

Operaciones Inmobiliarias – Impuestos

Edgar Barnichta Geara

I.- Transferencias Inmobiliarias.

La Ley No.831, promulgada el día 1 de marzo de 1945, sujeta a un impuesto proporcional los actos intervenidos por ante los Registradores de Títulos.

A) Casos Gravados con el Impuesto.

Señalan los artículos 1 y 2 de esta Ley No.831, que a partir de su la publicación (año 1945), estarán sujetos al pago de un derecho proporcional todos los actos intervenidos por los Registradores de Títulos, con las limitaciones y excepciones que más adelante se indican. El derecho proporcional establecido para tales actos será aplicado:

- a) A todo acto voluntario traslativo de propiedad inmobiliaria;
- b) A toda sentencia de adjudicación que no sea dictada sobre licitación realizada en beneficio de un coheredero o de un copartcipe;
- c) A todo acto constitutivo de hipoteca, de anticresis, de usufructo, de servidumbre y de arrendamiento, cuya duración exceda de seis meses; y
- d) A todo acto de cesión o traspaso de los derechos arriba indicado.

B) Monto del Impuesto.

De acuerdo con el artículo 3 de esta Ley, modificado por el artículo 20 Ley No.288-04 del año 2004 y por el artículo 7 de la Ley No.173-07, del 12 de Julio del 2007, de Eficiencia Recaudatoria, a partir de su entrada en vigencia se le aplicará un impuesto unificado de un tres por ciento (3%) a las transferencias inmobiliarias establecidas en las siguientes Leyes:

- 1) Ley No.831, del 5 de marzo de 1945, que sujeta a un impuesto proporcional los actos intervenidos por los registradores de títulos;
- 2) Ley No.32 de octubre de 1974, sobre la contribución del dos por ciento (2%) sobre las operaciones inmobiliarias (actos traslativos);

3) Ley No.3341, del 13 de Julio de 1952, que establece un impuesto adicional sobre las operaciones inmobiliarias;

4) Ley No.5113, del 24 de abril de 1959, que modifica el Artículo 2 de la Ley No.5054, del 18 de diciembre de 1958, y sus modificaciones; y,

5) Ley No.2254, del 14 de febrero de 1950, y sus modificaciones.

6) Además, estarán también sujetas a este impuesto, las transferencias de inmuebles adquiridos por medio de préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera del sistema financiero y las cooperativas, siempre que la vivienda adquirida o el solar destinado para este fin con dichos préstamos, tenga un valor superior a RD\$1,572,383.00, valor este que será ajustado anualmente por inflación. (Valor actualizado por inflación para el año 2022)

C) Base Imponible.

Establece el artículo 2 de la Ley No.831 que este impuesto recaerá sobre el valor que los actos gravados representen, enuncien, expresen o envuelvan, agregando en el párrafo II de este artículo 2 que el tres por ciento (3%) del impuesto se aplicará sobre el valor del inmueble transferido, y sustituirá todos los impuestos indicados en las referidas leyes.

Asimismo, el artículo 6 de la Ley No.831 consagra que cuando el acto no contenga indicación precisa acerca del valor del mismo, ni éste pueda deducirse de la naturaleza y circunstancia de la convención, las partes estarán obligadas, para los fines de pago del derecho, a fijar dicho valor en una cláusula adicional del acto. En caso de que así no lo hicieren, la determinación del valor envuelto en la operación quedará a cargo del Colector de Impuestos Internos.

1) Norma General DGII.

No obstante lo anterior, en fecha 8 de enero del año 1998 la DGII emitió su Norma General No.2-98, sobre Valor Fidedigno de la Transferencia de Bienes, en la cual se establecen las siguientes disposiciones:.

a) Se consideraran como donaciones sujetas al pago de los impuestos establecidos por la Ley No.2569 sobre Sucesiones y Donaciones, las diferencias que resultaren entre el valor fidedigno de un bien transferido y el precio

contemplado en el documento legal contentivo de la transferencia definitiva del derecho de propiedad.

b) En los casos de bienes inmuebles, el valor mínimo admisible como precio real en el contrato de traspaso, será 70% del valor de mercado de dicho bien. La determinación del valor de mercado de un bien sujeto a traspaso, será realizada por la Dirección General o por los expertos en valoración debidamente acreditados y colegiados en los organismos dedicados a los oficios de tasación, cuando así lo hubiere autorizado la Dirección General. Si el contribuyente decidiera acogerse al valor mínimo del bien transferido, podrá liquidar el impuesto causado sin necesidad de confeccionar un nuevo contrato, para lo cual firmará un documento, declarando acogerse al valor mínimo que corresponda según el caso.

c) Para los fines de esta norma general, cuando la transferencia a título oneroso tenga por objeto bienes que formaren parte del activo fijo de una empresa, los mismos podrán ser enajenados por el valor ajustado por inflación y depreciación según los métodos establecidos por el Código Tributario.

2) Jurisprudencia.

Sobre este particular y mediante Sentencia SCJ No.1, de fecha 9 de noviembre del 2012, Boletín No.1224, nuestra Suprema Corte de Justicia estableció que la Administración Tributaria tiene facultad, mediante Norma General y sin Contradecir el Principio de Legalidad Tributaria, de determinar los valores fidedignos de los bienes transferidos para los fines de la aplicación del Impuesto.

D) Plazo para Pagar. Recargos e Intereses por Pago Tardío.

1) Lo que dice la Ley.

Dispone el párrafo II del artículo 2 de la Ley No.81, que el impuesto del 3% se aplicará sobre el valor del inmueble transferido, y sustituirá todos los impuestos indicados en las referidas leyes y que los impuestos de transferencia deberán ser pagados dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir del momento en que se hubiese perfeccionado dicho acto traslativo de propiedad.

Por su parte el párrafo III del artículo 3 de la misma Ley consigna que luego del vencimiento de este plazo, será obligatorio el pago íntegro del impuesto unificado del 3%, más los recargos, intereses y multas aplicables de conformidad con lo previsto en el Título I del Código Tributario.

2) Controversia por Recargos e Intereses.

A nuestro entender fijar un plazo legal para inscribir ante el Registrador de Títulos los actos de transferencia inmobiliaria puede resultar en un asunto controversial, pues el registro de estos actos solo tiene como objetivo fundamental hacerlos oponibles a los terceros, siendo para el adquiriente un derecho de registrarlos o no.

Por esta razón entiendo que una ley no puede obligar a nadie a ejercer lo que representa un derecho opcional y mucho menos castigarlo con sanciones como recargos e intereses indemnizatorios, por no ejercer su derecho dentro de un plazo.

E) Forma y Lugar de Pago del Impuesto.

De conformidad con los artículos 4 y 5 de la Ley 831, el pago de ese impuesto debe realizarse en efectivo en la Colecturía de Impuestos Internos de la jurisdicción donde el inmueble esté ubicado, y estará, salvo estipulación en contrario, a cargo del adquiriente, del deudor, del usufructuario o del arrendatario o del derecho según el caso. Sin embargo, lo cierto es que en la actualidad no sucede de esta forma. Veamos:

1) La DGII no acepta pagos en efectivo por encima de ciertas cantidades. El pago también puede hacerse mediante cheque certificado o de administración o por transferencia bancaria; y,

2) El pago puede hacerse en cualquier Colecturía de Impuestos Internos.

Una vez recibida la solicitud de pago del impuesto, las Colecturías de Impuestos Internos calcularán y liquidarán el impuesto, haciendo mención de la liquidación y pago del mismo al pie o al margen del documento, debiendo expedirle al interesado un recibo de pago, en el cual indicará claramente el género y el valor de la operación, la fecha de la misma y el nombre de las partes. Este recibo deberá luego ser depositado ante el Registrador de Títulos junto con su acto de transferencia, como constancia de que el impuesto fue pagado.

F) Exenciones.

Establece el artículo 7 de la Ley 831, que estarán exentos del pago del derecho proporcional establecido en la Ley, los siguientes:

1) Los actos traslativos de ventas condicionales de inmuebles registrados, que a la publicación de esta ley 831 se encuentren inscritos en las oficinas de los Registradores de Títulos, de conformidad con las disposiciones de la Ley No.596, del 31 de octubre de 1941;

2) Los actos destinados al ejercicio del retracto en las retroventas que se encuentren registradas a la publicación de la presente ley;

3) (Modificado por el artículo 18 de la Ley No.288-04, del 28 de septiembre del 2004). Los aportes en naturaleza al capital social de las compañías nacionales, así como también los aportes sociales constituidos por inmuebles registrados tanto en caso de organización como reorganización de compañías nacionales.

4) Los actos concernientes a inmuebles o derechos registrados que hayan sido inscritos o transcritos en las Conservadurías de Hipotecas.

5) Otras Exenciones:

a) Agrega este artículo 7 de la Ley 831 que cuando los actos traslativos de ventas condicionales de inmuebles registrados, que a la publicación de esta ley se encuentre inscritos en las oficinas de los Registradores de Títulos, de conformidad con las disposiciones de la Ley No.596, del 31 de octubre de 1941, y estos se refieran al mismo tiempo a inmuebles o derechos que se encuentren sujetos unos al pago del impuesto creado por esta ley y otros exentos del mismo, se pagará el 40% del impuesto que esta ley establece, calculado sobre el valor expresado, enunciado, presentado o envuelto en los actos.

b) Por su parte, el artículo 10 de la Ley 831 dispone que estarán exentos también del pago de este impuesto, los actos suscritos a favor del Estado, del Distrito de Santo Domingo, de las Comunes, de los establecimientos públicos, de las iglesias e instituciones religiosas, de las logias, de las instituciones dedicadas exclusivamente a fines culturales o benéficos reconocidas por el Gobierno, y de los Estados extranjeros en cuanto a los inmuebles donde estén radicadas sus Embajadas o Legaciones.

G) Actos Aún No Registrados.

Señala el artículo 9 de la Ley 831, que los actos traslativos de ventas condicionales de inmuebles registrados y los actos destinados al ejercicio del retracto en las

retroventas, que a la publicación de esta Ley no hubieren sido inscritos o registrados, pagarán el impuesto en la siguiente forma:

1) Cuando se trate de venta condicional de inmuebles, en el momento de ser inscrita; y,

2) Cuando se trate de venta con facultad de retracto, en el momento de ser registrada.

H) Prohibición de Registrar Actos sin antes Pagarse el Impuesto.

La Ley 831 establece en su artículo 11 que los Registradores de Títulos no podrán intervenir ninguno de los actos gravados con el impuesto establecido en la Ley, si el mismo no ha sido liquidado y pagado previamente en la Colecturía de Impuestos Internos, estando obligados además a revisar y controlar, en todos los casos, la liquidación hecha por dicha oficina.

II.- Impuesto a las Hipotecas.

A) Monto del Impuesto.

El artículo 3 de la Ley No.831 fue modificado por el artículo 20 de la Ley No.288-04 del año 2004 y por el artículo 7 de la Ley No.173-07, del 12 de Julio del 2007, de Eficiencia Recaudatoria, para establecer que a partir de la entrada en vigencia de dicha Ley 173-07 se aplicará un impuesto unificado de un dos por ciento (2%) ad-valorem a todas las demás operaciones inmobiliarias gravadas por las siguientes leyes:

1) Ley Nos.2914, del 21 de junio de 1890, sobre Registro y Conservación de Hipotecas;

2) Ley No.831, del 5 de marzo de 1945, que sujeta a un impuesto proporcional los actos intervenidos por los registradores de títulos;

3) Ley No.No.32, del 14 de octubre de 1974, sobre la contribución del dos por ciento (2%) sobre las Operaciones Inmobiliarias;

4) Ley No.3341, del 13 de julio de 1952, que establece un impuesto adicional sobre las operaciones inmobiliarias;

5) Ley No.5113, del 24 de abril de 1959, que modifica el Artículo 2 de la Ley No.5054, del 18 de diciembre de 1958, y sus modificaciones; y,

6) Ley No.2254, del 14 de febrero de 1950, modificada por las Leyes Nos. 210, del 11 de mayo de 1984, y 80-99 del 29 de julio de 1999.

Agrega que estarán también sujetas a este impuesto, las operaciones mobiliarias derivadas o resultantes de préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera del sistema financiero, siempre que dicha operación sea por un valor superior a un millón de pesos, valor éste que será ajustado anualmente por inflación. Este impuesto se aplicará sobre el valor de la operación inmobiliaria de que se trata.

B) Exención a la Reinscripción de Hipotecas.

Dispone el artículo 2 de la Ley No.189-09, del 8 de mayo del 2009, que a partir de la entrada en vigencia de dicha Ley, estará exenta del pago del 2% ad-valorem referente a inscripción de hipoteca establecido en el artículo 8 de la Ley 173-07, sobre Eficiencia Recaudatoria, la reinscripción de hipoteca, siempre que se demuestre la concertación de préstamos hipotecarios nuevos y que los mismos sean suscritos para saldar la hipoteca anterior. En su único párrafo agrega que la Dirección General de Impuestos Internos, establecerá los mecanismos y procedimientos necesarios para facilitar la concesión de dicha exención.

C) Caso Especial del Privilegio del Vendedor No Pagado.

Cuando se vende un inmueble el pago del mismo puede hacerse al contado o a plazo. En los casos en que la venta es a plazo la ley le otorga al vendedor una súper garantía, consiste en el Privilegio del Vendedor No Pagado, lo cual, en caso de falta de pago del precio de la venta por parte del comprador, le da al vendedor no pagado derecho a cobrar su acreencia por encima de cualquier otro acreedor, incluyendo un acreedor hipotecario.

No obstante, para que pueda registrarse este acto de venta ante el Registrador de Títulos se requiere primero el pago del Impuesto del 3% sobre las Transferencias de Inmuebles, que en este caso se aplicará sobre el monto total a que asciende el precio de la venta, sin tomar en cuenta si el pago fue pactado al contado o a plazo.

Hasta hace unos años se entendía, y así se aplicaba, que al pagarse el 3% sobre el monto total de la venta, no tenía que pagarse ningún impuesto adicional por el registro

del Privilegio del Vendedor No Pagado. Sin embargo, recientemente la DGII decidió por vía administrativa reinterpretar la Ley para exigir un doble e improcedente impuesto. Veamos:

1) Exige un 3% del Impuesto a la Transferencia del Inmueble sobre el total de la venta, incluyendo el valor no pagado; y,

2) En adición, exigirle un impuesto del 2% sobre el monto adeudado o no pagado y sobre el cual se inscribirá el Privilegio del Vendedor No Pagado, como si este monto adeudado se tratara de una hipoteca.

En síntesis, cuando el contrato de venta no es pagado al contado y por tanto debe registrarse el Privilegio del Vendedor No Pagado, la DGII exige un impuesto de un 3% sobre el monto o precio de la venta, más un impuesto de un 2% sobre la suma adeudada o no pagada de contado. Esto, nuestro entender, es ilegal y abusivo.