

El impuesto sobre las casas de lujo en Costa Rica

La Prueba de Fuego

Castro Pal Abogados©
Departamento de Bienes Raíces
Diciembre 2009

El presente texto intenta desarrollar una breve noción al novedoso “impuesto solidario para el fortalecimiento de programas de vivienda”, más conocido como impuesto sobre las casas de lujo; introducido este año en Costa Rica por medio de la Ley No. 8683. La intención es que el lector, propietario de bienes inmuebles en Costa Rica, logre entender mejor el presente impuesto y utilizar esta guía como una especie de “prueba de fuego” para, dependiendo del resultado, poder determinar si debe o no llevar a cabo acciones con relación al impuesto en discusión. Este documento *per se* no constituye, ni debe considerarse, asesoría legal ni fiscal; y no debe reemplazar consultas directas con, o asesorías ulteriores de expertos fiscales.

Si tiene alguna duda o comentario con relación a este texto, no dude en consultar directamente a nuestro coordinador del Departamento de Bienes Raíces, el abogado Luis Diego Castro a LDCastro2@castropal.com

Acera de la Ley

La ley 8683 fue aprobada por la Asamblea Legislativa de Costa Rica el 19 de noviembre de 2008; rigiendo a partir del 1 de octubre de 2009 y con una vigencia de 10 años, por lo que estará en vigor hasta el 1 de octubre de 2019. Otros instrumentos jurídicos pertinentes para la aplicación de esta ley son su reglamento, aprobado por el Decreto Ejecutivo 35515-H del 18 de septiembre de 2009; y las resoluciones de la Dirección General de Tributación 029-2009 y 030-2009, publicadas en el alcance No. 40 a La Gaceta No. 189 del 29 de septiembre de 2009. El propósito de esta ley es lograr financiamiento para los programas gubernamentales que pretenden dotar de vivienda digna a la población en pobreza extrema. Esto, por medio de un impuesto que recae sobre el valor de bienes inmuebles de uso habitacional, proporcionalmente a su valor, y a partir de un cierto valor que cataloga dichos inmuebles como “de lujo”.

16 Respuestas Breves

1) ¿Para los efectos de esta ley, que se considerar una “casa”?

Una “casa” se define como un bien inmueble de uso habitual, ocasional o de recreo, que constituya una unidad habitacional.

2) ¿Qué valor determina si una casa se considera o no “lujosa”?

Para los propósitos del impuesto en cuestión, un bien de uso habitacional cuyo valor supere el monto de CR ₡100.000.000 (Cien Millones de Colones) se considera “lujoso”. Esto sería aproximadamente US \$175.300 (Ciento Setenta y Cinco Mil, Trescientos Dólares), aunque el tipo de cambio para efectuar dicha conversión será el vigente para el día 1 de enero de 2010, de acuerdo a la ley. Para poder determinar el “valor” de una casa, se debe seguir un proceso específico, detallado en la ley. En el caso de condominios, su “valor” deberá excluir aquel de las áreas comunes.

3) ¿Cómo se puede calcular el valor de una casa para determinar si está exenta o no de este impuesto?

De acuerdo a la ley, esta determinación únicamente la puede realizar un perito evaluador, basándose en los parámetros del “Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva”.

Sin embargo, se puede efectuar una especie de prueba preliminar (“prueba de fuego”) para determinar si siquiera se debe considerar involucrar a un evaluador. El proceso es sencillo; implica simplemente multiplicar el número de metros totales de construcción del inmueble por el precio por metro cuadrado de acuerdo a la tabla descrita a continuación, que depende de la “calidad” de la construcción. Esta prueba no toma en consideración deterioración ni depreciación, elementos que un evaluador experto si podría valorar.

De acuerdo al supra-citado *Manual*, construcciones de madera, dependiendo de sus acabados y características, tienen un rango de valor por metro cuadrado que va desde los US \$182,00 (si es una construcción muy básica) a los US \$470,00 (si tiene muy buenos acabados). Por otra parte, las construcciones en concreto pueden ir desde los US \$182,00 (las muy básicas, prácticamente sin acabados) a los US \$783,00 (con los acabados más lujosos disponibles). La mayoría de las residencias en vecindarios de clase alta en San José rondan los US \$470,00. Este valor toma en consideración una casa con paredes de buen acabado, cielo raso, estructuras de techo metálicas, sistemas de desagüe de alta calidad, pisos de cerámica o madera fina, aproximadamente 3 baños y medio, un cuarto principal con acabados de alto nivel, la presencia de maderas de calidad, amplios ventanales, etc... A menos que esta descripción difiera drásticamente de las prestaciones que ofrece el inmueble que se desea avaluar, es relativamente seguro utilizar el valor de los US \$470,00 y multiplicar esta cifra por el número de metros cuadrados del inmueble en cuestión, para ver si sobrepasa la cifra límite de los US \$175.300,00. Si efectivamente se supera esta cifra, recomendamos contactar directamente a algún evaluador experto, o al menos seguir el proceso detallado de avalúo descrito en el *Manual*; una copia se puede obtener vía electrónica en:

<http://dgt.hacienda.go.cr/formularios/Nuevos%20formularios%20informativos/Documents/Manual%20de%20Valores%20base%20unitarios%20por%20tipologia%20constructiva.pdf>

Este documento únicamente esta disponible en español, y las páginas 27-43 son las que conciernen inmuebles con una única edificación.

4) ¿Si el valor de la construcción resultó ser menor a CR ₡100.000.000, se debe tomar alguna acción específica para evitar el cobro?

No. Si por el valor de la construcción del inmueble, el mismo queda exento de impuestos, no se debe llenar ningún tipo de formulario, ni nada por el estilo. Sin embargo, recomendamos fuertemente a nuestros clientes mantener un expediente con todas las calculaciones y asesoramientos pertinentes, en caso de que la Dirección General de Tributación decida revisar su caso. Es importante recalcar que si el valor de la construcción fuese a incrementar en cualquier momento, debido a remodelaciones o mejoras, el mismo ejercicio ya descrito se debe efectuar, y si el valor ahora excede el monto límite, los formularios se deben presentar y el pago del impuesto será exigible, y se deberá pagar a más tardar en las primeras dos semanas del siguiente mes de enero.

5) ¿Qué pasa si la propiedad esta a nombre de una persona jurídica?

En el único aspecto en el que esta circunstancia afecta los trámites de este impuesto, es que debe ser el representante legal de dicha persona jurídica el encargado de llenar los formularios y llevar la totalidad del trámite ante la Dirección General de Tributación.

6) ¿...y si la propiedad tiene más de un dueño?

Los co-propietarios deben llenar los formularios en conjunto. En caso de que uno de los co-propietarios no se encuentre disponible o se rehúse a llenar el formulario, el restante esta en la obligación de declarar la totalidad del valor del inmueble.

7) ¿...y si existen varias construcciones en una misma propiedad?

Siempre y cuando cada unidad habitacional sea independiente, el impuesto se debe calcular para cada construcción independientemente, agregando a cada una el valor de las áreas en común.

8) ¿...y si la construcción se encuentra en una propiedad donde no se emiten título de propiedad?

La ley específicamente menciona que aún inmuebles que carezcan de titular son susceptibles a este impuesto; como, por ejemplo, los inmuebles sujetos a una posesión de hecho, o poseen una concesión en zonas marítimo-terrestres, reservadas o protegidas, siempre y cuando cumplan con los requerimientos descritos en las preguntas 1 y 2. La ley justifica que la categoría de contribuyente no implica necesariamente una calificación en cuanto al título de este sobre la propiedad en cuestión. Se ha argumentado que el hecho de haber pagado el impuesto, sin embargo, sí puede llegar a tener algún peso en una futura controversia judicial; si no para obtener el reconocimiento del título, entonces al menos para intentar la recuperación del valor fiscal y como prueba de la cuantía de daños en caso de las órdenes de demolición.

9) ¿Cuál es la base a partir de la cual el impuesto se va a calcular?

El valor del inmueble, incluyendo el ya mencionado “valor de construcción” más el valor actual del terreno en el que está la construcción, constituye el valor base sobre el cual se cobrará el impuesto. Piscinas, garajes, muelles, y otras estructuras similares fijas, se pueden tomar como parte del valor del inmueble si estas forman una parte integral del mismo. Para efectos de calcular el valor del terreno de un inmueble, la Dirección General de Tributación emitió el documento “Guía Técnica para la Elaboración de las Plataformas de Valores de Terrenos por zonas Homogéneas”. El valor del terreno debe únicamente incluir la tierra sobre la cual el inmueble se encuentra sitiado, y no el total del área de la propiedad. Para calcular el “valor de construcción”, como se mencionó anteriormente, se debe consultar el “Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva”.

10) ¿Cuál es la tasa del impuesto?

Las casas con un valor de construcción de CR ₡ 100.000.000 o menores, están totalmente exentas del impuesto. Las casas con un valor de construcción mayor a CR ₡ 100.000.000 deberán pagar los impuestos de acuerdo a los siguientes porcentajes, tomando como base imponible el valor indicado de acuerdo al proceso descrito en la pregunta 3.

VALOR	TASA
a) Hasta ₡250.000.000,00	0,25%
b) A partir de ₡250.000.000,00, y hasta ₡500.000.000,00	0,30%
c) A partir de ₡500.000.000,00, y hasta ₡750.000.000,00	0,35%
d) A partir de ₡750.000.000,00, y hasta ₡1.000.000.000,00	0,40%
e) A partir de ₡1.000.000.000,00, y hasta ₡1.250.000.000,00	0,45%
f) A partir de ₡1.250.000.000,00, y hasta ₡1.500.000.000,00	0,50%
g) A partir y mas allá de ₡1.500.000.000,00	0,55%

11) ¿Cuándo se debe pagar el impuesto?

El periodo fiscal para este impuesto va desde el 1 de enero de hasta el 31 de diciembre, teniendo que pagarse en las dos primeras semanas del siguiente mes de enero. El impuesto correspondiente a este año, se debe pagar a más tardar el día 15 de enero del 2010; aunque, debido a que la ley no entró en vigencia sino hasta octubre de 2009, el impuesto sólo cubrirá los últimos 3 meses del año, hasta el 31 de diciembre de 2009.

12) ¿Qué pasa si la Dirección General de Tributación determina que el valor declarado debió haber sido mayor?

Existen penalidades en este sentido; si la DGT determina que el valor declarado resulta en hasta un 10% inferior a lo que debería ser, el contribuyente será multado con 5 veces el monto sobre el que se evadió el impuesto.

13) ¿Qué otros documentos se deben presentar?

El propietario debe presentar a la DGT un formulario electrónico que contenga una declaración jurada acerca del valor del inmueble cada 3 años, a más tardar a la segunda semana de enero. Para este año 2009, el formulario se debe presentar antes del 31 de diciembre de 2009.

14) ¿Qué puede pasar si no presento este formulario electrónico a tiempo?

Si el formulario no se ha presentado y la DGT determina que sí se debió haber presentado, una multa de hasta 10 veces el valor del impuesto se deberá pagar, además del impuesto en sí mismo, y además de los intereses y multas por pago tardío que apliquen.

15) ¿Cómo se debe ser llenado y presentado este formulario, y como se deben hacer los pagos?

La DGT emitió la Resolución 029-2009 al respecto, en la que ordena que todos los formularios y pagos para este impuesto específico se deban hacer vía electrónica. Uno se debe registrar a la página: <https://www.haciendadigital.go.cr/tribunet/principal.html>. El interfaz no es sencillo ni limpio, y las limitaciones del sitio web son evidentes. Los pagos se deben realizar electrónicamente por medio de alguna cuenta de un banco costarricense que se pueda vincular al usuario. Esta condición en sí misma impone una obligación al titular del bien inmueble a abrir una cuenta bancaria en Costa Rica. A partir del 1 de diciembre de 2009, se cerró la posibilidad de que extranjeros se registraran como usuarios del sistema en el sitio web de la DGT.

15) ¿Qué debo hacer si aún no puedo determinar si debo o no pagar el impuesto?

La prueba que aquí hemos sugerido es meramente una guía para que aquellos que tengan el conocimiento, habilidad o información para hacer las calculaciones ellos mismos. Si este no es su caso, le aconsejamos consultar con un evaluador experto en esta materia. Antes de contactar al mismo, sin embargo, tome en cuenta que necesitará de cierta información y documentos; tales como el título de propiedad, los planos y diseño de construcción, que especifiquen el tipo y número de baños, cuartos, y áreas comunales, los tipos de materiales empleados, ilustraciones, fotografías o hasta dibujos del inmueble en sí, así como los tipos de acabados y demás, que puedan ayudar al evaluador a categorizar con éxito la construcción y otorgarle un valor verídico al terreno.