



# BASE IMPONIBLE EN EL CÁLCULO DEL IMPUESTO DE TRASPASO DE BIENES INMUEBLES

Rama del Derecho: Derecho Tributario.	Descriptor: Obligación Tributaria.
<p><b>Palabras Claves:</b> Base Imponible, Impuesto del Traspaso de Bienes Inmuebles, Cálculo del Impuesto de Bienes Inmuebles, Valor del Inmuebles, Valor del Contrato, Valor Mayor, Valor del Traspaso y Artículos 1, 7 de la Ley de Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles y 1, 3 del Reglamento.</p>	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 14/08/2020.
Nombre del Investigador: Lic. Esp. Simons Salazar García.	

## Contenido

<b>RESUMEN.....</b>	<b>2</b>
<b>NORMATIVA .....</b>	<b>2</b>
1. La Base Imponible del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles.....	2
2. Determinación de la Base Imponible del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles .....	3
<b>DOCTRINA.....</b>	<b>3</b>
Cálculo del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles .....	3
2.1. Determinación de la Base Imponible .....	3
2.2. Tarifas del Impuesto.....	4
2.3. Ejemplo para el Cálculo del Impuesto.....	4

JURISPRUDENCIA.....	4
<b>Determinación de la Base Imponible del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, y la Posibilidad de Hacienda de Modificar el Valor del Bien Inmueble y Ajustar el Monto del Impuesto</b> .....	4
FUENTES BIBLIOGRÁFICAS.....	7

## RESUMEN

El presente informe de investigación realiza una reseña sobre la **Base Imponible en el Cálculo del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles**, considerando para ello, los supuestos normativos de los artículos 1 y 7 de la Ley de Traspaso de Bienes Inmuebles y 1 y 3 del Reglamento a dicha norma.

En este sentido la doctrina del Ministerio de Hacienda, viene a ejemplificar la forma en la que debe ser determinada la base imponible del impuesto de traspaso de bienes inmuebles, y por consecuencia del monto que debe ser cancelado, por tal tributo.

Mientras que la jurisprudencia nos indica la posibilidad de la Administración Tributaria de variar el monto de la base imponible por un nuevo avalúo del bien a traspasar, ya que según las normas trascritas, la base imponible se determina por el mayor valor entre el avalúo de Hacienda del bien o el valor del contrato, por el cual se realiza el traspaso del bien inmueble.

## NORMATIVA

### 1. La Base Imponible del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles

[Ley de Traspaso de Bienes Inmuebles]<sup>1</sup>

Artículo 1. **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.

Artículo 7. **Base imponible.** El impuesto deberá cancelarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha del otorgamiento del documento respectivo y se calculará sobre el valor real de la transacción, que deberá ser acorde con el valor usual de

mercado y nunca podrá ser menor al mayor valor registrado por cualquiera de los métodos de actualización de valores de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En casos de adjudicación en remate, el impuesto se calculará sobre el precio de la subasta.

Se establece una obligación de información para el comprador de declarar, en los medios que establezca para tales efectos la Administración Tributaria, el valor de la transacción a la municipalidad de localización del inmueble. Dicha declaración alterará el valor para efectos del impuesto de bienes inmuebles, Ley N.º 7509.

*(Así reformado por el artículo 9º de la ley N° 9069 del 10 de setiembre del 2012, "Ley de Fortalecimiento de la Gestión Tributaria")*

## **2. Determinación de la Base Imponible del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles**

[Reglamento a la Ley de Traspaso de Bienes Inmuebles]<sup>ii</sup>

**Artículo 1.** El pago del impuesto a los traspasos de bienes inmuebles, se calculará sobre el mayor valor o estimación dado por las partes en el acto o contrato, o el vigente en la Tributación Directa a la fecha de otorgamiento del mismo.

**Artículo 3.** El Registro Público de la Propiedad Inmueble y los usuarios harán el cálculo de los derechos de Registro y timbres respectivos, conforme a los valores de los inmuebles constantes en Tributación Directa, a la fecha del acto o contrato, salvo que el documento indicare una estimación mayor, en cuyo caso registrará ésta.

## **DOCTRINA**

### **Cálculo del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles**

[Ministerio de Hacienda, República de Costa Rica]<sup>iii</sup>

#### **2.1. Determinación de la Base Imponible**

La base imponible es el valor real de la transacción, que lo constituye el monto mayor entre el valor fiscal del bien inmueble (casilla 36 del formulario) y su valor de traspaso según la escritura (casilla 37).

Cuando se presenten errores en el valor fiscal correspondiente a las fincas que se traspasan, el contribuyente podrá presentar la solicitud de corrección o ajustes de

valores en la Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias, ubicada en el Edificio de la Administración Tributaria San José Oeste, 125 metros este del Gimnasio Nacional, entre calles 38 y 40, Avenida 10, contiguo al parqueo de Tiendas Yamuni.

En el caso de traspasos por lotes segregados de fincas madres, el Registro Nacional de la Propiedad calcula los valores conforme con la proporcionalidad de cada lote con respecto al registro de las fincas madres.

En lo que respecta al traspaso indirecto, específicamente en el traspaso de acciones de una sociedad propietaria de un bien inmueble: se considera traspaso del bien inmueble el traspaso de más del 50% de las acciones, en cuyo caso se entiende que es de la totalidad del bien.

## 2.2. Tarifas del Impuesto

La tarifa del impuesto es el uno y medio por ciento (1,5 %), sobre el valor de traspaso determinado según el punto 2.1 anterior.

## 2.3. Ejemplo para el Cálculo del Impuesto

Una persona compra un terreno con un valor fiscal de €3.000.000, el precio pactado entre el comprador y el vendedor es por el monto de € 3.500.000, suma por la cual el notario procede a realizar la escritura de traspaso.

Entre el valor fiscal y valor escritura, se selecciona el mayor:	€3.500.000
Base imponible	€3.500.000
Tarifa del impuesto	x 1.5%
Impuesto por pagar	€ 52.500

## JURISPRUDENCIA

### **Determinación de la Base Imponible del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, y la Posibilidad de Hacienda de Modificar el Valor del Bien Inmueble y Ajustar el Monto del Impuesto**

[Sala Constitucional]<sup>iv</sup>

Voto de mayoría:

I. El cobro retroactivo del impuesto de traspaso de bienes inmuebles calculado de acuerdo con el nuevo avalúo realizado por el Ministerio de Hacienda, siendo que el avalúo realizado lo es con posterioridad al acto de traspaso -tema de fondo de esta acción-, ya ha sido del conocimiento de esta Sala en varias ocasiones. En sentencia

número 3449-94, de las diez horas quince minutos del ocho de julio recién pasado, se declaró sin lugar la acción de inconstitucionalidad promovida contra las mismas normas aquí impugnadas. En esa ocasión se consideró:

I).- ... Según manifiesta el accionante, la acción se dirige, no contra la potestad de la Administración Tributaria para ajustar el valor de los inmuebles consignado en las escrituras de traspaso, establecido en el artículo 7 de la Ley número 6999 impugnado, sino más bien contra la aplicación que del valor resultante del avalúo se hace, pues el valor allí establecido constituye el parámetro para calcular el impuesto sobre el traspaso de ese bien.- Esa aplicación es la que se estima contraviene el artículo 34 constitucional, pues según se indica, es el monto fijado por las partes en la escritura, el que debe aplicarse en el cálculo del tributo, y no el que fije el avalúo, pues por ser éste posterior a la escritura, sus efectos no pueden retrotraerse a la fecha de ésta, mucho menos si como sucede normalmente, se fija un valor mayor que el consignado por los contratantes. En ese sentido se analizará pues, la constitucionalidad de las disposiciones impugnadas.-

II).- Estima la Sala que este extremo de la acción es improcedente, pues los alegatos del accionante parten de la creencia errónea de que son los contratantes, al otorgar la escritura de traspaso, quienes fijan definitivamente el monto de la obligación tributaria y no la Administración Tributaria, que en realidad es la que determina esa circunstancia, conforme a los parámetros establecidos en la Ley número 6999.- En efecto, según dispone, en lo que interesa, el artículo 7 de esa ley, el impuesto sobre los traspasos de bienes inmuebles

"...se calculará sobre el valor que las partes consignan en la escritura pública en la que se asiente el respectivo negocio. La Dirección General de 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 en 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.".-

Reajustar el precio fijado al inmueble por los contratantes en la escritura, no es sino la posibilidad otorgada a la Dirección General de la Tributación Directa para determinar, conforme a las reglas fijadas en la ley, el valor que más se ajuste a la realidad concreta, de forma tal que, contrario a lo que considera el representante de la empresa "Acuacultura Chung Hwa S.A.", la propia ley es la que le confiere potestad para determinar en definitiva el monto de la obligación tributaria, sin perjuicio claro está de la posibilidad que ésta da al administrado para impugnar por los canales ordinarios, el monto del avalúo si lo considerare arbitrario o irrazonable.-

III).- De allí que no es admisible para la Sala el alegato de que el avalúo modifica el momento del hecho generador, pues éste, según el artículo 4 de la Ley 6995, es la hora y fecha del otorgamiento de la escritura pública en que se asienta el negocio jurídico de traspaso del inmueble, y menos aún el de que el avalúo cambia la base imponible, en primer lugar, porque hecho generador y base imponible no necesariamente surgen concomitantemente, sino porque además, como se expuso en el Considerando anterior, no viola el principio constitucional de irretroactividad de la ley la facultad atribuida a la Dirección General de Tributación Directa para reajustar el valor del inmueble consignado en la escritura por los contratantes, pues la determinación de la obligación tributaria es una atribución legítima y exclusiva suya, y que en el caso que nos ocupa se da, bien con el precio fijado por los contratantes -si la Administración tributaria no encuentra reparo alguno al monto fijado en la escritura-, o bien con la firmeza del avalúo que con arreglo al artículo 7 de la Ley 6999 y los correlativos del reglamento de ésta, efectúe la Dirección General de Tributación Directa.-"

II. Siendo ésta acción igual a la rechazada con base en la sentencia número 3492-94, de las diez horas quince minutos del ocho de julio último, y no existiendo motivos para variar de criterio o razones de interés público que justifiquen reconsiderar la cuestión, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 9 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, lo procedente es rechazar por el fondo la acción.

**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

## FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

---

<sup>i</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 6999 -A del tres de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco. **Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles**. Versión de la Norma: 3 de 3 del 10/09/2012. Publicada en: Colección de Leyes y Decretos: Año 1985, Semestre 2, Tomo 1, Página 100.

<sup>ii</sup> PODER EJECUTIVO. Decreto Ejecutivo 21743 del diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y dos. **Reglamento Ley Impuesto Traspasos Bienes Inmuebles**. Vigencia desde: 04/12/1992. Versión de la Norma: 1 de 1 del 17/11/1992. Publicada en: Gaceta N° 234 del 04/12/1992.

<sup>iii</sup> MINISTERIO DE HACIENDA, REPÚBLICA DE COSTA RICA. (2020). **Impuesto sobre el Traspaso de Bienes Inmuebles**. Consultado el 14 de agosto de 2020 desde la página web del Ministerio de Hacienda de Costa Rica, <https://www.hacienda.go.cr/contenido/13048-impuesto-sobre-el-traspaso-de-bienes-inmuebles>

<sup>iv</sup> SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 5595 de las quince horas cincuenta y un minutos del veintisiete de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro. Expediente: 92-003528-0007-CO.