

**LEY 7729**

**MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL IMPUESTO**

**SOBRE BIENES INMUEBLES, No. 7509**

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**DECRETA:**

**ARTÍCULO 1.- Modificaciones**

Modifícase la Ley del impuesto sobre bienes inmuebles, No. 7509, de 9 de mayo de 1995, en las siguientes disposiciones:

- a) El artículo 3, cuyo texto dirá:

**"Artículo 3.- Competencia de las municipalidades**

Para efectos de este impuesto, las municipalidades tendrán el carácter de administración tributaria. Se encargarán de realizar valoraciones de bienes inmuebles, facturar, recaudar y tramitar el cobro judicial y de administrar, en sus respectivos territorios, los tributos que genera la presente Ley. Podrán disponer para gastos administrativos hasta de un diez por ciento (10%) del monto que les corresponda por este tributo.

Las municipalidades distribuirán entre los sujetos pasivos una fórmula de declaración, la cual obligatoriamente será de recibo de la administración tributaria y, con base en ella, elaborarán un registro que deberán mantener actualizado. La declaración que presente el sujeto pasivo no tendrá el carácter de declaración jurada."

- b) El inciso e) del artículo 4, cuyo texto dirá:

**"Artículo 4.- Inmuebles no afectos al impuesto**

[...]

- e) Los inmuebles que constituyan bien único de los sujetos pasivos (personas físicas) y tengan un valor máximo equivalente a cuarenta y cinco salarios base; no obstante, el impuesto deberá pagarse sobre el exceso de esa suma. El concepto de "salario base" usado en esta Ley es el establecido en el artículo 2 de la Ley No. 7337, de 5 de mayo de 1993."

- c) El artículo 9, cuyo texto dirá:

**"Artículo 9.- Base imponible para calcular el impuesto**

La base imponible para el cálculo del impuesto será el valor del inmueble registrado en la Administración Tributaria, al 1 de enero del año correspondiente.

Se entenderá por Administración Tributaria el órgano administrativo municipal a cargo de la percepción y fiscalización de los tributos."

d) El párrafo final del artículo 10, cuyo texto dirá:

**"Artículo 10.- Valoración de los inmuebles**

[...]

La valoración general o individual se realizará una vez cada cinco años. Solo podrán efectuarse nuevas valoraciones cuando haya expirado este plazo."

e) El artículo 11, cuyo texto dirá:

**"Artículo 11.- Participación de la Administración Tributaria**

Es actividad ordinaria de la Administración Tributaria, como función indelegable, llevar a cabo las valoraciones citadas en esta Ley, para lo cual podrá contratar los servicios de personas físicas o jurídicas.

Cuando el sujeto pasivo, debidamente notificado, por la Administración Tributaria, del nuevo valor registrado por cualquiera de las causas referidas en el capítulo IV de esta Ley, no esté de acuerdo, tendrá el derecho de interponer los recursos establecidos en la presente Ley."

f) El artículo 12, cuyo texto dirá:

**"Artículo 12.- Modificación automática de la base imponible de un inmueble**

La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por:

a) El mayor valor consignado en instrumento público con motivo de un traslado de dominio.

b) La constitución de un gravamen hipotecario o de cédulas hipotecarias. En este caso, la nueva base imponible será el monto por el que responda el inmueble, si fuere mayor que el valor registrado. En caso de varias hipotecas, el valor de la suma de sus distintos grados constituirá la base imponible, de manera que el monto por el cual responden todas las hipotecas no canceladas en forma conjunta será la nueva base imponible, siempre que sea una suma mayor que el valor registrado.

c) La rectificación de cabida y la reunión de fincas. A la reunión de fincas se le aplicará la adición de los valores registrados de cada una de las fincas reunidas.

d) El mayor valor que los sujetos pasivos reconozcan formalmente mediante la declaración establecida en el artículo 3 de esta Ley.

e) El fraccionamiento de un inmueble.

f) La construcción o adición, en los inmuebles, de mejoras apreciables que requieran permiso de construcción, cuya tasación modificará la base imponible, siempre que representen un valor igual o superior al veinte por ciento (20%) del valor registrado. En los terrenos dedicados a la actividad agropecuaria o agroindustrial no se tomarán en cuenta, para efectos de valoración, las mejoras o construcciones efectuadas en ellos, en beneficio de los trabajadores de dichas actividades o de la producción."

g) El artículo 13, cuyo texto dirá:

**"Artículo 13.- Causas de modificación del valor registrado**

La Administración Tributaria podrá modificar el valor registrado de los bienes inmuebles, mediante valoración, de oficio o a solicitud del interesado, en los siguientes casos:

a) La construcción de autopistas, carreteras, caminos vecinales u obras públicas y las mejoras sustanciales que redunden en beneficio de los inmuebles.

b) El perjuicio que sufra un inmueble por causas ajenas a la voluntad de su titular.

c) El valor que se derive de la valoración realizada por las municipalidades, aplicando los criterios establecidos por el Órgano de Normalización Técnica, de la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda.

En los casos anteriores y en cualquier otro que implique modificación del valor registrado, por cualquier causa, deberá notificarse al interesado, de conformidad con el artículo 14 de esta Ley."

h) El artículo 14, cuyo texto dirá:

**"Artículo 14.- Declaraciones de inmuebles**

Los sujetos pasivos de bienes inmuebles deberán declarar, por lo menos cada cinco años, el valor de sus bienes a la municipalidad donde se ubican.

El valor declarado se tomará como base del impuesto sobre bienes inmuebles, si no se corrigiere dentro del período fiscal siguiente a la presentación de la declaración, sin perjuicio de que la base imponible se modifique, según los artículos 12 y 13 de la presente Ley.

Si la Administración Tributaria cambiare el valor, la municipalidad lo trasladará al interesado mediante los procedimientos de notificación de la Ley de Notificaciones, Citaciones y otras Comunicaciones Judiciales, No. 7637, de 21 de octubre de 1996. La notificación contendrá, en detalle, las características del inmueble y los factores o modelos que sirvieron de base para el avalúo con el desglose, en su caso, de lo correspondiente a terreno o construcción. El funcionario municipal designado para este fin queda investido de fe pública para hacer constar, bajo su responsabilidad, la diligencia de notificación cuando se niegue el acuse de recibo.

En este último caso, deberá incorporarse al expediente administrativo, el comprobante de correo certificado o el del medio utilizado cuando se procedió a notificar a la dirección señalada o, subsidiariamente, a la del inmueble."

i) El artículo 15, cuyo texto dirá:

**"Artículo 15.- Inobservancia de la declaración de bienes**

Cuando no exista declaración de bienes por parte del titular del inmueble, conforme al artículo anterior, la Administración Tributaria estará facultada para efectuar, de oficio, la valoración de los bienes inmuebles sin declarar. En este caso, la Administración Tributaria no podrá efectuar nuevas valoraciones sino hasta que haya expirado el plazo de cinco años contemplado en la presente Ley.

La valoración general se hará considerando los componentes terreno y construcción, si ambos estuvieren presentes en la propiedad, o únicamente el terreno, y podrá realizarse con base en el área del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad y en el valor de la zona homogénea donde se ubica el inmueble dentro del respectivo distrito. Para tales efectos, se entenderá por zona homogénea el conjunto de bienes inmuebles con características similares en cuanto a su desarrollo y uso específico.

En esos casos de valoración o modificación de la base imponible, si el interesado no hubiere señalado el lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro municipal, se le notificará mediante los procedimientos de notificación de la Ley de Notificaciones, Citaciones y otras Comunicaciones Judiciales, No. 7637, de 21 de octubre de 1996. De haberse indicado lugar para recibir notificaciones, la Administración Tributaria procederá conforme al dato ofrecido por el administrado."

j) El artículo 17, cuyo texto dirá:

**"Artículo 17.- Recursos contra la valoración y el avalúo**

En todas las municipalidades, se establecerá una oficina de valoraciones que deberá estar a cargo de un profesional capacitado en esta materia incorporado al colegio respectivo. Esta oficina contará con el asesoramiento directo del Órgano de Normalización Técnica.

Cuando exista una valoración general o particular de bienes inmuebles realizada por la municipalidad, y el sujeto pasivo no acepté el monto asignado, este dispondrá de quince días hábiles, contados a partir de la notificación respectiva, para presentar formal recurso de revocatoria ante la oficina de valoraciones. Esta dependencia deberá resolverlo en un plazo máximo de quince días hábiles. Si el recurso fuere declarado sin lugar, el sujeto pasivo podrá presentar formal recurso de apelación ante el concejo municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la oficina.

El contribuyente podrá impugnar la resolución del concejo municipal ante el Tribunal Fiscal Administrativo, en el término de quince días hábiles, según el Código de Normas y Procedimientos Tributarios. El citado Tribunal deberá resolver en un plazo máximo de cuatro meses contados desde la interposición del recurso.

Mientras el Tribunal no se pronuncie sobre el fondo del asunto en resolución administrativa, continuará aplicándose el avalúo anterior y conforme a él se cobrará. Una vez dictada esta resolución y notificadas las partes, se dará por agotada la vía administrativa.

La resolución podrá recurrirse ante el Tribunal Superior Contencioso-Administrativo, de acuerdo con el artículo 83 y siguientes de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa."

k) El artículo 21, cuyo texto dirá:

**"Artículo 21.- Porcentaje del impuesto**

En todo el país, el porcentaje del impuesto será de un cuarto por ciento (0,25%) y se aplicará sobre el valor del inmueble registrado por la Administración Tributaria."

l) El artículo 28, cuyo texto dirá:

**"Artículo 28.- Recursos para el Catastro Nacional**

Cada año, las municipalidades deberán girar, a la Junta Administrativa del Registro Nacional, el tres por ciento (3%) del ingreso anual que recauden por concepto del impuesto de bienes inmuebles.

El Catastro Nacional utilizará el porcentaje establecido, para mantener actualizada y accesible, permanentemente, la información catastral para las municipalidades, que la exigirán y supervisarán el cumplimiento de las metas relativas a esta obligación. El Catastro deberá informar cada año sobre los resultados de su gestión. Anualmente, la Contraloría General de la República fiscalizará y rendirá cuentas a las municipalidades sobre el uso y destino de dichos recursos."

## **ARTÍCULO 2.- Adiciones**

Adiciónanse a la Ley del impuesto sobre bienes inmuebles, No. 7509, de 9 de mayo de 1995, las siguientes disposiciones:

- a) Al artículo 4, un nuevo inciso l), cuyo texto dirá:

### **"Artículo 4.-**

[...]

l) Los inmuebles pertenecientes a las asociaciones declaradas de utilidad pública por las autoridades correspondientes."

- b) El artículo 10 bis, cuyo texto dirá:

### **"Artículo 10 Bis.- Avalúo y Valoración**

Para los efectos de esta Ley, se define como avalúo el conjunto de cálculos, razonamientos y operaciones, que sirven para determinar el valor de un bien inmueble de naturaleza urbana o rural, tomando en cuenta su uso. Este avalúo deberá ser elaborado por un profesional incorporado al Colegio de Ingenieros Agrónomos o al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, con amplia experiencia en la materia, referido en la moneda oficial del país y emitido en una fecha determinada.

Se entenderá por valoración toda modificación de la base imponible de los inmuebles realizada por las municipalidades siguiendo los criterios técnicos del Órgano de Normalización Técnica."

- c) Un nuevo Capítulo V, denominado Órgano de Normalización Técnica, con los artículos 12 y 13; en consecuencia, se corre la numeración de los artículos subsiguientes. El texto dirá:

## **"CAPÍTULO V**

### **Órgano de Normalización Técnica**

#### **Artículo 12.- Creación del Órgano de Normalización Técnica**

Créase el Órgano de Normalización Técnica con desconcentración mínima y adscrito al Ministerio de Hacienda. Será un órgano técnico especializado y asesor obligado de las municipalidades. Tendrá por objeto garantizar mayor precisión y homogeneidad al determinar los valores de los bienes inmuebles en todo el territorio nacional; además, optimizar la administración del impuesto.

El Órgano de Normalización Técnica tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades.

**b)** Mantener coordinación estricta con las municipalidades y el Catastro Nacional, para desarrollar en forma óptima la valoración.

**c)** Suministrar a las municipalidades los métodos de depreciación, las tasas de vida útil totales y estimadas, los valores de las edificaciones según los tipos, los métodos para valorar terrenos, factores técnicos y económicos por considerar en cuanto a topografía, ubicación, descripción, equipamiento urbano y servicios públicos del terreno. El detalle de los métodos que emane del Órgano de Normalización Técnica se regulará en el Reglamento de la presente Ley.

**d)** Analizar y recomendar la calidad de los avalúos realizados por las municipalidades, con el objeto de aplicar las correcciones necesarias.

**e)** Conocer de otros asuntos que las leyes y los reglamentos le señalen.

Para pleno conocimiento de los sujetos pasivos, anualmente las municipalidades deberán publicar, en La Gaceta y en un diario de circulación nacional, los criterios y las disposiciones generales que dicte el Órgano de Normalización Técnica.

### **Artículo 13.- Asignación y utilización de recursos**

El Ministerio de Hacienda tomará las provisiones presupuestarias para el desarrollo adecuado del Órgano de Normalización Técnica Municipal. A fin de cumplir sus objetivos, contará también con el uno por ciento (1%) de lo que cada municipalidad recaude por el impuesto sobre bienes inmuebles. Este fondo podrá ser utilizado únicamente para los fines específicos de esta Ley. La Contraloría General de la República fiscalizará el uso y destino de dichos recursos y rendirá cuentas anualmente a las Municipalidades."

**d)** Un nuevo artículo 32 y se corre la numeración, cuyo texto dirá:

### **"Artículo 32.- Traslado de información**

Los valores establecidos en virtud de esta Ley servirán para actualizar los registros de que dispone la Dirección General de Tributación Directa, para cobrar el impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles, establecido en el artículo 9 de la Ley No. 6999, de 3 de setiembre de 1985. Para tal efecto, las municipalidades deberán suministrar dicha información."

**e)** Al artículo 34, un nuevo inciso e), cuyo texto dirá:

### **"Artículo 34.- Derogaciones**

[...]

e) Derógase el artículo 94 del Código Municipal."

### **ARTÍCULO 3.- Derogaciones**

Deróganse las siguientes disposiciones del texto original de la Ley del impuesto sobre bienes inmuebles, No. 7509, de 9 de mayo de 1995:

- a) El inciso f) del artículo 4
- b) Los artículos 16, 18 y 29
- c) Los transitorios I, II, III y IV

**TRANSITORIO I.-** Los distritos de los cantones seleccionados como receptores de recursos del Fondo de Desarrollo Municipal conservarán su derecho a las sumas asignadas por la Junta Planificadora, con cargo a lo recaudado en 1996 y 1997. El fideicomiso deberá transferir esas sumas a las municipalidades respectivas. Los saldos que existan una vez asignados esos recursos a los cantones seleccionados, pasarán totalmente a la Unión Nacional de Gobiernos Locales, para que proceda a fomentar y ejecutar programas de capacitación en las municipalidades y los concejos municipales de distrito del país.

**TRANSITORIO II.-** Autorízase a las municipalidades para exonerar a los sujetos pasivos de intereses y multas sobre lo no pagado a la fecha por concepto de impuestos por bienes inmuebles y otros tributos municipales, por un plazo de tres meses, contados a partir de la publicación de esta Ley.

**TRANSITORIO III.-** Los contribuyentes que no hubieren realizado su declaración de bienes de conformidad con la ley que se reforma, dispondrán de un plazo de dos meses, contados a partir de la vigencia de esta Ley, para realizarla en las oficinas de la municipalidad o mediante correo certificado.

Rige a partir de 1 de enero de 1998.

**ASAMBLEA LEGISLATIVA.-** San José, a los cuatro días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y siete.