

Propiedad Inmobiliaria y Valoracion de Inmuebles

I.- La Ley.

La Ley 18-88 estableció en la República Dominicana un impuesto a la propiedad inmobiliaria urbana, lo cual incluye solares, casas, apartamentos, locales comerciales y similares que sean urbanos y por tanto no grava los inmuebles rurales.

Aunque la ley no lo dice, solar rural es aquel ubicado en o cerca del campo, es decir fuera de los límites de la ciudad y que no tiene calle, luz eléctrica, agua y ningún tipo de edificación ni de vivienda ni comercial, según sentencia de la Primera Sala del Tribunal Superior Administrativo No.014-2009, de fecha 5 de febrero del 2009.

Sin embargo, posteriormente el artículo 14 del Reglamento No.50-13, para la Aplicación de la Ley No.253-12, estableció en su párrafo II que “Se reputará como solares urbanos no edificados todos aquellos en los que no se haya levantado una construcción formal legalizada por los organismos competentes (Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, ayuntamientos municipales y los demás contemplados por las leyes o resoluciones del gobierno), destinados a viviendas o actividades comerciales de todo tipo y aquellos cuyas construcciones ocupen menos de un 30% de la extensión total de dicho solar” y en su párrafo del artículo 16 señaló que “Se entenderá por patrimonio inmobiliario rural todo terreno ubicado en zona rural y que esté destinado a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o situado en áreas protegidas.”

Originalmente denominada como Impuesto a las Viviendas Suntuarias y Solares Baldíos (IVSS) y posteriormente conocida como Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), esta ley estableció un impuesto del 1% sobre el patrimonio inmobiliario total de las personas, tanto físicas como jurídicas,

Sin embargo, con la entrada en vigor del Impuesto a los Activos el Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria solo gravó a las personas físicas, mientras que los inmuebles pertenecientes a las personas jurídicas pasaron a estar gravados con el Impuesto a los Activos, el cual permite compensar este Impuesto a los Activos con el Impuesto sobre la Renta de las personas jurídicas.

Un aspecto importante de esta Ley 18-88 es que en su artículo 1 señala que para los fines de este impuesto el valor del inmueble “será determinado sobre el valor que

establezca la Dirección General de Catastro Nacional”. No obstante, el artículo 15 del Reglamento No.50-13, para la Aplicación de la Ley No.253-12, establece que en el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario “la Administración Tributaria determinará el monto del impuesto sin considerar las cargas o gravámenes que puedan recaer sobre el patrimonio inmobiliario.”

Aunque a simple vista pudiese parecer una contradicción legal, pues mientras la Ley dice que el valor del inmueble lo determina Catastro Nacional, el Reglamento dice que la Administración Tributaria es quien determina el impuesto a pagar, en realidad no existe esta contradicción, pues una cosa es determinar el valor del inmueble y otra distinta es determinar el monto del impuesto después de que se haya determinado el valor del inmueble.

Pero lo cierto es que en la práctica es la DGII quien en principio determina el valor de los inmuebles afectados a este impuesto y solo si el contribuyente no está de acuerdo con esta valoración, es que este solicita una valoración del Catastro Nacional y puede reclamar la aplicación de este valor ante la DGII y ante los tribunales.

II.- La Valoración Inmobiliaria.

Según se indicó el artículo 1 de la Ley 18-88, del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), señala que a los fines de este impuesto el valor del inmueble “será determinado sobre el valor que establezca la Dirección General de Catastro Nacional”.

Sin embargo, la Dirección General del Catastro Nacional está desactualizada en sus valoraciones, lo cual impide que las recaudaciones tributarias por este impuesto se vean muy disminuidas.

En el año 1998 se emitió el Decreto No.329-98, el cual estableció la tarifa de precios mínimos promedios por metro cuadrado, que deberá regir la evaluación de los terrenos ubicados dentro de la zona urbana de la ciudad de Santo Domingo, por parte de la Dirección General del Catastro Nacional. Pero aunque este decreto tiene ya 25 años de vigencia y la inflación lo ha dejado ineficiente, sus valores no han sido actualizados, lo cual implica que las valoraciones inmobiliarias del Catastro Nacional están muy distantes del valor real o de mercado de las mismas.

Posteriormente la Ley 46-20 de Declaración y Revaluación Patrimonial, también conocida como Ley de Amnistía Fiscal, y su posterior prórroga, consignó en el

párrafo I de su artículo 7 que “para las transferencias futuras de cualquiera de los bienes o derechos descritos en esta ley se tomará como base el valor al cual estos hayan sido declarados, para determinar las obligaciones tributarias que resulten en virtud de la presente ley,” lo que significa que si una persona declaró o revaluó un inmueble por un valor, ese valor declarado o revaluado es el que se tomará en cuenta para fines de su Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria.

III.- Sugerencias.

La aplicación del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria es hoy desigual, discriminativa y con muy bajo nivel recaudatorio, debido a que no todas las propiedades inmobiliarias con igual valor son valoradas de igual manera. Así, por ejemplo, en un mismo edificio de apartamentos donde todos son iguales, uno es valorado al triple del valor de los demás, cuando lo ideal y correcto es que no exista desigualdad impositiva. Por esta razón sugerimos lo siguiente:

1) Que se inicien de inmediato entre la DGII y el Catastro Nacional los trabajos para someter al Presidente de la República la modificación y actualización del Decreto No.329-98, sobre valoración inmobiliaria en gran parte del territorio nacional.

2) Que sin perjuicio de cualquier modificación al Decreto 329-98 o a la Ley 18-88, la DGII proceda de inmediato a revalorar los inmuebles para fines del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria, conforme a su valor real de mercado, y a aplicar el impuesto sobre estos valores, menos un 25% como margen entre el valor de mercado y su valor real. Si el contribuyente no está de acuerdo con esa valoración, entonces que pida una valoración al Catastro Nacional.

3) Modificar el artículo 1 de la Ley 18-88 para que sea la DGII quien tenga potestad para valorar los inmuebles a los fines impositivos, sin perjuicio del derecho de los contribuyentes a interponer recursos en contra de estas valoraciones.