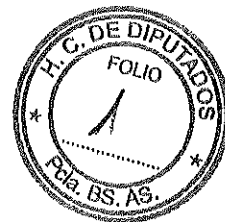




EXPTE. D- *1635* 126-27



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

TÍTULO I

Objeto

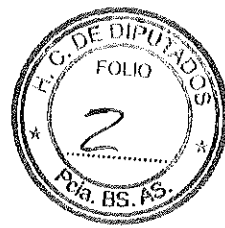
ARTÍCULO 1º.- Objeto. La presente ley tiene por objeto la eliminación de la carga tributaria en concepto de Impuesto de Sellos sobre todos los actos, contratos y operaciones que tengan como fin la transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles y de vehículos automotores en general, dentro de la jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires.

TÍTULO II

Modificaciones al Código Fiscal Ley Nº 10.397 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 2º.- Modifíquese el Artículo 256 del Código Fiscal de la Ley Nº 10.397 y sus modificatorias, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 256. Los actos, contratos y operaciones instrumentados en la Provincia, no tributarán el impuesto de Sellos, en los siguientes casos:



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

- a) Cuando los bienes objeto de las transacciones se encuentren radicados en extraña jurisdicción.
- b) Cuando tengan efectos en otra jurisdicción como consecuencia de aceptación, protesto, negociación, demanda de cumplimiento o incumplimiento.
- c) Los contratos de suministro de materiales y equipos para la ejecución de obras públicas en el país, que se formalicen en instrumentos separados del de la ejecución de la obra, cuando en tales instrumentos conste que a la fecha de celebración del contrato dichos bienes se encontraban ubicados fuera de la Provincia; o no habiendo constancia de la ubicación de los mismos, que el domicilio del vendedor esté ubicado fuera de esa jurisdicción.
- d) A excepción de los automotores; las operaciones de compraventa de mercaderías, cereales, oleaginosos, productos o subproductos de la ganadería o agricultura, frutos del país y semovientes, registrados o no en bolsas, mercados, cámaras o asociaciones con personería jurídica, cuando en los respectivos instrumentos o registros conste que a la fecha de celebración del contrato dichos bienes se encontraban fuera de la Provincia o, no habiendo constancia de la ubicación de los mismos, que el domicilio del vendedor esté ubicado fuera de esa jurisdicción.
- e) Los contratos de prórroga del término de duración de sociedades con domicilio social fuera de la Provincia, aún cuando hubiere bienes ubicados en esta jurisdicción integrando el capital social.
- f) los realizados entre las cooperativas constituidas conforme con la Ley Nacional N° 20.337 y sus asociados en el cumplimiento del objeto social y la consecución de los fines institucionales.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

g) Los actos, contratos y operaciones que tengan por objeto la transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles y de vehículos automotores."

ARTÍCULO 3°.- Deróguese los artículos 263, 264, 265, 268, 269 y 274 del Código Fiscal Ley N° 10.397 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 4°.- Modifíquese el Artículo 266 del Código Fiscal Ley N° 10.397 y sus modificatorias, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 266. En las permutas de bienes muebles o semovientes con exclusión de los vehículos automotores, el impuesto se liquidará sobre el valor estimativo que fije la Autoridad de Aplicación, previa tasación que deberá disponer la misma."

ARTÍCULO 5°.- Modifíquese el Artículo 278 del Código Fiscal, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 278. En las disoluciones y liquidaciones de sociedades, como así también en las adjudicaciones a los socios, el impuesto de sellos no será de aplicación aun cuando exista transmisión de dominio de bienes inmuebles o vehículos automotores."

ARTÍCULO 6°.- Modifíquese el segundo párrafo del Artículo 286 BIS del Código Fiscal, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 286 BIS. En aquellos casos en los que se perfeccione el uso de la opción de compra de alguno de los objetos enunciados por el artículo 1228 del Código Civil y Comercial de la Nación, la instrumentación de la transferencia de dominio estará exenta del Impuesto de Sellos, de conformidad con lo previsto en el artículo 256 inciso g)."



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

TÍTULO III

Modificaciones a la Ley 15.558

ARTÍCULO 7°.- Deróguese los apartados a, b y c del punto 12 de la sección A) "Actos y contratos en general" del Artículo 39 de la Ley N° 15.558.

ARTÍCULO 8°.- Deróguese el punto 1 y 5 de la sección B) "Actos y contratos sobre inmuebles" del Artículo 39 de la Ley N° 15.558.

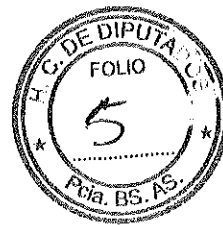
ARTÍCULO 9°.- Deróguese el Artículo 41 de la Ley 15.558.

TÍTULO IV

Disposiciones Complementarias

ARTÍCULO 10°.- Autoridad de Aplicación. La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, o el organismo que en el futuro la reemplace, será la Autoridad de Aplicación de la presente ley, quedando facultada para dictar las normas reglamentarias, interpretativas y complementarias que resulten necesarias para su implementación.

ARTÍCULO 11°.- La presente Ley entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación a todos los actos, contratos y operaciones celebrados con posterioridad.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

ARTÍCULO 12º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

GASTÓN ANDRÉS ABONJO
Diputado
Bloque La Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

CR. FRANCISCO JORGE ADORNI
Diputado
Bloque La Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

GERALDINE CALVELLA
Diputada
Bloque La Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

Juan E. Osaba
DIPUTADO
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

JAZMIN CARRIZO
Diputada
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

ROMO AGUSTIN
Diputado
Presidente Bloque
La Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

MARIA FERNANDA CORTINHO
Diputada
Bloque La Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

ORIANA COLUGNATTI
Diputada Provincial
H. Cámara de Diputados Pcia. De Bs. As.

Analia Corvino
DIPUTADA
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

Nahuel Sotelo Larcher
DIPUTADO
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

Hector Gay
DIPUTADO
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

Oscar Liberman
DIPUTADO
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

Pablo Morillo
DIPUTADO
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

Luis Ontiveros
DIPUTADO
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

SOPHIA POMERONIO
Diputada Provincial
H. Cámara de Diputados Prov. de Bs. As.

FLORENCIA RETAMOSO
Diputada Provincial
H. Cámara de Diputados Prov. de Bs. As.

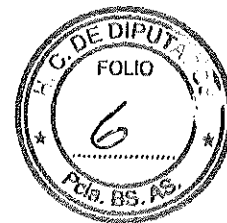
Dra. CARLA PANNELLI
DIPUTADA
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

VERA CHAVEZ RAMON
Diputado
Bloque La Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

Mariela Silvina Vitale
DIPUTADA
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

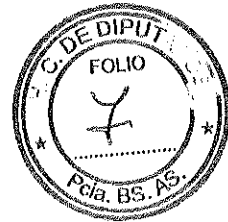
El presente proyecto de ley propone la eliminación del Impuesto de Sellos para las operaciones de transacción de dominio inmobiliarias y automotrices en la Provincia de Buenos Aires, con el fin de reducir una carga tributaria que actualmente desincentiva la formalización de la propiedad y la seguridad jurídica.

El sistema vigente, con alícuotas del 2% para inmuebles y del 1,2% para automotores, que se aplican sobre el total del precio de compra, eleva los costos de transacción y fomenta la informalidad jurídica, teniendo por consecuencia ciudadanos que optan por instrumentos privados que no ofrecen protección plena frente a terceros. Esta barrera económica genera un desajuste entre la realidad de la tenencia de bienes y los registros públicos, obstaculizando el dinamismo de sectores estratégicos como el inmobiliario, la construcción y el automotriz.

Mediante esta reforma, se busca fomentar la regularización dominial para que las familias consoliden su patrimonio, incentivar la inversión para generar negocios jurídicos y simplificar la relación administrativa entre el contribuyente y el Estado provincial.

La sustentabilidad fiscal de la medida se fundamenta en el efecto expansivo de la actividad económica; se prevé que la pérdida directa por la supresión del tributo en cuestión sea compensada por el incremento en la recaudación del Impuesto sobre los Ingresos Brutos que será impulsado por la mayor actividad de escribanos, martilleros y empresas del sector y por un aumento en el flujo de las Tasas de Inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cabe mencionar que, en línea con esta tendencia de desgravación, el Estado Nacional ha derogado recientemente el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI), el cual



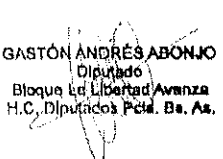
Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

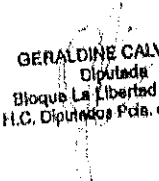
gravaba con una alícuota del 1,5% el valor de cada operación. Asimismo, en el marco de las recientes reformas normativas, se eliminó el Impuesto Cedular que alcanzaba la enajenación de inmuebles para personas humanas, suprimiendo la carga del 15% sobre la ganancia neta entre el precio de la anterior venta con el actual de las operaciones realizadas luego del año 2018. Estas medidas nacionales refuerzan la necesidad de que la Provincia acompañe dicho proceso de simplificación tributaria, eliminando las distorsiones locales que aún gravan la transacción de dominio y obstaculizan el mercado.

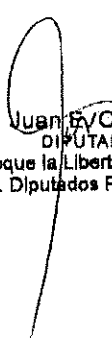
En conclusión, la iniciativa plantea un cambio de paradigma que reemplaza la tributación sobre el acceso a la titularidad por un esquema donde el crecimiento del mercado garantice la sostenibilidad de las cuentas públicas.

Por todo lo expuesto se solicita el acompañamiento del cuerpo legislativo para su sanción.

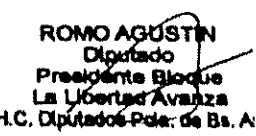

GASTÓN ANDRÉS ABONJO
Diputado
Bloque La Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.


CR. FRANCISCO JORGE ADORNI
Diputado
Bloque La Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.


GERALDINE CALVELLA
Diputada
Bloque La Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.


Juan E. Osaba
DIPUTADO
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.


JAZMIN CARRIZO
Diputada
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.


ROMO AGUSTIN
Diputado
Presidente Bloque
La Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. de Bs. A


MARIA FERNANDA COITINHO
Diputada
Bloque La Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

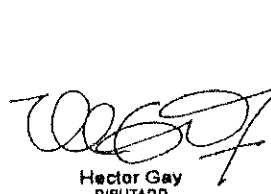

ORIANA COLUGNATTI
Diputada Provincial
H. Cámara de Diputados Pcia. De Bs. As.

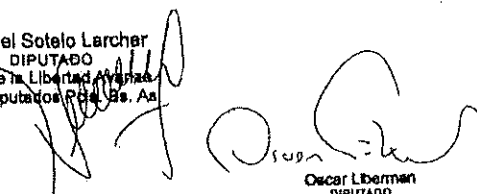

Analia Corvino
DIPUTADA
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

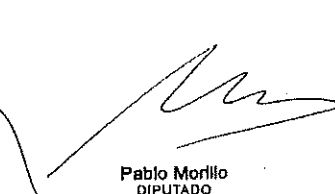


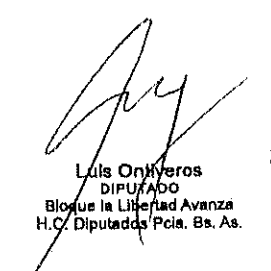
Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

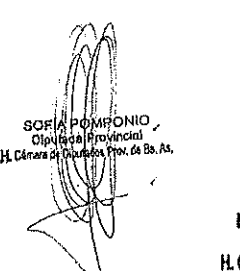
2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

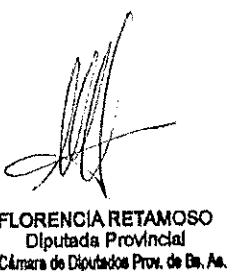

Nahuel Sotelo Larcher
DIPUTADO
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

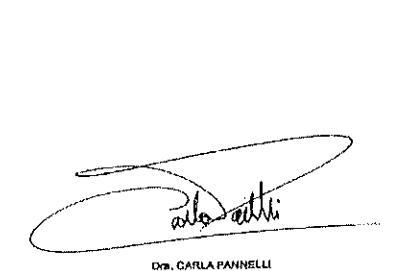

Oscar Liberman
DIPUTADO
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

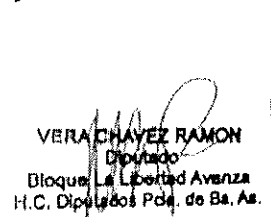

Pablo Morillo
DIPUTADO
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

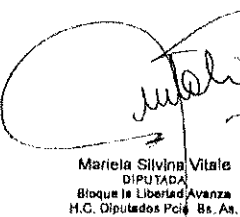

Luis Oniveros
DIPUTADO
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.


SOLEDAD POMPONIO
Diputada Provincial
H. Cámara de Diputados Prov. de Bs. As.


FLORENCIA RETAMOSO
Diputada Provincial
H. Cámara de Diputados Prov. de Bs. As.


Dra. CARLA PANNELLI
DIPUTADA
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.


VERA CHAVEZ RAMON
Diputado
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.


Mariela Silvina Vitale
DIPUTADA
Bloque la Libertad Avanza
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.