

**MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN
ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA**

Directriz 05-00

San José, 02 de octubre de 2000

Señor

Municipalidad de
Presente

**Asunto: Relación entre bono de vivienda e
inmuebles no afectos**

Estimado señor:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, su reforma y Reglamento y con el fin de optimizar la administración del impuesto, el Órgano de Normalización Técnica, le envía la presente directriz en relación al procedimiento que se debe seguir en los casos de las personas a quienes se les ha concedido el bono de vivienda y aparecen con deudas en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, nunca han presentado declaraciones y sin los documentos respectivos desean acogerse a la no afectación al pago del citado tributo. Además, se hace referencia a problemas que han tenido algunos contribuyentes, cuando se ha presentado a las oficinas del Registro Público de la Propiedad, y éste no les extiende la certificación adecuada o en su defecto, una misma cédula presenta registros de fincas diferentes.

Personas con bonos de vivienda:

La Ley 7509 del 9 de mayo de 1995, publicada en La Gaceta 116 del 19 de junio de 1995 **estableció** en su art. 4 inciso e):

“Los inmuebles destinados a vivienda de interés social y sus sinónimos, tal como se definen en la Ley 7052, del 13 de diciembre de 1986, durante los primeros cinco años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público.”

Esta normativa **fue modificada** por Ley N° 7729 del 15 de diciembre de 1997, publicada en La Gaceta 245 del 19 de diciembre de 1997, la cual es la vigente y dice:

“Los inmuebles que constituyan bien único de los sujetos pasivos (personas físicas) y tengan un valor máximo equivalente a cuarenta y cinco salarios base; no obstante, el impuesto deberá pagarse sobre el exceso de esa suma. El concepto de “salario base” usado en esta Ley es el establecido en el artículo 2° de la Ley N° 337 del 5 de mayo de 1993. “

Por tanto, todos aquellos bonos de vivienda otorgados **antes** de la reforma de la Ley 7729, debidamente inscritos en el Registro Público, gozarán de la exención de pago del impuesto por el tiempo que les falte para completar los cinco años. Por ejemplo, si la inscripción se dio el 15 de noviembre de 1997, el término se vencerá hasta el 2002, quedando inscrito a partir del periodo fiscal 2003.

Obligación de presentar la declaración:

No obstante lo anterior, la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles N°7509 y su reforma N°7729, no eximen de la presentación de la declaración de bienes a ningún contribuyente, aunque no deba cancelar el tributo, ya sea por un tiempo determinado o en forma vitalicia, o sea, la obligatoriedad de presentar la declaración está dirigida a todos los propietarios de bienes inmuebles, trátase de terreno, instalaciones o de construcciones fijas y permanentes, entendiéndose que puede presentarse el caso de que el bien inmueble solo tenga uno de los extremos citados.

Documentación necesaria para tramitar no afectación:

En relación a la documentación necesaria, para acogerse a la no afectación al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, establecida en el art. 4 inciso e), deberá ajustarse a lo establecido en el art. 5 inciso f) del Reglamento, pues requiere certificación del Registro Público de la Propiedad, tanto del folio real como de tomos y una declaración de no ser poseedor de ningún inmueble sin inscribir, no requiere autenticación de un abogado.

Es necesario aclarar que en forma más detallada, este Órgano, dictó la disposición N° 10-99, de 27 de octubre de 1999, la cual debió llegar a su oficina a través del asesor de este Órgano para su municipalidad, por tanto, para no repetir los conceptos enunciados en esa, le reiteramos lo ahí establecido.

Problemas ante el Registro Público en relación a la documentación del caso:

En relación a problemas que han tenido algunos contribuyentes de este impuesto, en el Registro Público al presentarse a solicitar las certificaciones necesarias para tramitar la no afectación al tributo de referencia, al respecto le indico que en conversaciones con personeros de esa institución, nos indicaron que desde principios de junio 2000, las certificaciones de mérito, se confeccionan con indicación de año a partir del cual posee un solo bien inmueble, subsanándose así el defecto de las anteriores, por lo que se adecúan a los requerimientos legales.

Otra de sus inquietudes es en relación al manejo de la información por parte del Registro Público, pues con un mismo número de cédula, se extienden certificaciones con datos diferentes, pues una puede venir con una propiedad y otra con dos, esto porque la institución trabaja con el nombre y una sola letra ocasiona la variable registral. Este Órgano de Normalización Técnica, aconseja que para efectos de una correcta y segura tramitación de la documentación, tome como base el nombre indicado en la cédula de identidad, pues la identificación oficial del ciudadano costarricense el cual debe coincidir con las certificaciones emanadas del Registro Público, pues todo notario al confeccionar la escritura correspondiente debe basarse para consignar el nombre en la escritura, en dicha cédula de identidad. Ahora bien, si se trata de ciudadanos con número de pasaporte, será el Documento Pasaporte en el cual deberá basarse. En relación a los menores de edad, se nos dijo que desde hace unos cuatro años atrás, se está requiriendo a los notarios el aporte del número de cédula.

Hasta otra oportunidad,

M.B.A. Marietta Montero Zúñiga
Directora

Cc/Lic. Adrián Torrealba Navas, Director General
Lic. Luis A. Polinaris Vartas, Director Registro Nacional
Lic. Luis Rodríguez Picado, Presidente Tribunal Fiscal Admo.
Licda. Jenny Phillips, Defensoría de los Habitantes
División Asuntos Jurídicos, Contraloría Gral. De la República
Lic. Juan Luis Montoya C., Procuraduría Gral. De la República
Licda. Yamileth Vega H., Digesto Tributario
Archivo

MMZ/smva