que ese valor surge de dividir la suma de las recaudaciones de los fiscos nacional y provinciales con el PIB, por ende, la medición está afectada por los niveles existentes de evasión.

Por tal motivo, resulta válido indagar cuál sería la presión impositiva sobre una economía si no existiese evasión, porque de ese modo se tendría una real dimensión del verdadero peso de los impuestos sobre una familia o empresa que cumplen todas sus obligaciones. Para ello, debe suponerse una familia o empresa hipotética, con determinados flujos económicos representativos, y estimar cuánto pagaría de impuestos si cumpliera con todos los tributos establecidos.

Para arribar al indicador buscado también se requiere considerar los encadenamientos productivos que están implicados, ya que parte de los tributos se encuentran contenidos en el precio de los insumos que utilizan las empresas.

Con este mismo criterio el Banco Mundial desarrolla una medición, que publica en su página web Doing Business<sup>2</sup>, que analiza los distintos requisitos que deben cumplir las

<sup>1</sup> Un resumen de este informe se publicó en La Voz del Interior, el 20 de febrero de 2011.

<sup>2</sup> Los resultados para Argentina pueden verse en <http://www.doingbusiness.org/data/exploreconomies/argentina>

empresas comerciales genéricas para desarrollar sus actividades, considerando diferentes países del mundo. Entre estos requisitos se encuentra el pago de impuestos, los cuales implican costos por sus pagos correspondientes propiamente dichos, y también por el conjunto de pasos administrativos que deben cumplimentarse a tal fin. En estas mediciones Argentina resulta como uno de los países que mayores dificultades ofrece a los negocios. En particular en la que se refiere al pago de impuestos, Argentina sólo es superada por 6 de una muestra de 183 países (Burundi, República de África Central, Camerún, Sierra Leone, Gambia y Congo). Este tipo de ejercicio está realizado para una empresa comercial genérica, aunque puede realizarse también para un tipo determinado de bien, como puede ser un inmueble, como lo ha realizado el IERAL.

Para arribar a un indicador de presión tributaria legal en inmuebles es necesario suponer una empresa hipotética representativa, y sobre la misma estimar los encadenamientos productivos implicados, dado que paga impuestos al vender un inmueble nuevo, pero también paga tributos incorporados en los precios de los insumos, bienes intermedios y mano de obra utilizados en su construcción.

Por caso, se puede identificar la estructura organizativa de una empresa que desarrolla viviendas multifamiliares, aplicar la estructura de costos acorde a los modelos de edificación que están representados en índices oficiales de costos, definir la distribución aproximada del presupuesto entre sus distintos componentes y una hipótesis de fijación de precios, que en este caso se considera un mark-up sobre costos, y estimar luego los impuestos incluidos en el precio, en caso de evasión cero.

En la práctica, de acuerdo a la estructura particular de cada empresa, se podrá percibir o no los impuestos que aquí se tratan, como ocurre en los casos en que se subcontratan partes de la obra. En esos casos, los pagos a subcontratistas serán observados por la empresa como costos, pero si se toma perspectiva podrá notarse que dentro de esos costos existirá un contenido impositivo que puede permanecer "oculto", y el fin de este trabajo es mostrarlo en su totalidad.

Los impuestos y cargos considerados son los siguientes:

---

- Impuesto al Valor Agregado (IVA)
- Impuesto a los Ingresos Brutos (IIBB)
- Impuesto “al Cheque” (IDCB)
- Impuesto de Sellos (IS)
- Aportes personales y Contribuciones Patronales
- Fondo de Desempleo<sup>3</sup> y Contribución al Registro Nacional de la Construcción
- Impuesto a las ganancias

Como puede apreciarse, algunos tributos están presentes al comprar insumos; otros, al contratar mano de obra, y otros, al realizar la venta. Se consideró, por cierto, la existencia de pagos a cuenta entre el Impuesto al Cheque y la recuperación de créditos fiscales en el IVA, a la vez que se impuso cada tributo en las operaciones que correspondiera (compra, venta, contratación).

Es importante destacar que independientemente de quien sea definido como el sujeto obligado a pagar cada impuesto, aquí se supone que los cargos terminan siendo trasladados total o parcialmente, y siempre repercutirán en los precios finales del bien, en este caso un inmueble.

Si se realiza el ejercicio tomando como base la Ciudad de Córdoba (en relación con el tratamiento de Ingresos Brutos e Impuesto de Sellos), se arriba a los siguientes resultados:

1. La presión tributaria total, medida como el total de impuestos pagados desde la producción hasta la venta como porcentaje del precio final, es de 37%. Es decir, más de un tercio de su valor de venta.

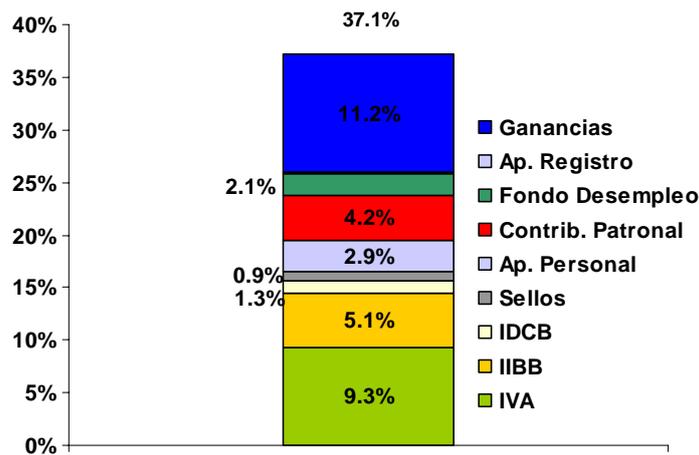
---

<sup>3</sup> El Fondo de desempleo existente en la industria de la construcción, a pesar de incrementar el costo laboral, es valorado por las empresas porque permite mantener un régimen de contratación apropiado a las características de los proyectos, que son realizados en un plazo determinado, lo cual facilita la reorganización del trabajo y mantiene protegidos a los trabajadores.

2. Los impuestos indirectos pagados representan, como porcentaje del precio de venta, lo siguiente: IVA 9,3%, IIBB 5,1%, IDCB 1,3%, Sellos 0,9%, equivaliendo a 16,6% en total.
  
3. Los cargos e impuestos relacionados con la contratación de mano de obra representan: Ap. Personales 2,9%, Contrib. Patronales 4,2% y Fondo de Desempleo y Registro 2,2%; siendo en total 9,3%.
  
4. Los impuestos directos, especialmente el impuesto a las ganancias (con la estructura supuesta), resulta equivalente a 11,2% del precio de venta.

Es importante aclarar que aún cuando se modificara la estructura supuesta en los costos y en la ganancia de las empresas, que se han establecido de acuerdo a parámetros que se consideran razonables, el resultado no se alteraría de manera significativa.

**Presión Tributaria Legal en la Construcción**  
En % del precio final



Fuente: IERAL sobre la base de legislación vigente

Se debe señalar que como sucede con la mayoría de la producción que se comercializa al interior de las fronteras argentinas, el precio final que deben pagar los consumidores se encuentra incrementado de manera importante por la existencia de impuestos, principalmente los que gravan a las transacciones de manera indirecta, y los que gravan la contratación de trabajadores. En tal sentido, existen problemas económicos o sociales importantes que se podrían morigerar si existiese la voluntad de reducir impuestos, en este caso, para facilitar el acceso a la vivienda, aunque algo similar sucede con muchos otros bienes y servicios.