

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**PROYECTO DE LEY**

**IMPUESTO A INMUEBLES DE LUJO PARA USO  
HABITACIONAL, OCASIONAL O DE RECREO**

**PODER EJECUTIVO**

**EXPEDIENTE N° 22.382**

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS  
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES**

**NOTA:** A solicitud del proponente, este Departamento no realizó la revisión de errores formales, materiales e idiomáticos que pueda tener este proyecto de ley.

## PROYECTO DE LEY

### **IMPUESTO A INMUEBLES DE LUJO PARA USO HABITACIONAL, OCASIONAL O DE RECREO**

EXPEDIENTE N° 22.382

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Para enfrentar la grave situación económica y fiscal que enfrenta el país, que se ha acrecentado por los efectos de la crisis sanitaria y que amerita acciones urgentes orientadas al equilibrio de las finanzas públicas, es necesario tomar medidas que mejoren la recaudación tributaria procurando la incorporación de elementos de equidad que aporten en el modelo de solidaridad requerido en este contexto.

Tal situación brinda la oportunidad de revisar el sistema de imposición sobre la propiedad inmueble y potenciar la efectividad del actual Impuesto Solidario para el Fortalecimiento del Programa de Vivienda, creado en noviembre de 2008, mediante su derogatoria y sustitución por un impuesto a los bienes inmuebles de uso habitacional, de alto valor.

Con este proyecto de ley, se regulan de mejor manera los elementos de gestión del impuesto facilitando su cumplimiento por parte del obligado tributario y su control por parte de la Administración.

Los elementos esenciales del tributo, como el hecho generador, la base imponible, la liquidación y el pago del impuesto quedan mejor definidos en esta propuesta de norma, que brinda mayor seguridad jurídica a las partes y aporta de manera progresiva en los requerimientos urgentes de recursos sanos para financiar los servicios públicos fundamentales en la sociedad costarricense, con la menor afectación de los sectores más vulnerables.

En virtud de lo anterior se somete a conocimiento del Poder Legislativo el siguiente proyecto de ley **“IMPUESTO A INMUEBLES DE LUJO PARA USO HABITACIONAL, OCASIONAL O DE RECREO DE LUJO PARA USO HABITACIONAL”**.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA  
DECRETA:

**IMPUESTO A INMUEBLES DE LUJO PARA USO  
HABITACIONAL, OCASIONAL O DE RECREO**

**ARTÍCULO 1-** Creación.

Se establece un impuesto a favor del Gobierno Central sobre los inmuebles de lujo para uso habitacional, ocasional o de recreo; entendidos como aquellos bienes inmuebles de alto valor, cuyo valor sea igual o superior a trescientos veinticinco (325) salarios base para cada año, con independencia de si se encuentran habitados o no. El concepto de "salario base" es el establecido en el artículo 2 de la Ley N° 7337 del 5 de mayo de 1993.

Este impuesto gravará todo inmueble, urbano o rural, que contenga una o más construcciones e instalaciones fijas y permanentes, que constituyan una unidad habitacional, utilizada como vivienda habitual, ocasional o de recreo, aunque esté ubicada en fincas independientes o en edificios parcialmente ocupados por construcciones destinadas a otros usos.

Aquellos inmuebles en donde se desarrollen otras actividades agrícolas, pecuarias, forestales, de conservación de recursos naturales, agroindustriales y/o comerciales, no se tomará en cuenta, para la determinación del valor fiscal, el valor proporcional del terreno en donde se desarrollen dichas actividades, ni el valor de las construcciones e instalaciones fijas y permanentes dedicadas a las mismas, siempre y cuando el titular del inmueble o usufructuario del mismo esté registrado ante la Dirección General de Tributación como sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta en virtud del desarrollo de dicha actividad, con anterioridad al inicio del período fiscal correspondiente del impuesto establecido por esta Ley. En caso contrario se presumirá el uso habitacional.

La situación descrita en el párrafo anterior deberá ser demostrada por el interesado a la Administración Tributaria, en los términos y por los medios que ésta indique, mediante resolución general

**ARTÍCULO 2-** Hecho generador, periodo fiscal y devengo del impuesto.

El hecho generador del impuesto es la titularidad de un derecho de uso, goce o disfrute de un bien inmueble de uso habitacional, ocasional, permanente o para recreo, ubicados dentro del territorio nacional, sea por parte de su propietario o de terceros por cualquier título, con fecha de corte al primero de enero de cada año. Es decir que quien a esa fecha sea propietario, o titular de un derecho sobre el bien, tiene la obligación de presentar la declaración y pagar el impuesto que corresponda.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando en una misma edificación se encuentren varias unidades habitacionales que constituyan una unidad funcional independiente, se deberá estimar el valor de cada una, por separado.

El período fiscal de este impuesto será de un año, comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de cada año. El impuesto se devengará el primero de enero de cada año.

#### ARTÍCULO 3- Sujeto pasivo.

Serán sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes en las condiciones previstas en esta Ley, los propietarios de los bienes indicados en el artículo 2 que consten en el Registro Nacional, así como los concesionarios, los permisionarios y los ocupantes de la franja fronteriza de la zona marítimo-terrestre o de cualquier otro inmueble cedido o adjudicado, bajo cualquier título por el Estado o sus instituciones, debidamente inscritos en el Registro correspondiente, cuando proceda.

De conformidad con este artículo, la definición del sujeto pasivo no prejuzga sobre la titularidad del bien inmueble sujeto a imposición, de manera que, cuando proceda, la obligación tributaria se exigirá a quien, de acuerdo con el Registro Nacional, mantenga el derecho de propiedad pleno o en su defecto el derecho de usufructo del bien inmueble.

En caso de bienes en copropiedad, todos los copropietarios serán responsables solidarios y la obligación podrá exigirse a cualquiera de ellos, de manera que se realice un solo pago total de la deuda tributaria. El pago realizado por uno de los titulares beneficiará a todos y, quien realice el pago de la deuda, podrá exigir a los restantes copropietarios, el reintegro del pago correspondiente a la proporción del derecho de cada uno.

#### ARTÍCULO 4- Base imponible.

La base imponible estará constituida por el mayor valor que se encuentre entre el registrado en las Municipalidades, para efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles establecido en la Ley N° 7509, el que conste en Registro Público de la Propiedad, o el registrado en la Dirección General de Tributación, en cuyo caso la Administración quedará obligada a disponer de un sitio de consulta pública con dichos valores.

#### Artículo 5- Tarifa del impuesto.

A la base imponible establecida en el artículo anterior se le aplicará una tarifa de cero coma cinco por ciento (0,5%) y el resultado de esta operación será el impuesto que anualmente se deberá pagar por parte del sujeto pasivo.

**ARTÍCULO 6- Deberes formales de los obligados tributarios.**

Los obligados tributarios propietarios de bienes inmuebles cuyo valor registrado ante la Dirección General de Tributación sea igual o superior al establecido en el artículo 1º de la presente Ley deberán declarar ante la Dirección General de Tributación el uso a que se dediquen dichos inmuebles, con indicación de las áreas no gravadas, mediante el formulario y en los plazos y medios que establezca dicha Dirección mediante resolución de carácter general.

**ARTÍCULO 7- Exenciones.**

Estarán exentos del pago de este impuesto:

- a) Los propietarios o titulares de derechos sobre los bienes inmuebles indicados en el artículo 2 de esta Ley, cuyo valor sea inferior al monto establecido según lo dispuesto en el artículo 1 de esta ley.
- b) Los bienes inmuebles propiedad del Gobierno central y las municipalidades.
- c) Los bienes inmuebles declarados patrimonio histórico y arquitectónico, de conformidad con la ley.
- d) Los bienes inmuebles pertenecientes al Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (Incae), a la Universidad Escuela de Agricultura de la Región Tropical Húmeda (Earth), al Centro Agronómico Tropical de Investigación y Enseñanza (Catie) y a la Universidad para la Paz.
- e) Los bienes inmuebles propiedad de Asociaciones o Fundaciones, autorizadas para recibir donaciones deducibles del impuesto sobre la renta, de conformidad con la Ley de impuesto sobre la renta, Ley N° 7092 de 21 de abril de 1988 y sus reformas, de previo al inicio del periodo fiscal
- f) Las sedes diplomáticas y casas de habitación y consulares, cuando sean de su propiedad, con las limitaciones que se generen de la aplicación, en cada caso, del principio de reciprocidad sobre los beneficios fiscales.

**ARTÍCULO 8- Forma y plazo para el pago.**

El impuesto se pagará directamente mediante los medios, la forma y las condiciones establecidas al efecto por la Dirección General de Tributación, dentro de los primeros quince días naturales del mes de febrero de cada año. Para estos efectos la Administración Tributaria calculará el monto del impuesto a pagar, aplicando la tarifa del impuesto a la base imponible establecida con base en esta ley.

**ARTÍCULO 9- Sanciones y multas.**

En caso de incumplimiento de pago o de pago tardío a la fecha señalada en el artículo anterior, la Administración exigirá el pago del impuesto, con el recargo de los intereses y las sanciones que correspondan, de conformidad con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

De igual forma procederán las sanciones por la omisión o presentación tardía de los deberes formales establecidos en la presente Ley.

El Registro Nacional no podrá inscribir ningún documento en relación con los bienes inmuebles objeto de este impuesto, en el tanto los contribuyentes se encuentren morosos en el pago del impuesto establecido en esta Ley u omisos en el cumplimiento de sus deberes formales.

Para estos efectos, los funcionarios encargados de la inscripción de documentos estarán en la obligación de consultar la base de datos que levantará al efecto la Dirección General de Tributación.

Los contribuyentes de este impuesto que se encuentren morosos no podrán contratar con el Estado o cualquier institución pública.

Las deudas derivadas de este impuesto constituirán hipoteca legal preferente.

**ARTÍCULO 10- Base de datos de los contribuyentes.**

La Dirección General de Tributación creará una base de datos consultable por medios electrónicos para que el público pueda verificar si los contribuyentes se encuentran al día, en estado moroso u omisos con el pago de este impuesto.

**ARTÍCULO 11- No deducibilidad del impuesto.**

El impuesto creado en esta ley no tendrá el carácter de gasto deducible para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta.

**ARTÍCULO 12- No compensación del impuesto.**

Debido a que el impuesto creado en esta ley tiene como destino contribuir al equilibrio de las finanzas públicas, no podrá ser compensado con saldos cancelados para otros impuestos administrados por el Ministerio de Hacienda.

**ARTÍCULO 13- Administración.**

Corresponde a la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda la recaudación, la administración, la fiscalización y el cobro de este tributo.

**ARTÍCULO 14- Normativa supletoria.**

En lo no previsto expresamente en esta ley, se aplicará supletoriamente lo establecido en la Ley N.º 4755, Código de Normas y Procedimientos Tributarios, de 3 de mayo de 1971.

**ARTÍCULO 15- Bienes en inventario.**

Cuando los bienes inmuebles, que cumplan las características descritas en el artículo 2 de esta Ley, formen parte del inventario para venta de las empresas desarrolladoras de este tipo de bienes, deberán demostrar a la Administración Tributaria que las mismas se encuentran en venta, que están desocupadas y que no se están dedicando a ninguna otra actividad y, además, quedarán obligadas a informar de inmediato a la Administración Tributaria cuando se produzca algún cambio en estas condiciones.

**Artículo 16- Obligados al suministro de información.**

Las Municipalidades y el Registro Público de la Propiedad deberán suministrar la información de interés fiscal que conste en sus registros a la Dirección General de Tributación sobre el valor que conste de los inmuebles o avalúos sobre el mismo.

Igualmente lo estarán aquellos registros de concesionarios, permisionarios ocupantes y de inmuebles propiedad del estado y sus instituciones.

El suministro deberá realizarse a más tardar el 1 de diciembre del año inmediato anterior al inicio del período fiscal respectivo, por los medios y forma que establezca la Dirección General de Tributación, mediante resolución de carácter general.

El incumplimiento de este deber será sancionado de conformidad con el artículo 83 del Código de Normas y Procedimientos tributarios.

**ARTÍCULO 17- Derogatoria.**

Se deroga la Ley No. 8683, Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, de 19 de noviembre de 2008.

**ARTÍCULO 18- Transferencia presupuestaria.**

De los recursos que genere este impuesto se asignará al Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), anualmente, una partida presupuestaria vía transferencia. Dicha asignación no podrá ser inferior al equivalente a 8.655 (ocho mil seiscientos cincuenta y cinco) salarios base, concepto establecido en el artículo 2 de la Ley N° 7337 del 5 de mayo de 1993. Los recursos asignados de conformidad con el presente artículo se destinarán exclusivamente, a financiar los programas públicos dirigidos a la atención de asentamientos informales, erradicación de precarios; así como para la dotación de vivienda digna, para personas y familias en condición de

pobreza y pobreza extrema. De estos recursos el Banhvi no podrá utilizar más de un siete por ciento (7%) en gastos administrativos.

ARTÍCULO 19- Vigencia.

Esta Ley rige a partir del 1 de enero siguiente a su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Dado en la Presidencia de la República, San José, a los veintiún días del mes de enero del año dos mil veintiuno.

**CARLOS ALVARADO QUESADA**

Elian Villegas Valverde

**Ministro de Hacienda**

09 de febrero de 2021

NOTAS: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos.

El Departamento de Servicios Parlamentarios ajustó el texto de este proyecto a los requerimientos de estructura.