

Venta de Inmueble No Registrada en DGII

Edgar Barnichta Geara- 25 Junio 2025

I.- Impuesto a la Transferencia de Inmueble.

A) Impuesto del 3%.

La Ley No.831, que sujeta a un Impuesto proporcional los actos intervenidos por los Registradores de Títulos. G.O. No.6232, del 9 de Marzo de 1945, señala en su artículo 2, literal a), que este impuesto será aplicado a todo acto voluntario traslativo de propiedad inmobiliaria.

Por su parte, el Artículo 20 Ley No.288-04, modificado por el Artículo 7 de la Ley No.173-07, del 12 de Julio del 2007, de Eficiencia Recaudatoria), señaló que partir de la entrada en vigencia de la presente ley, se le aplicará un impuesto unificado de un tres por ciento (3%) a las transferencias inmobiliarias establecidas en las Leyes No.831, del 5 de marzo de 1945, que sujeta a un impuesto proporcional los actos intervenidos por los registradores de títulos; No.32 de octubre de 1974, sobre la contribución del dos por ciento (2%) sobre las operaciones inmobiliarias (actos traslativos) No.3341, del 13 de Julio de 1952, que establece un impuesto adicional sobre las operaciones inmobiliarias; 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 No.2254, del 14 de febrero de 1950, y sus modificaciones.

En su párrafo agrega que 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\$2,271,027.00, valor este que será ajustado anualmente por inflación. (Valor actualizado por inflación para el año 2025)

B) Base Imponible.

El párrafo II de este artículo 7 de la Ley 173-07, dispone que el tres por ciento (3%) antes señalado se aplicará sobre el valor del inmueble transferido, y sustituirá todos los impuestos indicados en las referidas leyes. 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 lo tanto, aunque haya pasado cierto tiempo los impuestos del 3% de transferencia deben siempre aplicarse sobre el valor de la venta al momento del contrato de venta y no al valor actual, excepto si está infravalorado y hay que aplicarle la norma sobre valor fidedigno.

II.- Valor del Contrato y Valor Fidedigno.

Antes se indicó que el impuesto del 3% se aplicará sobre el valor del inmueble transferido.

Esto significa dos aspectos jurídicos:

1) La DGII no puede actualizar por inflación ni por valor de mercado el precio de venta establecido en el contrato;

2) Sin embargo, la DGII puede ajustar el valor del inmueble si entiende que su valor de venta se infravaloró al momento de la venta y debe ajustar el valor fidedigno al momento de la fecha del contrato de venta.

III.- Recargos y Multas por Declaración Tardía.

Tal y como indicamos más arriba, el artículo 20 de la Ley No.288-04, consignó un impuesto de un tres por ciento (3%) a las transferencias inmobiliarias establecidas en las Leyes No.831, del 5 de marzo de 1945, que sujeta a un impuesto proporcional los actos intervenidos por los registradores de títulos, pero también señaló que luego del vencimiento del plazo de 6 meses, será obligatorio el pago íntegro del impuesto más los recargos, intereses y multas aplicables de conformidad con lo previsto en el Título I del Código Tributario (Ley 11-92, del 16 de mayo de 1992).

En este sentido, el impuesto del 3% deba pagarse dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir del momento en que se hubiese perfeccionado dicho acto traslativo de propiedad, bajo pena de aplicación de los recargos e intereses que señala el Código Tributario.

De esta manera, al comprador se le aplicarán los recargos e intereses que procedan por no declaración oportuna. Sin embargo, y como la ley prevé la prescripción por tres años más dos de suspensión por falta de declaración, después de 5 años, entiendo que no pueden aplicarse recargos ni intereses o al menos no superar este tiempo de 5

años en la aplicación recargos e intereses, aunque esto último es discutible en el sentido de si toda deuda o infracción está prescrita, según veremos más abajo.

IV.- Prescripción.

Recordemos que el Código Tributario establece lo siguiente:

A) Artículo 21. De la Prescripción. Prescriben a los tres años:

- a) Las acciones del Fisco para exigir las declaraciones juradas, impugnar las efectuadas, requerir el pago del impuesto y practicar la estimación de oficio;
- b) Las acciones por violación a este Código o a las leyes tributarias; y
- c) Las acciones contra el Fisco en repetición del impuesto.

Párrafo. El punto de partida de las prescripciones indicadas en el presente Artículo será la fecha de vencimiento del plazo establecido para presentar declaración jurada y pagar el impuesto, sin tenerse en cuenta la fecha de pago del impuesto o la de la presentación de la declaración jurada y en los impuestos que no requieran de la presentación de una declaración jurada, el día siguiente al vencimiento del plazo para el pago del impuesto, salvo disposición en contrario.

B) Artículo 24. Suspensión. El curso de la prescripción se suspende en los siguientes casos:

1) Por la interposición de un recurso, sea éste en sede administrativa o jurisdiccional, en cualquier caso hasta que la Resolución o la sentencia tenga la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

2) Hasta el plazo de dos años:

a) Por no haber cumplido el contribuyente o responsable con la obligación de presentar la declaración tributaria correspondiente, o por haberla presentado con falsedades.

b) Por la notificación al contribuyente del inicio de la fiscalización o verificación administrativa.

En síntesis, prescriben a los tres años:

a) Las acciones del Fisco para exigir las declaraciones juradas, impugnar las efectuadas, requerir el pago del impuesto y practicar la estimación de oficio;

b) Las acciones por violación a este Código o a las leyes tributarias; y

Artículo 24. Suspensión. El curso de la prescripción se suspende en los siguientes casos:

1) Por la interposición de un recurso, sea éste en sede administrativa o jurisdiccional, en cualquier caso hasta que la Resolución o la sentencia tenga la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

2) Hasta el plazo de dos años:

a) Por no haber cumplido el contribuyente o responsable con la obligación de presentar la declaración tributaria correspondiente, o por haberla presentado con falsedades.

b) Por la notificación al contribuyente del inicio de la fiscalización o verificación administrativa.