

Es el valor de un inmueble en términos monetarios, se conoce comúnmente como valuación o valor catastral, sobre la cual se aplica la alícuota para determinar el tributo a pagar.

Para una **vivienda unifamiliar** será el resultado de sumar la base imponible del terreno (multiplicación del valor por metro cuadrado identificado en tablas, por la superficie de terreno, por el factor de ponderación de existencia de servicios y por el factor de inclinación del terreno) más la base imponible de la construcción (multiplicación de la superficie construida por el valor del metro cuadrado, por tipo de construcción y por el factor de depreciación).

Para un inmueble bajo régimen de **propiedad horizontal** será el resultado de multiplicar la superficie construida por el valor según el tipo de construcción. Se aclara que el valor incluye el valor de la fracción ideal del terreno, tomándose para el cómputo la suma del área propia de la construcción más la proporción de las áreas comunes.

Para un inmueble ubicado en **áreas urbanas no zonificadas** serán valuados por los propietarios sobre la base de los precios de mercado al 31 de diciembre, el valor así determinado constituirá el justiprecio para compensar a los propietarios, en caso de expropiación.

Para un inmueble de propiedad de una empresa, será el valor que posean los bienes consignados en sus registros contables como activos fijos, dicho valor no podrá ser distinto al expuesto en sus estados financieros presentados o declarados al SIN (Servicios de Impuestos Nacionales) para realizar el pago del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas.

Para un inmueble de **propiedad agraria**, será el resultado del valor del inmueble que consigne el propietario en la Declaración Jurada.

**Según Ley Nº 2492 Art. 42º** Base imponible o gravable es la unidad de medida, valor o magnitud, obtenidos de acuerdo a las normas legales respectivas, sobre la cual se aplica la alícuota para determinar el tributo a pagar.

**Según Ley Nº 843 Art. 54º** La Base Imponible IPBI estará constituida por el avalúo fiscal establecido en cada jurisdicción municipal en aplicación de las normas catastrales y técnico – tributarias urbanas y rurales emitidas por el Poder Ejecutivo.

**Según Ley Nº 843 Art. 55º** Mientras no se practiquen los avalúos fiscales, la base imponible estará dada por el autoavalúo que practicarán los propietarios de acuerdo a lo que establezca la reglamentación que emitirá el Poder Ejecutivo sentando las bases técnicas sobre las que los Gobiernos Municipales recaudarán este impuesto.

## CONTENIDO ESPECIALIZADO

Para poder acceder a este contenido especializado deberá suscribirse a los contenidos especializados del área tributaria.