

# Reglamento a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

DECRETOS

**Nº 27601-H**

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA Y EL MINISTRO DE HACIENDA

Con fundamento en lo que establecen los artículos 140 incisos 3) y 18 de la Constitución Política, 25, 26, 27 y 121 de la Ley General de la Administración Pública y 38 de la Ley 7729 de 15 de diciembre de 1997

## ***Considerando:***

- 1) Que mediante publicación en el Diario Oficial "La Gaceta", se publicó la Ley 7509 del 9 de mayo de 1995, adicionada y reformada por la Ley 7729 del 15 de diciembre de 1997, donde se establece en el artículo 38 la obligación de reglamentar la Ley en el término de cuatro meses.
- 2) Que es necesario dotar a la Ley de una serie de elementos uniformes para facilitar su aplicación, observando y cumpliendo todos los principios innovadores surgidos en su reforma integral.
- 3) Que es necesario implementar la ejecución integral de los artículos de la Ley, sin contradecir su espíritu, para lograr un nuevo ordenamiento en su aplicación y el cumplimiento fiel de sus objetivos.
- 4) Que el Poder ejecutivo tiene especial interés en que se actualicen todos los mecanismos que hagan efectiva la modernización del sistema recaudador de tributos en el ámbito de la propiedad inmueble, con el fin de generar mayores recursos a las Municipalidades del país y de concretar todo un proceso de descentralización en dicha actividad, que favorezca el desarrollo nacional y la realización de obras de gran envergadura, con los recursos que en este nuevo proceso se generen.
- 5) Que con el objeto de garantizar a las Municipalidades y los contribuyentes parámetros y criterios precisos, uniformes y equitativos, la valoración de los bienes inmuebles y optimizar la administración del impuesto, el Organo de Normalización Técnica tendrá que establecer las disposiciones generales para valorar terrenos, y detallar los métodos técnicos y económicos que permitan optimizar la administración del impuesto.
- 6) Que la Ley Nº 7729 del 15 de diciembre de 1997, introduce reformas sustanciales a la Ley Nº 7509, que hacen que el reglamento establecido mediante el Decreto Nº 24855-H del 11 de diciembre de 1995, requiera ser modificado.

Que para el cumplimiento real de la Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, es necesario completar su cuerpo normativo mediante su reglamentación. Por tanto,

DECRETAN:

## **El siguiente:**

### REGLAMENTO A LA LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

#### CAPITULO I

##### **De las definiciones**

**Artículo 1º-** De las definiciones. Para todos los efectos, cuando la Ley o este reglamento utilicen los siguientes términos, debe dárseles las aceptaciones que a continuación se indican:

- 1) **Administración Tributaria:** Se refiere a las municipalidades, como responsables de la valoración, administración, percepción y fiscalización del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles.
- 2) **Avalúo:** Es el conjunto de cálculos, razonamientos y operaciones utilizados para determinar el valor de un bien inmueble, sea éste rural o urbano de acuerdo a su uso.
- 3) **Base imponible:** Es el valor de la totalidad de los inmuebles registrados en la Administración Tributaria respectiva, al primero de enero de cada año.
- 4) **Bien Inmueble:** Es aquel terreno, instalación, construcción fija y permanente que existe en los bienes raíces, tanto urbanos como rurales.
- 5) **Edad del Inmueble:** cantidad de años que tiene la construcción.
- 6) **Estado del inmueble:** Se define el estado de conservación de la construcción al momento de efectuarse la declaración o el avalúo.
- 7) **Factor de Corrección o de Ajuste:** Se refiere a la influencia de cada variable en la determinación del valor del terreno, a partir del valor zonal, expresado por medio de una relación matemática.
- 8) **Fe Pública:** Se atribuye a los funcionarios municipales designados para realizar las diferentes notificaciones a los contribuyentes, donde sus actuaciones tendrán fuerza probatoria, veracidad y autenticidad.
- 9) **Ley:** Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles N° 7509 y sus reformas.
- 10) **Lote tipo o de referencia:** Es el lote de terreno más frecuente dentro de una zona homogénea.
- 11) **Organo:** Se refiere al Organo de Normalización Técnica, creado en el artículo 12 de la Ley, es un ente especializado cuyo objetivo es el de garantizar mayor precisión y homogeneidad en la determinación de los valores de los inmuebles en todo el territorio nacional. Dicha determinación se refiere a los valores base de referencia, los cuales serán definidos por el Organo citado y optimizar la administración del impuesto.
- 12) **Precio y Costo:** Precio es el valor de una cosa en dinero, lo que se pida por ella, su estimación. Costo es el valor que tiene una cosa, sin ganancia.

- 13) **Tipología constructiva:** Documento que contiene los códigos de los diferentes tipos de construcción existentes en el país, sus correspondientes valores de reposición y método de depreciación a utilizar.
- 14) **Valor base o valor de referencia para terreno:** Es el valor unitario correspondiente al lote tipo de cada zona homogénea.
- 15) **Valor declarado:** Es el que se deriva de la declaración presentada ante la Municipalidad, por los propietarios o poseedores de inmuebles.
- 16) **Valor Registrado:** es el que consta en los registros de la Administración Tributaria, sobre el cual se efectúa el cobro del impuesto.
- 17) **Vida Util:** Corresponde a la vida probable en años que de acuerdo al tipo de construcción y mantenimiento, un inmueble se mantendrá siendo funcional y útil para los objetivos por los que fue diseñado.
- 18) **Zona homogénea:** conjunto de bienes inmuebles con características similares en cuanto a su desarrollo y uso específico.

## CAPITULO II

### Disposiciones generales

#### Origen, Objeto y Administración del Impuesto

**Artículo 2º-** Objeto del impuesto. Constituye el objeto de este impuesto los terrenos, las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes a que se refiere el artículo 6º de la Ley, se encuentren o no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo a su ámbito territorial.

**Artículo 3º-** Del hecho generador. El hecho generador del Impuesto sobre Bienes Inmuebles es la propiedad o tenencia de un bien inmueble en los términos establecidos en la Ley , al primero de enero de cada año.

Artículo 4º—De la administración del impuesto. El Impuesto Sobre Bienes Inmuebles es de carácter nacional, se establece en favor de las municipalidades su administración, quienes para estos efectos poseen la condición de Administración Tributaria y son los encargados de realizar valoraciones, facturar, recaudar y tramitar los cobros respectivos.

Para el caso de los inmuebles inscritos o no en el Registro Público, ubicados en dos o más cantones, la distribución del impuesto de bienes inmuebles y el respectivo pago, debe realizarse en forma proporcional al valor correspondiente a la extensión, las instalaciones, construcciones fijas y permanentes que existan en los municipios donde

se encuentren registrados. El Organismo de Normalización Técnica asesorará a las municipalidades en relación con la aplicación de este artículo.

### CAPITULO III

#### **De los bienes no gravados y Crédito Tributario**

Artículo 5º—Inmuebles no afectos al impuesto. Para los efectos del presente reglamento no estarán afectos los siguientes inmuebles de conformidad con el artículo 4 de la Ley 7509 y sus reformas y se regularán de la siguiente forma:

a) Los de las instituciones autónomas o semiautónomas que por Ley especial gocen de la no afectación, deben aportar certificación de dicha ley, en la cual conste la no afectación, haciendo mención del número y fecha de "La Gaceta" en que se publicó la misma.

El Estado y las municipalidades no requieren la presentación de requisito alguno, puesto que por definición se encuentran no afectos.

b) los inmuebles que constituyan cuencas hidrográficas entendiéndose aquéllos como los terrenos que sirven de protección a las nacientes de agua y que sean parte integral de dichas cuencas según lo definen la Ley Forestal, la Ley de Aguas y la Ley del Ambiente, o hayan sido declarados por el Poder Ejecutivo reserva forestal, indígena, biológica o parque nacional. Rige a partir del primero de enero del año siguiente a la publicación del decreto que declara el área de la cuenca hidrográfica como zona protegida; la reserva forestal, indígena o biológica, parque nacional o similar. Para solicitar su no afectación al pago del Impuesto deberán aportar los siguientes documentos, según corresponda en cada caso,

- los inmuebles que constituyan cuencas hidrográficas, deberán presentar certificación del MINAE en que conste tal circunstancia y de la porción del inmueble que está bajo esa condición;

- los inmuebles que constituyan reserva forestal, reserva biológica, parque nacional o similar deberán presentar certificación del Decreto Ejecutivo vigente, emitido por MINAE donde se haga constar tal circunstancia y de la porción del inmueble que está bajo esa condición;

c) los inmuebles que constituyan reserva indígena deberán presentar certificación emitida por el CONAI en la que conste tal circunstancia la vigencia del decreto y la condición indígena del sujeto pasivo.

d) los sujetos pasivos cuyos inmuebles pertenezcan o estén en posesión de instituciones públicas de educación y salud deberán presentar certificación expedida por el Registro Nacional o por notario público de que el inmueble inscrito o no, es propiedad o posesión de éstas.

e) los sujetos pasivos incluidos en el inciso d) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar certificación emitida por el secretario de la Junta Directiva del I.D.A., en la

cual se haga constar el día, mes y año de la adjudicación de la parcela para determinar que se encuentra dentro de los cinco años de la no afectación a este tributo.

f) los sujetos pasivos incluidos en el inciso e) del artículo cuatro de la Ley, comprende terreno, instalaciones y construcciones existentes y puede tratarse de uno o varios derechos en copropiedad en una misma finca o de un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, o que sobre una misma propiedad sea poseedor de uno o más derechos y que éste a la vez no cuente con otras propiedades o derechos a nivel nacional. Esta no afectación (45 salarios base) es única a nivel nacional, y regirá por período fiscal. Procede a petición de parte cuando demuestre el sujeto pasivo, esa condición, por medio de certificación del Registro Público y declaración de no ser poseedor de ningún inmueble sin inscribir.

g) los sujetos pasivos incluidos en el inciso g) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar una declaración jurada emitida por el apoderado de la organización religiosa donde se haga constar que el inmueble se dedica únicamente al culto. Asimismo una certificación emitida por el Registro Nacional donde se haga constar que está inscrito a nombre de la organización de que se trate.

Para los efectos de la no afectación correspondiente a los inmuebles de las Temporalidades de la Iglesia Católica, bastará con una certificación emitida por el Registro Nacional o por Notario Público, en donde conste la propiedad del mismo.

h) los sujetos pasivos incluidos en el inciso h) e i) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar declaración jurada emitida por el agente diplomático de mayor jerarquía, donde se haga constar que en los inmuebles correspondientes se encuentran las sedes diplomáticas o las casas de habitación de los agentes diplomáticos o consulares. Además donde conste la reciprocidad sobre los beneficios fiscales de ambos países. Entiéndase cuando la Sede Diplomática o el Organismo Internacional son propietarios del inmueble.

i) los sujetos pasivos incluidos en el inciso j) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar declaración jurada emitida por la autoridad superior correspondiente, donde se haga constar que la ley que los exonera del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o de tributos en general se encuentra vigente, indicando el número y fecha de "La Gaceta" donde se publicó.

j) los sujetos pasivos incluidos en el inciso k) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar certificación emitida por el Registro Nacional o notario público donde se haga constar la propiedad del inmueble.

k) los sujetos pasivos incluidos en el inciso l) del artículo cuatro de la Ley, deberán presentar certificación emitida por el Registro Nacional o notario público donde se haga constar la propiedad del inmueble. Además certificación emitida por DINADECO donde conste la vigencia de la asociación de desarrollo comunal y que el inmueble esté destinado al uso común de las asociaciones.

l) los inmuebles pertenecientes a las asociaciones declaradas de utilidad pública, deberán presentar certificación emitida por el Registro Nacional o notario público donde se haga constar la propiedad del inmueble. Además de presentar certificación emitida por notario público donde conste la vigencia del decreto ejecutivo declarando de utilidad pública a dichas asociaciones.

m) Aparte de las exenciones señaladas en el presente artículo existen las contenidas en los artículos 14 de la Ley 7555, Ley del Régimen de Zonas Francas , Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Régimen de Reserva Forestal y cualquier otro incentivo definido por ley específica, deberán presentar documento idóneo que los acredite como tal, expedido por la autoridad competente.

n) Además de los anteriores requisitos, en caso de duda, la administración tributaria podrá solicitar otros, así como realizar inspecciones y en general, recurrir a los medios de prueba necesarios que conlleven a una justa y correcta aplicación de la no afectación.

Artículo 6º—Crédito Tributario. Cada municipalidad, mediante resolución del Concejo Municipal definirá, por una única vez, cuáles son las actividades que representan los objetivos sociales para los efectos del crédito tributario a que se refiere el Artículo 5 de esta Ley. Tal definición deberá ser publicada en el Diario Oficial "La Gaceta".

El crédito tributario será aplicable únicamente en el período fiscal en el cual se realiza la inversión, previa solicitud del interesado y comprobación por parte de la municipalidad correspondiente. Si se tratare de dinero en efectivo, la solicitud al Concejo debe ser acompañada de certificación de un contador público autorizado.

El crédito tributario será total si el monto de la obra, inversión o aporte al objetivo social es mayor o igual al impuesto que le corresponda en el cantón, correspondiente al período fiscal en que se haga la construcción o inversión. Si el monto de la inversión o aporte, es inferior al monto del impuesto, el crédito será parcial hasta por ese monto. En ningún caso el monto del crédito tributario podrá exceder del impuesto anual a pagar. Su aplicación debe respetar los principios de igualdad y no discriminación.

## CAPITULO IV

### **De los sujetos pasivos del impuesto**

**Artículo 7º-** Obligación de los sujetos pasivos. Son contribuyentes de este impuesto los sujetos pasivos indicados en el artículo 6 de la Ley y deberán declarar la condición en que se encuentra el inmueble al uno de enero de cada año, en cuanto a si está inscrito, sin inscribir, si es ocupación en precario, u otros. En casos de terrenos que nunca fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad, deberá el propietario indicar el justo título que le otorga la posesión sobre el inmueble.

Artículo 8º—Del traslado de la obligación tributaria. Para los efectos del traslado de la obligación tributaria a que se refiere el inciso d) del artículo 6 ibídem, en el caso de los ocupantes en precario, se establece el siguiente procedimiento: Presentar, a la municipalidad respectiva, solicitud escrita, adjuntando a la misma las pruebas fehacientes (Acta de inspección del Instituto de Desarrollo Agrario que indique el área ocupada, o las pruebas que considere pertinentes) para el descargo del valor del bien de la base imponible registrada, indicando si la disminución en la misma es parcial o total. La municipalidad correspondiente procederá al descargo respectivo en

la proporción del área despojada del inmueble, previa verificación e informe de campo. De previo a resolver, el Concejo dará audiencia al ocupante en precario. Asimismo, cada municipalidad aportará un informe de la inspección de campo que contendrá la verificación de los hechos. Vencido el plazo otorgado para la audiencia y evacuada la prueba aportada por las partes, se procederá a la emisión de la resolución correspondiente.

Artículo 9º—Propiedad de condueños. En el caso que el inmueble pertenezca a varios condueños, la base imponible a considerar será el valor total de la propiedad registrado en la respectiva Municipalidad. Cada condueño cancelará el impuesto resultante en la misma proporción de su derecho, previa consideración y condiciones que expresa el artículo 4 inciso e) de la Ley y el artículo 5, de este reglamento.

Artículo 10.—Responsabilidad de los sujetos pasivos. Los sujetos pasivos señalados en el artículo 6º de esta Ley, serán los responsables del pago del impuesto y sus recargos, sin embargo la Administración Tributaria podrá cobrar el impuesto de períodos atrasados con los respectivos recargos al propietario actual, quien tendrá derecho de exigirle a su anterior propietario que le reintegre lo pagado por dicho concepto. Ningún convenio celebrado entre particulares sobre el pago del impuesto sobre bienes inmuebles obliga a la administración tributaria.

## CAPITULO V

### **De la base imponible y avalúos**

**Artículo 11.-** De la base imponible. El impuesto se determinará sobre el valor registrado de la totalidad de los bienes inmuebles del contribuyente, en el municipio respectivo, al primero de enero de cada año.

La base imponible es la sumatoria de los valores registrados para cada inmueble, sobre la cual se aplica la tarifa indicada en el artículo 23 de la ley, de conformidad con lo señalado en el artículo 14, 15 y 16 de la Ley.

Artículo 12.—De los avaluos. Todo bien inmueble, aún cuando no esté afecto, debe ser valorado cuando se decreta una valuación general y al producirse alguna de las causales que modifican el valor, indicadas en la ley. La metodología para realizar los avalúos de los bienes inmuebles serán publicados por las municipalidades en el Diario Oficial "La Gaceta", y en un diario de circulación nacional en forma anual. Si no se publica, rige la anterior.

Artículo 13.—De la valuacion individual. La Administración Tributaria podrá efectuar valuaciones individuales, de oficio o a petición de parte, cuando lo estime conveniente previa verificación de la omisión en la presentación de la declaración de bienes inmuebles, que de carácter voluntario está obligado a presentar el contribuyente o que haya cumplido el plazo de cinco años del término de prescripción y no existiendo una valoración general.

Artículo 14.—De la modificación de la base imponible. Toda modificación de valor que afecte la base imponible, será considerada para efecto del cálculo del impuesto, hasta que esté en firme en vía administrativa una vez concluido el proceso de notificación que señala el artículo 32 de este Reglamento, y entrará a regir a partir del uno de enero del año siguiente al que fue notificada. Exceptuando las modificaciones automáticas señaladas en el artículo 21 de este Reglamento, que rigen a partir del uno de enero del año siguiente al que se registran en la administración tributaria.

Artículo 15.—De la notificación. Todo sujeto pasivo propietario o poseedor de un inmueble, al que la Administración Tributaria le haya realizado un avalúo individual o una valoración general, deberá ser notificado del mismo.

Artículo 16.—De los recursos. El sujeto pasivo que no esté de acuerdo con el nuevo valor notificado, según lo establecido en el artículo anterior, tendrá derecho a interponer los recursos establecidos en el artículo 19 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y artículo 33 de este Reglamento.

Artículo 17.—Vigencia de un avaluo. Todo avalúo que se realice sea general o individual, de oficio o a petición de parte, tendrá una vigencia de cinco años.

## CAPITULO VI

### **Del órgano de normalización técnica**

**Artículo 18.-** Denominación. Denomínase al Organo de Normalización Técnica de conformidad con sus funciones específicas: "Organo de Normalización Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles"

**Artículo 19.-** Atribuciones. El Organo de Normalización Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles tendrá las siguientes atribuciones:



a) Establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades, que consisten en la metodología de valoración para el terreno que es única y que hace uso de una serie de variables. Estas a su vez se utilizan para diseñar un programa de valoración que es específico para cada una de las fincas dentro de un cantón. Este programa de valoración utiliza el método de valoración comparativo y se le aplican los factores de corrección para el terreno. Para las construcciones fijas y permanentes e instalaciones se aplica el manual de valores base unitarios por tipología constructiva, así como las tablas de depreciación.

b) Suministrar a las Municipalidades, la metodología para elaborar los avalúos de los bienes inmuebles por parte de las municipalidades. Los métodos a usar serán: Para valorar terrenos se usará el Método Comparativo o de mercado, el cual hace uso de factores de corrección o de ajuste para individualizar el valor de cada predio de acuerdo a sus propias características, al compararse con el lote tipo. Estos factores de corrección son obtenidos mediante estudios estadísticos. En la valoración de construcciones fijas y permanentes e instalaciones, se usará el método de Costo de Reposición, el cual se basa en el principio de sustitución. Para determinar el valor de cada construcción e instalación, el valor base o valor de referencia establecido en el Manual de Valores Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva, deberá ajustarse por depreciación de acuerdo a la edad y estado de conservación. Los factores de corrección y valores base para terrenos, Valores Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva y el método de depreciación, serán establecidos por el Organo de Normalización Técnica, para su aplicación por parte de las municipalidades, previa publicación.

c) El método que se utilizará para la depreciación de construcciones e instalaciones, es el de Ross-Heidecke; no obstante, el Organo podrá habilitar el uso de otro método de depreciación, previa notificación a las Municipalidades y contribuyentes. Para futuros cambios en la Valoración de Bienes, el Organo podrá implementar otro método de valoración, el que será comunicado previamente a las municipalidades y que éstas a su vez lo pongan en conocimiento de sus administrados. Actualizar anualmente o cuando se estime necesario de común acuerdo entre la municipalidad y el Organo, los planos de valores, los métodos de depreciación, las tasas de vida útil totales y estimadas, los valores de las edificaciones según los tipos, factores técnicos y económicos por considerar en cuanto a topografía, ubicación, descripción, equipamiento urbano, y servicios públicos del terreno.

d) Analizar y recomendar en un plazo no mayor de 30 días hábiles la calidad de los avalúos realizados por las municipalidades.

e) Conocer de los asuntos que las leyes y decretos relacionados con materia de valoración municipal señalen. Las municipalidades podrán solicitar en el primer trimestre de cada año al Organo de Normalización Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles, su Plan Operativo Anual, a efecto de planificar y organizar conforme al mismo todo lo relacionado con la coordinación de dicho ente.. El Organo de Normalización Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles capacitará a las municipalidades en el campo de la valorización e informará a las mismas de otras fuentes de capacitación y formación en esta materia.

f) Deberá el Organo de Normalización Técnica recomendar y asesorar a las municipalidades en las actividades de gestión de cobro, sistemas y métodos de

recaudación y otras actividades de gestión tributaria que conlleven una mejora en sus servicios.

Artículo 20.—Financiamiento del órgano de normalización técnica en valoración de bienes. El Ministerio de Hacienda tomará las previsiones presupuestarias para el adecuado funcionamiento y desarrollo del Organismo de Normalización Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles, para lo cual contará además, con el 1% de lo que cada municipalidad recaude por el impuesto sobre bienes inmuebles. Este porcentaje será utilizado únicamente para el funcionamiento y desarrollo de dicho órgano, de conformidad con el artículo 13 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Las municipalidades deberán depositar el aporte del uno por ciento (1%) de la recaudación de este impuesto, trimestralmente, mediante el uso de entero de gobierno en los primeros diez días hábiles de los meses de enero, abril, julio y octubre. La Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda, definirá el procedimiento para el traslado de dichos recursos de conformidad con la normativa vigente. Para estos efectos el Ministerio de Hacienda creará un renglón presupuestario para el Organismo de Normalización Técnica, al que se girará el 1% que transfieren las Municipalidades.

## CAPITULO VII

### **Modificación automática de la base imponible y otras causas de modificación**

**Artículo 21.-** Modificaciones automáticas. En los casos de modificaciones automáticas señalados en los incisos a, b, c, d y e del artículo 14 de la Ley, cuando el nuevo valor es mayor al valor registrado, servirán de base imponible a partir del período fiscal siguiente al que se produzcan las modificaciones, sin necesidad de notificación al interesado.

En relación con la rectificación de cabida, para establecer el nuevo valor se utilizará el área aportada por el plano catastrado, multiplicada por el valor unitario registrado.

Para los efectos de lo señalado en el inciso e) del artículo 14 se considera fraccionamiento tanto la segregación como la división de una finca. En el fraccionamiento se aplicará la proporcionalidad del valor registrado de la finca madre, según el área segregada o dividida.

Artículo 22.—Modificación por construcción o adición. Para los casos de construcción o adición de mejoras que representen un valor igual o superior al 20% del valor registrado, y que requieran permiso de construcción, (construcción nueva, construcción para ampliación, remodelación) previstos en el

inciso f) del referido artículo 14, se sumará al valor registrado el monto de la construcción o mejora que indique el permiso de construcción y la nueva base imponible regirá en el período fiscal siguiente, a aquel en que expiró el tiempo previsto de construcción, sin necesidad de notificación al interesado, sin perjuicio que éste demuestre que la obra no esté concluida, o que mediante inspección se determine el avance de la obra. En obras cuyo plazo de construcción se extiende por más de un periodo fiscal, se irá ajustando anualmente, adicionando el valor de la etapa de construcción concluida a la base imponible anterior para ser aplicado al período siguiente. En todos los casos para determinar el valor de las mejoras e instalaciones, construcciones fijas o permanentes, las municipalidades, tomarán como referencia el Manual de Valores Base Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva vigente, suministrado por el Organo

Artículo 23.—Otras causas de modificación del valor registrado Cuando el inmueble experimente aumento o pérdida de su valor, conforme las causas señaladas en el artículo 15 de la ley, la Administración Tributaria de oficio o a petición de parte, podrá modificar el valor registrado del inmueble. Cuando el valor se incremente por la construcción de obras de infraestructura, señaladas en el inciso a) del artículo 15, en beneficio del inmueble, la modificación del valor deberá ser notificada al interesado, y surtirá efecto, a partir del período fiscal siguiente, al que la resolución que lo ordene adquiera firmeza. En los casos de perjuicio que sufra el inmueble por motivos ajenos a la voluntad del propietario, (incendio, terremoto o inundación) el interesado podrá solicitar en cualquier momento, que la administración tributaria efectúe un peritazgo especial al bien, para que se disminuya su valor. Esta modificación también será notificada al interesado, y previa resolución del Concejo Municipal, y tendrá vigencia a partir del momento en que ocurrió el hecho.

Artículo 24.—Modificación por valoraciones realizadas por la Municipalidad. En todos los casos de modificación administrativa por valoración individual o valoración general, la Administración Tributaria debe tomar como referencia los valores base en las plataformas de valores de terrenos y el Manual de Valores Base Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva, previamente publicados y siguiendo las normas del Organo. El valor base del terreno, es el valor del lote o parcela con características comunes más frecuente de una zona homogénea. Para individualizar el valor del terreno, o el valor de la construcción, edificaciones o instalaciones, el valor base deberá ser ajustado de acuerdo a las características propias del inmueble, aplicando los factores de corrección. Los valores base de terreno, el Manual de Valores Base Unitarios de Construcciones e Instalaciones por Tipología Constructiva, los factores de corrección y las tablas de depreciación, serán los correspondientes a la última publicación en el diario oficial "La Gaceta" y en un diario de circulación nacional. Dichas publicaciones estarán a cargo de las municipalidades, de conformidad con el artículo 12 de la Ley.

## CAPITULO VIII

### De la declaración de bienes.

**Artículo 25.-** Periodicidad de la declaración de bienes inmuebles. La Administración Tributaria, deberá poner a disposición de los contribuyentes de su cantón un formulario de declaración de bienes inmuebles y su instructivo. Mediante resolución debidamente publicada en el Diario Oficial establecerá el período para la distribución y recepción de las declaraciones del impuesto sobre bienes inmuebles, lo que no implica la aceptación del monto declarado por el sujeto pasivo, pudiendo ser corregido según lo establecido en los artículos 15 inciso c) y 16 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 26.—Declaración de bienes inmuebles. El formulario contendrá como mínimo, la siguiente información:

- a) Identificación del propietario o poseedor (calidades, número de cédula jurídica o de identidad, domicilio fiscal, número de teléfono, fax, apartado postal).
- b) Lugar para notificaciones dentro del perímetro del cantón.
- c) Descripción del inmueble (número de finca, Folio Real, naturaleza, medida en m<sup>2</sup> y linderos, ubicación exacta).
- d) Descripción de las construcciones existentes.
- e) Valor del terreno y valor de la construcción.

Adicionalmente, deberá presentar fotocopia de la cédula de identidad o jurídica. Asimismo, podrá presentar copia del plano catastrado del bien declarado y copia de la escritura o certificación emitida por el Registro Nacional o Notario Público, de la inscripción o posesión del bien declarado. Cuando se trate de propietarios o poseedores de derechos de bienes inmuebles, cada uno debe declarar individualmente su derecho. Las municipalidades deberán recibir obligatoriamente, las declaraciones presentadas por el sujeto pasivo.

Artículo 27.—Obligatoriedad de la declaración de bienes inmuebles. Los sujetos pasivos están obligados a presentar, a la municipalidad donde se hallen sus bienes inmuebles, una declaración sobre el valor estimado de los mismos, de conformidad con los artículos 6 y 16 de la Ley, independientemente de que no estén afectos al impuesto. Estas declaraciones de bienes inmuebles deberán ser realizadas por los sujetos pasivos por lo menos cada cinco años.

Artículo 28.—Fiscalización de las declaraciones de bienes inmuebles. La Administración Tributaria verificará los valores de todos los bienes declarados, y en virtud de ello, tendrá la facultad de aceptarlos u objetarlos, dentro del período fiscal siguiente al de su presentación. El valor declarado por el contribuyente se constituirá en la base imponible del impuesto, si no es objetado por la Administración dentro del lapso señalado.

De objetarse el valor declarado, la base imponible para el cálculo del impuesto será el

valor registrado anterior, hasta la firmeza de la resolución de la modificación y la municipalidad lo notificará conforme al procedimiento establecido en los artículos 16 de la Ley y el artículo 32 del presente reglamento.

Artículo 29.—Rectificación de declaraciones de bienes inmuebles. En el caso de las declaraciones de los propietarios de bienes inmuebles que fueron objetadas por la municipalidad, según el artículo anterior, la Administración Tributaria correspondiente, atendiendo razones de oportunidad y conveniencia, antes de proceder a su modificación administrativa, podrá gestionar por escrito una rectificación voluntaria por parte del sujeto pasivo, otorgándole un plazo de diez (10) días para que se apersona y rectifique los valores de los bienes inmuebles declarados. De no prosperar esta gestión, se realizará la modificación administrativa correspondiente, mediante valoración del inmueble, tomando como referencia la plataforma de valores, manual de valores unitarios de construcciones e instalaciones por tipología constructiva previamente publicados, y siguiendo normas y directrices que para este efecto haya emitido el Organo. Cuando la rectificación es voluntaria y aceptada por la Administración, el valor declarado se tomará como base imponible del impuesto para el período fiscal siguiente al de la presentación de la rectificación. Cuando el nuevo valor es fijado por la Administración Tributaria, por medio de valoración individual o general, se tomará como base imponible en el período fiscal siguiente, al que adquiere firmeza la resolución que lo establezca.

Artículo 30.—Deber de información. Para la correcta administración del tributo, en todos los trámites y en las diferentes etapas de gestión del impuesto, las municipalidades deben proporcionarle al contribuyente toda la asesoría e información necesaria.

Artículo 31.—No presentación de la declaración de bienes. En el caso que el sujeto pasivo no presente la declaración de bienes en el período establecido al efecto, la administración tributaria tendrá la potestad de modificar el valor de los inmuebles, a través de una valoración general o individual de los inmuebles sin declarar, (valoración de oficio).

Artículo 32.—Procedimiento para realizar las notificaciones. Todas las valoraciones que efectúen las municipalidades deben ser notificadas al interesado, siguiendo los procedimientos establecidos por la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales, N° 7637 de 21 de octubre de 1996. La comunicación del nuevo valor contendrá: las características del inmueble y los factores utilizados en la determinación del valor. El valor debe desglosarse en sus componentes, terreno, instalaciones y construcciones fijas y permanentes y en lo conducente debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 147 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, y además debe indicarse los recursos a que tiene derecho, en caso de reclamo.

Artículo 33.—Recursos contra las valoraciones generales o individuales. Cuando la Administración Tributaria practique una valoración general o individual, el contribuyente que se considere afectado por el valor establecido, tendrá derecho de interponer recurso de revocatoria ante la Oficina de Valoraciones de la respectiva Municipalidad, dentro de los quince días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente a su respectiva notificación. Si el recurso fuere declarado sin lugar, el contribuyente podrá presentar formal recurso de apelación para ante el Concejo Municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la oficina de Valoraciones. En ambos recursos, el contribuyente debe señalar el factor o factores de ajuste aplicados a las características físicas del terreno o la construcción, con los cuales no está conforme, debiendo aportar forzosamente, las pruebas que fundamentan su reclamo.

En la resolución de los recursos, la Administración Tributaria queda obligada a referirse únicamente a aquellos factores que fueron impugnados. De no existir impugnación por parte del sujeto pasivo dentro del término establecido al efecto, la comunicación del nuevo valor se convertirá en resolución determinativa y en acto administrativo consentido, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 32 de este Reglamento. Dicho valor se registrará sin más trámite y regirá a partir del periodo fiscal siguiente, conforme los términos y condiciones establecidos en el artículo 9 de la Ley.

Artículo 34.—Recurso jerárquico impropio ante el tribunal fiscal administrativo. Cuando el contribuyente impugne la resolución del Concejo Municipal, mediante recurso de apelación para ante el Tribunal Fiscal Administrativo, el Concejo se limitará a admitir el recurso si fuera procedente. En la resolución que admite el recurso, ordenará el envío del expediente al órgano de alzada, y a la vez emplazará a las partes para que se apersonen al citado tribunal y presenten los alegatos y pruebas pertinentes en defensa de sus derechos y señale lugar o fax para recibir notificaciones. El expediente administrativo debe ser remitido al Tribunal Fiscal Administrativo debidamente foliado; en caso de que se trate de copias las mismas deben estar certificadas por el funcionario competente.

En la tramitación de los recursos el Tribunal tendrá amplia facultad para solicitar la información y los criterios técnicos al Organismo de Normalización Técnica, o a cualquier otra institución que considere pertinente. En estos casos, mientras el Tribunal Fiscal Administrativo no dicte sentencia en el asunto, la base imponible para el cobro del impuesto será el valor anterior al de la modificación efectuada por la Administración Tributaria. La resolución que dicte el Tribunal Fiscal Administrativo, da por agotada la vía administrativa y podrá impugnarse ante el Tribunal Contencioso Administrativo, dentro de los 30 días siguientes al de su notificación, conforme lo establece el artículo 165 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y 83 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Artículo 35.—Apelación por inadmisión. Denegada una apelación de derecho por el Concejo Municipal, el interesado podrá acudir ante el Tribunal Fiscal Administrativo y

apelar por inadmisión. En la substanciación y trámite de dicha apelación se deben aplicar en lo pertinente las disposiciones de los artículos 157 del Código Tributario y 583 a 590 del Código Procesal Civil.

Artículo 36.—Notificaciones del Tribunal Fiscal Administrativo. Las resoluciones que dicte el Tribunal Fiscal Administrativo deberán notificarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y en Ley de Notificaciones No 7637 de aplicación supletoria. Al comprobarse por los notificadores la imposibilidad de comunicar las resoluciones vía fax, se les aplicarán los alcances del artículo 12 de la Ley N° 7637 (notificación automática), y queda enterado, que si su equipo contiene alguna anomalía, para la recepción de las notificaciones deberá comunicarlo de inmediato al Tribunal.

## CAPITULO IX

### **Del impuesto, fecha y lugares de pago**

**Artículo 37.-** Sobre la forma de pago del impuesto y el incentivo por pronto pago. Cada Administración Tributaria, debe comunicar en el mes de diciembre de cada año, a los contribuyentes del impuesto sobre bienes inmuebles, mediante publicación en el Diario oficial, la forma de pago del impuesto, si es en forma anual, semestral o trimestral. Si no se publica la resolución indicada se entenderá que rige la del año anterior.

Las Municipalidades previa resolución fundada, y debidamente divulgada, podrán otorgar descuento por pronto pago del tributo, cuando el sujeto pasivo cancele por adelantado en el primer trimestre los impuestos de todo el año.

Artículo 38.—Sobre la tarifa del impuesto. La tarifa del impuesto será única a nivel nacional de un cero coma veinticinco por ciento (0,25 %), y se aplicará a la base imponible registrada en la Administración Tributaria al uno de enero de cada año. El atraso de un mes o fracción de mes, acarreará el pago de los intereses, de acuerdo con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Artículo 39.—Sobre los pagos efectuados en forma tardía. El pago efectuado fuera del plazo acordado por la municipalidad, (trimestres, semestre, anual), produce la obligación de pagar junto con el tributo adeudado, los intereses que señala el artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios . La condonación de intereses procederá mediante resolución administrativa, y solo cuando se demuestre que éstos tuvieron como causa, error imputable a la Administración Tributaria .

Artículo 40.—Prorrogas y facilidades de pago. Todo contribuyente podrá solicitar en cualquier momento, una facilidad de pago sobre sus deudas, ya sea que se encuentren en vía administrativa o judicial, siguiendo para ello las normas y requisitos que la municipalidad deberá publicar para información de sus administrados de conformidad con lo que señala el artículo 38 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Artículo 41.—De los intereses. La municipalidad publicará en el Diario Oficial "La Gaceta", en forma anual, el porcentaje correspondiente de los intereses a cobrar. Dicho porcentaje lo calculará la municipalidad sin sobrepasar en 15 puntos la tasa básica pasiva dictada por el Banco Central de Costa Rica, vigente el día en que el Concejo Municipal determine el porcentaje.

Artículo 42.—Responsabilidad de los funcionarios municipales. A los funcionarios municipales que dejen prescribir este impuesto, se les aplicará la sanción que establece el artículo 73 del Código Municipal.

Artículo 43.—Sobre los lugares de pago. El impuesto podrá pagarse en la tesorería de la respectiva municipalidad, o en cualquiera otro lugar de recaudación, público o privado con los que la municipalidad firme los convenios respectivos, siempre que estos últimos se encuentren supervisados por la Superintendencia General de Entidades Financieras. En todo caso dichos entes públicos o privados quedarán sometidos a las mismas disposiciones establecidas en los artículos 38, 39 y 40 del presente reglamento. autorizado previamente por la municipalidad.

Artículo 44.—Sobre las constancias de pago del tributo. La certificación de estar al día en el pago del impuesto, requerida para los documentos públicos sujetos de inscripción en el Registro Público, debe mencionar la identificación del inmueble, el valor registrado y cualquier otro dato que requiera el interesado a disposición de la Municipalidad.

Artículo 45.—Sobre la retención del impuesto por agentes pagadores. Cuando los interesados voluntariamente deseen que parte de su ingreso, por salario, dietas, pensiones, jubilaciones o cualquier emolumento semejante, le sea retenido como pago del Impuesto sobre bienes inmuebles, por parte de su pagador, el agente retenedor deberá contar previamente con la autorización expresa de la respectiva Municipalidad, a quien deberá remitir el dinero retenido con su correspondiente detalle, en el plazo máximo de tres meses, después de efectuada la retención. Vencido este término la municipalidad les cobrará intereses sobre dichas sumas de conformidad con los artículos 38, 39 y 41 del presente Reglamento.



Disposiciones generales

Artículo 46.—Lista de morosos. Queda autorizada la municipalidad de conformidad con el artículo 27 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para publicar en forma trimestral en cualquier medio de comunicación, la lista de los contribuyentes, sin excepción alguna, que se encuentren en mora. Esta lista debe contener al menos los dos apellidos (si los hubiere), nombre y cédula.

Artículo 47.—Obligaciones del Registro Nacional. El porcentaje del 3% que debe girar la municipalidad a la Junta Administrativa del Registro Nacional, de conformidad con el artículo 30 de la ley y el artículo 187 del Código Notarial, esta entidad lo utilizará únicamente para mantener actualizada y accesible, permanente y gratuitamente, la información registral y catastral para las municipalidades. El Registro Público y el Catastro Nacional deberán informar cada año y a cada municipalidad los resultados de su gestión. Así como brindarles el asesoramiento que éstas soliciten. La Contraloría General de la República rendirá cuentas anualmente a las municipalidades sobre el uso y destino de dicho porcentaje.

Artículo 48.—Sobre el traslado de información. La información registral y catastral que debe entregar el Registro Nacional (Junta Administrativa) a las municipalidades, señaladas en el artículo 30 de la Ley N° 7509 y sus reformas y el artículo 187 del Código Notarial, debe darse en el mes de diciembre de cada año, por los medios a su alcance, pero accesibles a las municipalidades. Asimismo, la información sobre valores que deben proporcionar las municipalidades del país, a la Dirección General de Tributación, para efectos de actualizar su registro de valores para el cobro del Impuesto sobre Traspaso de Bienes Inmuebles, debe hacerse durante el mes de enero de cada año, en la forma en que la citada Dirección General establezca a través de directrices, como lo señala el artículo 109 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Artículo 49.—Sobre la copia de escritura publica donde se traspase un inmueble. Dentro del mes siguiente a su otorgamiento, el Notario Público autorizante deberá enviar a la respectiva municipalidad, copia de la escritura pública sobre bienes inmuebles inscritos o sin inscribir en el Registro Público cuando certifique la fecha cierta del documento privado donde se traspase un inmueble. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a interponer queja ante la Corte Suprema de Justicia, contra el citado Notario. La municipalidad respectiva podrá utilizar la citada copia de escritura, para actualizar el valor de la propiedad que se traspasa, si el valor de ésta es mayor al registrado, aún cuando el citado documento no esté debidamente inscrito en el Registro Público.

## CAPITULO XI

### **Disposiciones finales**

**Artículo 50.-** Cesión de funcionarios. En el caso de cesión de funcionarios, éstos mantendrán los derechos laborales adquiridos en la dependencia que los cede.

Artículo 51.—Legislación Supletoria. Para lo no previsto en el presente reglamento se aplicará, supletoriamente, el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, el Código Municipal y la Ley de Notificaciones, Citaciones y otras Comunicaciones Oficiales, en cuanto sea compatible con éste.

**Artículo 52.-** Derogatoria. Derógase el Decreto Ejecutivo N° 24857-H que se publicara en "La Gaceta" N° 244 del 26 de diciembre de 1995; deróguese todo lo establecido en el Decreto Ejecutivo N° 27014-H de 27 de abril de 1998 publicado en el Alcance N° 19 a "La Gaceta" N° 103 del 29 de mayo de 1998, que se oponga al presente reglamento.

**Artículo 53.-** Vigencia.

Rige a partir de su publicación.

**Transitorio único:** Las no afectaciones del antiguo Impuesto Territorial otorgadas por la Dirección General de Tributación Directa por plazo determinado (contrato en Zona Francas, Contratos Turísticos, los beneficios otorgados por medio del Certificado para la Conservación del Bosque establecidos en el artículo 23 inciso a) de la Ley Forestal, entre otros), continuarán vigentes hasta el acaecimiento de dicho plazo.