

Ley 6999 del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles*

(*) NOTA: esta ley fue emitida mediante el artículo 9º de la Ley N° 6999 del 3 de setiembre de 1985.

CAPITULO I

Del objeto y del hecho generador

ARTICULO 1º.- Objeto y hecho generador. Se establece un impuesto sobre los traspasos, bajo cualquier título, de inmuebles que estén o no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, con las excepciones señaladas en el artículo quinto.

ARTICULO 2º.- Definición de traspaso. Para los fines de esta ley, se entenderá por traspaso todo negocio jurídico por el cual se transfiera un inmueble, atendiendo a la naturaleza jurídica del negocio respectivo, y no a la denominación que a éste le hayan dado las partes. No constituyen traspasos, a los efectos de esta ley, y por lo tanto no estarán sujetos a sus previsiones, los siguientes, negocios jurídicos:

- a) Las capitulaciones matrimoniales.
- b) La renuncia de bienes gananciales.
- c) El reconocimiento de aporte matrimonial.
- d) Las adjudicaciones o división de bienes entre cónyuges o entre condueños.
- e) Las cesiones de derechos hereditarios o de adjudicaciones hereditarias.
- f) Las cesiones de remates.
- g) Las expropiaciones de inmuebles.
- h) La restitución de inmuebles en virtud de anulación, rescisión o resolución de contratos.

ARTICULO 3º.- Bienes inmuebles. Se considerarán bienes inmuebles, para los efectos de esta ley, los conceptuados como tales en la Ley del Impuesto Territorial, N° 27 del 2 de marzo de 1929 y sus

reformas, excepto las maquinarias y demás bienes muebles, aunque se encuentren adheridos a tales inmuebles o sean utilizados en la explotación del establecimiento a que están destinados.

ARTICULO 4º.- Momento en que ocurre el hecho generador. Se considerará que ocurre el hecho generador del impuesto en la hora y fecha del otorgamiento de la escritura pública en que se asienta el negocio jurídico de traspaso del inmueble.

ARTICULO 5º.- Excepciones. Estarán exceptuadas del impuesto a que se refiere esta ley:

- a) Los traspasos de inmuebles cuyo monto no exceda de seiscientos mil colones (₡ 600.000.00), para lote y casa, y de ₡400.000.00 para los demás casos. (Así reformado por el artículo 4º de la Ley Nº 7088 de 30 de noviembre de 1987)
- b) Los gananciales y adjudicaciones hereditarias, cuando el inmueble adjudicado no exceda de seiscientos mil colones (₡600.000.00), para casa y lote, y de ₡ 400.000.00 para los demás casos. (Así reformado por el artículo 4º de la Ley Nº 7088 de 30 de noviembre de 1987)
- c) Los traspasos de inmuebles a personas físicas, destinados a vivienda popular. El monto de la exención, así como la lista de las instituciones, serán establecidos conjuntamente por los Ministerios de Hacienda y de Vivienda y Asentamientos Humanos. En el caso de traspasos hechos por empresas privadas, se requerirá una certificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en la que conste que los inmuebles por ellas transferidos cumplen con los requisitos señalados para la construcción de vivienda popular, y que su valor se encuentra dentro del límite fijado en el párrafo anterior. (Así reformado por el artículo 4º de la Ley Nº 7088 de 30 de noviembre de 1987 y 115 de la Nº 7097 de 18 de agosto de 1988).
- ch) Los traspasos de inmuebles para destinarlos a habitación familiar, o el traspaso de la parcela rural destinada a subsistencia de la familia, siempre que el valor inmueble no sobrepase los seiscientos mil colones (₡ 600.000.00).
- d) El Estado en la parte que le corresponda.
- e) Las asociaciones de desarrollo comunal, juntas administrativas y de educación, instituciones de enseñanza superior del Estado y demás entidades que por leyes especiales estén exentas del pago de impuestos en la parte que les corresponda.
- f) En cuanto al donante, las donaciones al Estado, CCSS, IDA, IMAS, INVU, IFAM, INFOCOOP, INSA, INA, Patronato Nacional de la Infancia, municipalidades, comités cantonales de deportes, Cruz Roja e instituciones de enseñanza superior del Estado.

Las excepciones señaladas en los incisos a), b) y ch), serán hasta por el monto indicado en dichos incisos. Los excesos quedarán sujetos al pago del impuesto conforme a la tarifa indicada en el artículo 8 de la presente ley.

CAPITULO II

De los contribuyentes y responsables

ARTICULO 6º.- Contribuyentes. Son contribuyentes del impuesto, por partes iguales, los trasmisentes y los adquirentes en los negocios indicados en los artículos primero y segundo del capítulo I de esta ley, quienes para dicho efecto serán responsables solidarios. Sin embargo, en pago de adjudicación en remate, dación en pago o adjudicación en pago de deudas, el o los adquirentes serán responsables por el total del impuesto.

CAPITULO III

De la base imponible

ARTICULO 7º.- Base imponible. El impuesto deberá cancelarse dentro de los tres meses siguientes a la fecha del otorgamiento del documento respectivo, y se calculará sobre el valor que las partes consignen en la escritura pública en la que se asiente el respectivo negocio. La Dirección General de la Tributación Directa queda facultada para ajustar el valor declarado, utilizando como antecedentes, avalúos anteriores, informaciones bancarias, precio real de mercado por zona, precio de venta de inmuebles similares de la región, índices de precios establecidos por el Banco Central de Costa Rica, el valor de la hipoteca que se consigne en el documento respectivo, cuando proceda, u otros factores que determine. En casos de adjudicación en remate, el impuesto se calculará sobre el precio de la subasta. El reajuste del precio deberá efectuarlo la Dirección General de la Tributación Directa, dentro del plazo de ocho días siguientes a la presentación del documento a que se refiere la ley N° 6575 de 20 de abril de 1982, según el cual las partes deben suministrar a la referida Dirección, bajo declaración jurada, los datos físicos del inmueble objeto de traspaso. Si transcurrido el plazo de ocho días, la Administración Tributaria no hiciere objeción alguna, se tendrá por cierto el valor declarado por las partes en la escritura pública. Tratándose de traspasos, los notarios no podrán retirar los documentos presentados antes del plazo de ocho días anteriormente estipulado.

El avalúo practicado por la Administración Tributaria se tendrá por notificado al comunicarse el nuevo valor a los interesados, y servirá de base para los efectos del cobro del impuesto territorial. En ningún caso la base imponible para el pago de este impuesto podrá ser inferior al valor contabilizado en los registros de la Administración Tributaria.

Los requisitos en cuanto a notificaciones, plazos y otros antecedentes para que la Administración Tributaria pueda hacer efectivas las normas de este artículo, serán fijadas en el reglamento de esta ley.

(Así reformado por el artículo 4º de la Ley N° 7088 de 30 de noviembre de 1987)

CAPITULO IV

De la tarifa

ARTICULO 8º.- La tarifa del impuesto será del uno y medio por ciento (1,5 %). (Así reformada la tarifa por el artículo 181 de la ley N° 7764 de 17 de abril de 1998) Quedan exentos los montos señalados en los incisos a), c) y ch) del artículo 5º de esta ley.

Los tramos en colones de la escala anterior serán ajustados cada dos años, de acuerdo con las variaciones en los índices de precios que al efecto lleve el Banco Central de Costa Rica. (Así reformado por el artículo 40.9 de la Ley N° 7040 de 25 de abril de 1986 y 4º de la N° 7088 de 30 de noviembre de 1987) (NOTA: La Ley N° 7040 ibídem, en su relacionado artículo 40.9, erróneamente cita como modificado el artículo 8º de la N° 7000 de 30 de agosto de 1985 -ley que está integrada únicamente por seis (6) artículos- cuando en realidad lo que modifica es el artículo 5º de esta última, que sí había reformado el presente artículo)

CAPITULO V

De la liquidación y pago del impuesto

ARTICULO 9º- Declaración jurada. Los valores consignados en los documentos de traspaso de inmuebles tendrán carácter de declaración jurada de los contribuyentes del impuesto. (Así reformado por el artículo 40.11 de la Ley N° 7040 de 25 de abril de 1986)

ARTICULO 10°.- Plazo para el trámite de documentos. Todo documento sujeto a anotación por el departamento respectivo de la Dirección General de la Tributación Directa, deberá ser devuelto al interesado dentro de los ocho días hábiles siguientes al de su presentación ante ella, con el anotado correspondiente, si procediere, o, en su caso, con indicación de los errores o defectos que contuviere.

Transcurrido el plazo dicho, si el documento hubiere sido anotado o no se hubieren señalado los errores o defectos, el interesado podrá retirarlo de aquel departamento, y la base para el cálculo de los impuestos y derechos de registro, será el valor contabilizado del inmueble, o el del documento si éste fuere mayor. Para este efecto, la Tributación deberá indicar en el propio documento, así como en el comprobante de recibo o boleta que del mismo se extienda, la fecha de su presentación y la de devolución o retiro y el valor consignado en dicha boleta. (Así reformado por el artículo 40.11 de la Ley N° 7040 de 25 de abril de 1986).

ARTICULO 11°.- DEROGADO. (Derogado por el artículo 121 de la Ley N° 7015 de 22 de noviembre de 1985) El impuesto deberá cancelarse dentro del mes siguiente a la fecha de otorgamiento del documento respectivo. (Así reformado por el artículo 181 de la ley N° 7764 de 17 de abril de 1998. NOTA: Este artículo 11 ya había sido derogado en su totalidad por el artículo 121 de la Ley de Presupuesto N° 7015 de 22 de noviembre de 1985)

ARTICULO 12°.- Pago del impuesto. Luego de consignado en el documento respectivo el valor sobre el cual deberá calcularse el impuesto, la Administración Tributaria confeccionará el entero conforme con la tarifa indicada en el artículo 8°. El pago se hará mediante ese formulario, en el Banco Central de Costa Rica o en cualquier otro banco del Estado, sus sucursales o agencias, en dinero efectivo o mediante cheque certificado. Estas entidades deberán remitir periódicamente al Banco Central de Costa Rica lo que recauden por ese concepto. El pago, en la forma indicada, extingue la obligación de satisfacer el impuesto correspondiente al traspaso de los bienes que indiquen en el formulario, lo mismo que el negocio jurídico a que se refiera el impuesto. (Así reformado por el artículo 4° de la Ley N° 7088 de 30 de noviembre de 1987)

ARTICULO 13°.- Porcentaje para la Administración Tributaria. Del producto de este impuesto se destinará anualmente el dos y medio por ciento a la Administración Tributaria, destinado a la agilización y mecanización de dicha dependencia. El Ministerio de Hacienda hará anualmente la asignación presupuestaria en el proyecto de presupuesto ordinario.

ARTICULO 14°.- La recaudación, producto del impuesto sobre los traspasos de bienes inmuebles, se destinará con excepción del dos y medio por ciento (2.5%) asignado a la Administración Tributaria, al Fondo Especial para el Financiamiento de la Educación Superior Universitaria Estatal. Esta disposición no afecta los montos mínimos asignados al Fondo para el Financiamiento de la Educación Superior según el artículo 141 de la ley N° 6975 del 30 de noviembre de 1984.

ARTICULO 15°.- Disposiciones finales La Dirección General de Tributación Directa no concederá el

"anotado" a documentos que contengan operaciones sujetas al pago del impuesto sobre inmuebles no inscritos establecido en la presente ley, si no se adjuntare el entero debidamente cancelado por el monto total del impuesto. (Así reformado por el artículo 181 de la ley No.7764 de 17 de abril de 1998) El Registro Público de la Propiedad tampoco inscribirá esos documentos si no contuvieren constancia de pago del impuesto o, en su defecto, el entero indicado o exención del impuesto, en su caso.

CAPITULO VI

De la administración y fiscalización

ARTICULO 16°.- Organismo de aplicación. Corresponde a la Dirección General de la Tributación Directa la administración y fiscalización del impuesto establecido por la presente ley, con sujeción a las disposiciones del Código Tributario. En caso de duda o de objeción, resolverá, en última instancia, en lo administrativo, el Tribunal Fiscal Administrativo.

Tratándose de documentos presentados al Registro Público, en lo relativo a este impuesto, resolverá en caso de duda u objeción, el Tribunal Fiscal Administrativo, con carácter obligatorio para el Registro.

TRANSITORIO I. - DEROGADO.- (Derogado por el artículo 121 de la Ley Nº 7015 de 22 de noviembre de 1985)