

IPI, Senador Omar y Yo

Edgar Barnichta Geara (15 Sept 2024)

I.- Proyecto de Ley.

Recientemente el Senador Omar Fernández sometió al Congreso Nacional un Proyecto de Ley que tiende a modificar el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI), con el objeto de ampliar el alcance de la exención impositiva que favorece a las personas físicas a partir de los sesenta y cinco (65) años de edad.

II.- Ley Actual.

1) Impuesto IPI.

El artículo 1 de la Ley 18-88, sobre el IPI, establece un impuesto del 1% sobre el patrimonio inmobiliario total de las personas físicas, gravando en su artículo 2 lo siguiente:

a) El patrimonio inmobiliario compuesto por inmuebles destinados a viviendas pertenecientes a personas físicas, cuyo valor en conjunto, incluyendo el del solar donde estén edificados, sea superior a RD\$9,520,861.00. (Valor ajustado por inflación al 31 dic. 2022)

b) El compuesto por solares urbanos no edificados y aquellos inmuebles no destinados a viviendas, incluyéndose como tales los destinados a actividades comerciales, industriales y profesionales, pertenecientes a personas físicas, cuyo valor en conjunto sobrepase los RD\$9,520,861.00. (Valor ajustado por inflación al 31 dic. 2022)

c) El compuesto por la combinación de a y b, cuyo valor en conjunto sobrepase los RD\$9,520,861.00. (Valor ajustado por inflación al 31 dic. 2022)

2) Exención del IPI.

Sin embargo, de manera expresa el Artículo 14 de la Ley No.253-12, modificó el referido artículo 2 de la Ley No.18-88 de IPI, para establecen un Párrafo III que consignara lo siguiente;

“Párrafo III. Queda excluida de este impuesto aquella vivienda cuyo propietario haya cumplido los sesenta y cinco (65) años de edad, siempre que dicha vivienda constituya el único patrimonio inmobiliario de su propietario.”

Por su parte, el artículo 16 del Reglamento No.50-13, para la Aplicación de la Ley No.253-12, establece lo siguiente: Artículo 16. A los fines de lo dispuesto en el párrafo III, del artículo 2, de la referida Ley No.18-88, se entenderá que un inmueble constituye la vivienda de su propietario si se trata de un inmueble apto para ser habitado como vivienda de conformidad con la normativa vigente.

Esta situación implica que cuando una persona física haya cumplido los 65 años de edad no pagará este impuesto (IPI) sobre la vivienda que habite, siempre que dicha vivienda constituya el único patrimonio inmobiliario de su propietario, es decir que no tenga otros inmuebles de su propiedad.

III.- Proyecto de Ley del Senador.

Aunque el referido proyecto de ley se refiere a modificar el artículo 13 de la Ley No.253-12, en realidad quiere referirse a modificar el Párrafo III de su artículo 14, y no el artículo 13, y tiene como objetivo esencial mantener la exención del IPI a toda persona física a partir de los 65 años de edad, pero ampliar esta exención en los siguientes casos:

- 1) Cuando su vivienda sea su única propiedad inmobiliaria; o
- 2) Cuando dicho inmueble sea su casa habitación, es decir que la habite él mismo, aun cuando tenga otros inmuebles de su propiedad.

Para estos fines este Párrafo III diría así: “Queda excluida de este impuesto aquella vivienda cuyo propietario haya cumplido los sesenta y cinco (65) años, cuando dicha vivienda constituya el único patrimonio inmobiliario de su propietario o cuando esta vivienda sea la casa habitación del mismo, aun cuando no constituya el único patrimonio inmobiliario de éste.”

IV.- Implicaciones del Proyecto.

Es importante notar que este proyecto de ley tiene plantea dos casos distintos, con las siguientes consecuencias jurídico-fiscales:

1) Primer caso: La exención se mantiene cuando “cuando dicha vivienda constituya el único patrimonio inmobiliario de su propietario”, lo que implica:

- a) El propietario solo puede tener un inmueble;
- b) Dicho inmueble debe ser destinado a vivienda;
- c) No importa el valor que la vivienda tenga.

d) Como el proyecto de ley no lo excluye, esta exención aplicaría tanto cuando dicha vivienda sea habitada por su dueño y también cuando su dueño la arriende a terceros.

2) Segundo caso: La exención se mantiene cuando esta vivienda sea “la casa habitación del mismo, aun cuando no constituya el único patrimonio inmobiliario de éste,” lo que implica:

- a) El propietario de una vivienda puede tener varios inmuebles;
- b) Uno de estos inmuebles debe ser destinado a su propia vivienda;
- c) No importa el valor que la vivienda tenga.

d) Como el proyecto de ley sí lo excluye, esta exención solo aplicaría cuando dicha vivienda sea habitada por su propio dueño y no cuando su dueño la arriende a terceros.

e) Los otros inmuebles que no son la casa habitación pagarían IPI normal.

Según entiendo, el proyecto de ley del senador Omar es bueno y trata de ser justo en la medida en que favorece a las personas mayores de edad. Pero la justicia no es favorecer a algunos en detrimento de otros. Sin embargo, entiendo que toda persona debe contribuir con los impuestos en atención a su capacidad contributiva y por eso me gustaría ponerle un tope máximo al valor de la exención pues hay muchas casas y apto con valores superiores a los 50 millones de pesos cuyos propietarios pueden hacer alguna contribución.

Pongamos el siguiente ejemplo: Solo en la avenida Anacaona, frente al parque Mirador Sur, hay más de 500 apartamentos con valores superiores a los 50 millones

de pesos, que pagan cerca de 200,000 pesos mensuales en gastos, tales como 50 mil de mantenimiento y seguro, 30,000 de energía eléctrica, 50,000 de servicio de empleados, etc, etc. Y yo me pregunto: los dueños de estos apartamentos no pueden pagarle al Estado un IPI mensual de 20,000 pesos, mientras los pobres y clase media pagan muchísimos impuestos?

Es por lo anterior que coincido en gran parte con el proyecto de ley del senador Omar Fernández, pero entiendo que la exención impositiva de que se trata puede tener un límite máximo.

V.- Mi Proyecto del IPI.

En mi último anteproyecto de ley de reforma tributaria también hice algunas modificaciones al IPI actual, entre ellas:

1) Se deroga la actual Ley No.18-88, del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), y a cambio se introduce este impuesto en el Título VI al Código Tributario.

2) Se gravan por primera vez los terrenos rurales, como forma de incentivar el uso del campo, con una tasa de 0.5%. Se mantienen gravados los inmuebles urbanos, con una tasa de un 1% y se aplicará sobre el valor real de los mismos en el mercado, disminuido en un 20%.

3) La exención para las Personas Físicas es hasta RD\$8 millones de su patrimonio inmobiliario.

4) Cuando un contribuyente haya cumplido 65 años de edad estará exento del pago de este impuesto sobre el inmueble de su residencia, tenga o no otros inmuebles, hasta un monto máximo de RD\$25 millones, pero estará sujeto al pago por la diferencia que exceda de este monto y sobre los otros inmuebles de que es propietario.

Como puede verse, en mi proyecto puse un límite a esta exención de la casa habitación. Estarían exentas hasta un monto de RD\$25 millones, pero estará sujeto al pago por la diferencia que exceda de este monto y sobre los otros inmuebles de que es propietario.

5) Cuando se trate de solares en proceso de construcción el impuesto se aplicará únicamente sobre el valor del terreno y no sobre las construcciones en proceso;

6) El Poder Ejecutivo ordenará que las Direcciones Generales de Impuestos Internos y del Catastro Nacional realicen un trabajo en conjunto para actualizar los valores inmobiliarios del país, incluyendo actualizar el decreto No.329-98.

El texto de mi anteproyecto de ley dice así:

PROPIEDAD INMOBILIARIA (IPI)

Artículo __. Del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI). Se deroga la Ley No.18-88, promulgada el 5 de febrero de 1988, del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), y a cambio se introduce el Título VI al Código Tributario, para que diga de la siguiente manera:

Título VI Del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI)

Capítulo I De los Inmuebles Urbanos

Artículo 409. Del Impuesto Urbano. Se establece un impuesto sobre el patrimonio inmobiliario urbano total de las personas físicas, negocios de único dueño y personas jurídicas, conforme se establece en la presente ley.

Artículo 410. Base Imponible. . El patrimonio gravado con este impuesto es el siguiente:

1) Para las Personas Físicas: El compuesto por inmuebles urbanos cuyo valor en conjunto sea superior a RD\$8,000,000.00, ajustado anualmente por inflación. Por encima de este monto se pagará sobre la cantidad que lo excede

Párrafo. Exención. Cuando un contribuyente haya cumplido 65 años de edad estará exento del pago de este impuesto sobre el inmueble de su residencia, tenga o no otros inmuebles, hasta un monto de RD\$25,000,000.00, pero estará sujeto al pago por la diferencia que exceda de este monto de RD\$25,000,000.00, y sobre los otros inmuebles de que es propietario.

2) Para las Personas Jurídicas, Negocios de Único Dueño, Fideicomisos y Similares: El compuesto por todos los inmuebles urbanos, sin tomar en cuenta el valor de los mismos. Los inmuebles gravados con este impuesto no estarán sujetos al

impuesto a los activos. Asimismo, el monto liquidado por concepto de este impuesto se considerará como un crédito contra el impuesto sobre la renta, correspondiente al ejercicio fiscal declarado. Si el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto consignado en esta ley, se considerará extinguida la obligación de pago del impuesto sobre la renta.

Párrafo I. Exclusión. Queda establecido que el impuesto establecido en este artículo sólo grava los inmuebles urbanos y sus mejoras y en consecuencia no formarán parte de la base imponible de este artículo los terrenos rurales ni el mobiliario, los equipos, maquinarias, plantas eléctricas, mercancías y otros bienes muebles que se encuentren dentro de los inmuebles gravados.

Párrafo II. Terrenos en Construcción. Cuando se trate de solares en proceso de construcción, y previa aprobación de la Dirección General de Impuestos Internos, el impuesto se aplicará únicamente sobre el valor del terreno y no sobre las construcciones en proceso, mientras dure el proceso de construcción, lo cual será supervisado por la Dirección General de Impuestos Internos.

Artículo 411. Tasa. La tasa del impuesto consignada en este Capítulo I de esta ley para la inmuebles urbanos es del uno por ciento (1%) sobre el patrimonio inmobiliario urbano total de las personas físicas, negocios de único dueño y personas y jurídicas, y se aplicará sobre el valor real de los mismos en el mercado, disminuido en un 20%, sin tomar en cuenta las cargas o gravámenes que puedan recaer sobre los inmuebles y mejoras.

Capítulo II De los Inmuebles Rurales

Artículo 412. Del Impuesto Rural. Se establece un impuesto sobre el patrimonio inmobiliario rural total de las personas físicas, negocios de único dueño y personas jurídicas, conforme se establece en la presente ley.

Artículo 413. Base Imponible. El patrimonio gravado con este impuesto es el siguiente:

a) Para las Personas Físicas: El compuesto por inmuebles rurales cuyo valor en conjunto sea superior a RD\$8,000,000.00, ajustado anualmente por inflación.

b) Para las Personas Jurídicas, Negocios de Unico Dueño, Fideicomisos y Similares: El compuesto por todos los inmuebles rurales, sin tomar en cuenta el

valor de los mismos. Los inmuebles gravados con este impuesto no estarán sujetos al impuesto a los activos. Asimismo, el monto liquidado por concepto de este impuesto se considerará como un crédito contra el impuesto sobre la renta, correspondiente al ejercicio fiscal declarado. Si el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto consignado en esta ley, se considerará extinguida la obligación de pago del impuesto sobre la renta.

Párrafo I. Exclusión. Queda establecido que el impuesto establecido en este artículo sólo grava los terrenos rurales y no sus mejoras, mobiliario, equipos, animales, maquinarias, plantas eléctricas, mercancías y otros bienes muebles que se encuentren dentro de los inmuebles gravados.

Párrafo II. Inmueble Rural. Para los fines de esta ley se considera como inmueble rural aquel ubicado en lugares fuera de los límites de la ciudad, donde no existan servicios públicos de calles, energía eléctrica, agua potable, edificaciones de viviendas, comercios u oficinas.

Artículo 414. Tasa. La tasa del impuesto consignada en este Capítulo II de esta ley para los inmuebles rurales es del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) sobre el patrimonio inmobiliario rural total de las personas físicas, negocios de único dueño y personas y jurídicas, menos las deducciones establecidas, y se aplicará sobre el valor real de los mismos en el mercado, disminuido en un 20%, sin tomar en cuenta las cargas o gravámenes que puedan recaer sobre los inmuebles y mejoras.

Capítulo III

Disposiciones Comunes

Artículo 415. Exenciones Generales. Estarán exentos del pago de este impuesto las edificaciones y solares de:

- a) Estado Dominicano
- b) Las Instituciones Benéficas legalmente reconocidas
- c) De Organizaciones Religiosas legalmente reconocidas; y
- d) Residencias Diplomáticas propiedad de un gobierno extranjero o de un organismo internacional, debidamente acreditado en el país mediante certificación expedida por el Secretario de Estado de Relaciones Exteriores.

Párrafo. Dispensa de Pago. Previa solicitud del contribuyente y previa inspección y verificación, la Dirección General de Impuestos Internos tendrá facultad para dispensar el pago de este impuesto en los casos de terrenos invadidos, incautados o expropiados que impidan al propietario su legítimo uso, posesión y propiedad.

Artículo 416. Ejercicio Fisco y Declaración de Impuesto. El impuesto nace el día 1 de enero de cada año y termina el día 31 de diciembre de ese año. Todo propietario de inmuebles, de cualquier naturaleza, estará obligado a presentar anualmente en los primeros sesenta (60) días de cada año, ante la Dirección General de Impuestos Internos, una Declaración de impuestos sobre los inmuebles urbanos y rurales de que es propietario, indicando su ubicación y el valor que estima tiene cada uno de ellos, conjuntamente con cualquier documento que a juicio de dicha Dirección General de Impuestos Internos sea necesario para valorar los mismos.

Párrafo. Copropietarios. Cuando se trate de copropietarios la exención se aplicará en parte proporcional al derecho de propiedad de cada copropietario. Sin embargo, en estos casos la DGII podrá exigir la totalidad del pago del impuesto y aplicar la totalidad de la exención a uno cualquiera de los copropietarios, en el entendido de que el copropietario pagador tendrá derecho a repetir contra los demás copropietarios en devolución de la proporción que pagó correspondiente a los demás copropietarios, con aplicación del Privilegio Tributario indicado en el Código Tributario.

Artículo 417. Determinación del Impuesto. Independientemente del valor que el contribuyente haya declarado que tienen sus inmuebles, la Dirección General de Impuestos Internos está facultada para determinar estos valores y aplicar el impuesto correspondiente, sin perjuicio de los derechos de los contribuyentes de recurrir contra esta valoración o determinación.

Párrafo. Transitorio. Sin perjuicio de lo anterior, el Poder Ejecutivo ordenará que las Direcciones Generales de Impuestos Internos y del Catastro Nacional realicen un trabajo en conjunto para actualizar los valores inmobiliarios del país, incluyendo una propuesta para actualizar el decreto No.329-98, del 25 de agosto de 1998, que establece una tarifa de precios mínimos promedios por metro cuadrado para los terrenos ubicados dentro de la zona urbana de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, por parte de la Dirección General del Catastro Nacional.

Artículo 418. Plazo de Pago. Este impuesto será pagadero por el propietario en cuotas semestrales, dentro de los veinte (20) días del mes siguiente a la fecha de pago, en la Dirección General de Impuestos Internos.

Párrafo. Sanción por Incumplimiento. Cuando este impuesto no sea pagado dentro del plazo señalado, se impondrán los recargos e intereses consignados en el Código Tributario.

Artículo 419. Deberes de los Registradores de Títulos y Conservadores de Hipotecas. A partir de la publicación de la presente ley los registradores de títulos ni el registro civil y conservaduría de hipotecas inscribirán o registrarán ningún acto relativo, declarativo ni de cualquier otro modo concerniente a inmuebles sujetos al pago de este impuesto, sin antes recibir una certificación de la Dirección General de Impuestos Internos donde se haga constar que el inmueble objeto de la solicitud de inscripción o registro se encuentra declarado en ese organismo y con sus impuestos al día, incluyendo actos de transferencias, hipotecas, adjudicaciones o de cualquier otra naturaleza.

Párrafo. Los Registradores de Títulos tampoco expedirán duplicado del Certificado de Títulos o Matrícula, a menos que se cumpla con la disposición anterior.

Párrafo II. En este sentido, para fines de transferencia de inmuebles el contribuyente debe estar al día en el pago del impuesto o, en su defecto, el adquiriente de un inmueble podrá pagar la proporción de deuda generada por el mismo dentro del patrimonio gravado del vendedor o cedente. A estos efectos se aplicará la proporción del mínimo exento en los casos que proceda.

Artículo 420. Deberes de los Tribunales. Los tribunales no aceptarán como medio de prueba, ni tomarán en consideración, títulos de propiedad sometidos al pago de este impuesto, sino cuando juntamente con esos títulos sean presentados los recibos correspondientes al último pago del referido impuesto ni se pronunciarán sentencias de desalojos, ni desahucio, ni levantamiento de lugares, ni se fallarán acciones petitorias, ni se acogerán instancias relativas a inmuebles sujetos a las previsiones de esta ley, ni en general darán curso a ninguna acción que directa o indirectamente afecten inmuebles gravados por esta ley, sino se presenta, juntamente con los otros documentos sobre los cuales se basa la demanda, el último recibo que demuestre haberse pagado sobre el inmueble de que se trata, el impuesto establecido por esta ley.

Párrafo. El Tribunal de Tierras no adjudicará ningún derecho o interés sobre los bienes inmuebles sujetos a este impuesto y sometidos a su jurisdicción, sino cuando se le haya demostrado que el pago ha sido efectuado.

DADA...