

Las claves de los cambios en el impuesto inmobiliario y automotor que regirán en 2026

21/01/2026



El **esquema impositivo** de Mendoza atraviesa una etapa de redefinición. Así lo dejó en claro el ministro de Hacienda provincial, **Víctor Fayad**, durante una entrevista con LVDiez, en la que explicó los **cambios fiscales que comenzarán a impactar en 2026**, con eje en el impuesto automotor, el inmobiliario y la implementación de la **contribución por mejora** para recuperar parte de la inversión en obra pública.

El planteo oficial combina **alivio tributario** en algunos segmentos, **actualizaciones de valuaciones** largamente postergadas y una estrategia de fondo: **trasladar el peso de la recaudación hacia impuestos patrimoniales**, mientras se reduce la carga sobre tributos considerados más distorsivos para la

actividad económica.

Una de las modificaciones más relevantes tiene que ver con el **impuesto automotor**. Este año que comienza será el **último año en que pagarán el tributo los autos anteriores a 2005 y las motos con un avalúo inferior a los 10 millones de pesos**. A partir de entonces, esos vehículos quedarán exentos de manera permanente.

Para el resto del parque automotor, **no se modificaron las alícuotas**. Los cambios que puedan percibirse en las boletas estarán vinculados exclusivamente a la actualización de los valores de mercado, que se calculan en base a la **tabla de la Asociación de Concesionarios de Automotores de la República Argentina (ACARA)**, la misma referencia utilizada en años anteriores y adoptada por la mayoría de las provincias.

En esa línea, el titular de Hacienda explicó que, incluso, algunos modelos registraron **caídas de valor en términos reales**, ya que el precio de los vehículos creció por debajo de la inflación general.

Por el lado del **impuesto inmobiliario urbano**, que alcanza a unas **530.000 parcelas sobre un total cercano a las 700.000 en la provincia**, Fayad adelantó que no se esperan grandes novedades. Las actualizaciones más profundas -como la detección de superficie construida, piletas, quinchos o ampliaciones mediante relevamientos aéreos- ya **se realizaron en ejercicios anteriores**.

De este modo, para 2026 los incrementos estarán mayormente asociados a la **evolución de los valores de mercado**, combinando el costo de la construcción y el valor del terreno. En promedio, **los aumentos rondarán el 40%**, con variaciones según la zona y el tipo de propiedad.

El cambio más significativo dentro del impuesto inmobiliario se dará en el **segmento rural**. Allí, la Provincia avanzó en la **actualización de valores de la tierra que no se revisaban**

desde hace más de 30 años, lo que había generado distorsiones evidentes entre zonas productivas.

Como consecuencia, las **parcelas rurales ubicadas en áreas que se revalorizaron** con el tiempo -especialmente las cercanas a manchas urbanas- **registrarán incrementos superiores al promedio**. Aun así, una gran parte de las casi 70.000 parcelas rurales continúa tributando el mínimo, fijado actualmente en 45.000 pesos.

Por otro lado, el ministro Fayad adelantó que donde sí habrá **variaciones abruptas** es en las parcelas que serán **rezonificadas de rurales a urbanas o suburbanas**. Se trata de terrenos que, aunque **figuraban como rurales**, hoy están **inmersos en zonas con fuerte desarrollo inmobiliario, barrios privados o expansión urbana**, como ocurre en sectores de **Luján de Cuyo, Maipú y áreas turísticas**.

Estas parcelas, que en muchos casos pagaban el impuesto mínimo, pasarán a tributar **valores similares a los de una vivienda urbana** de características equivalentes. Desde el Gobierno remarcan que el objetivo es **corregir inequidades** y que propiedades de valor de mercado similar paguen impuestos comparables.

Contribución por mejora: recuperar parte de la obra pública

Una de las novedades más relevantes es la implementación de la **contribución por mejora**, un instrumento que se aplicará a inmuebles beneficiados directamente por obras viales financiadas con fondos públicos, como en el caso de las rutas **82 y 99**, trazas que fueron íntegramente puestas en valor.

El mecanismo busca recuperar, en un plazo de unos diez años, **hasta el 20% del costo de la obra**, con un tope

equivalente al 20% del impuesto inmobiliario de cada propiedad. El criterio se apoya en la idea de que el Estado capture una parte de la **plusvalía generada por la inversión pública**, una **práctica habitual en otros países** pero inédita hasta ahora en Mendoza.

Fuente: El Sol –
<https://www.elsol.com.ar/mendoza/las-claves-de-los-cambios-en-el-impuesto-inmobiliario-y-automotor-que-regiran-en-2026/>