

# BOLETÍN INFORMATIVO

## Un nuevo impuesto a las casas de habitación

**Nueva amenaza al derecho constitucional a la propiedad privada en Costa Rica.**

Hablamos del proyecto de ley expediente N°22.382 *Impuesto a inmuebles de lujo para uso habitacional, ocasional o de recreo*, propuesto por el Ministerio de Hacienda.

Lejos de su título, que parece más un llamado a la polarización de la población, se trata de un impuesto a las casas de habitación que va directo a los ingresos por salario, pensiones, utilidades, constituyendo un desincentivo al ahorro y aspiraciones de las personas al no respetar el principio de capacidad contributiva y una expropiación para aquellos que no puedan pagar, ya que las deudas derivadas de este impuesto constituirán hipoteca legal preferente.

Es falso que este impuesto vaya a tasar sólo al 2% de las propiedades de ricos, sino que amplía la base y muchas viviendas de clase media quedarán afectas. Las casas cuya cuantía sea superior a los 150 millones de colones, considerando la suma del valor de la construcción más el terreno, se les aplicará una tasa de 0.5% superior al actual Impuesto Solidario.

### ¿Por qué decimos que es un impuesto a las casas de habitación?

Cuando se adquiere una casa de habitación, esta se convierte en un pasivo, no es una actividad lucrativa que genere ingresos sino únicamente gastos para mantenerla. Esto es más significativo cuando se paga una hipoteca sobre la propiedad y la liquidez de las familias está muy comprometida.

El pretendido impuesto a las “Casas de Lujo”:

- Quebranta el principio de Derecho Tributario, al ser claramente una doble imposición sobre la tenencia de bienes inmuebles, ya se han pagado impuestos al construir las viviendas, se continúan pagando los impuestos municipales, sobre bienes inmuebles y a la actividad económica que una persona pueda tener.
- No considera la capacidad contributiva temporal o permanente de los contribuyentes, es decir su ingreso efectivamente disponible. Actualmente son muchas las familias que se ven en apuros para cumplir con todas sus obligaciones y si se aprueba este impuesto ni el aguinaldo les va a alcanzar para pagarlo. Tampoco se puede suponer que quienes heredan una vivienda, tengan la misma solvencia económica que sus predecesores por lo que se verían obligados a ponerla en venta.
- Disminuye o anula la posibilidad de dar mantenimiento y mejoramiento a sus propiedades que poco a poco perderían competitividad en el mercado, y a la vez, limita la expansión de sus negocios. Si en el último año muchas empresas han cerrado por la crisis económica a consecuencia de la pandemia, será mucho mayor la afectación y contracción en la economía si se aprueba.

*¡Vivan siempre el trabajo y la paz!*

- No existe un sistema del Gobierno que permita a los propietarios consultar directamente si estará afecto o no al pago de este impuesto sobre su vivienda, lo que imposibilita la transparencia y le pone a los contribuyentes la responsabilidad de interpretar los mapas de Zonas Homogéneas y las tablas de tipologías constructivas para estimar si su propiedad está o no sujeta al impuesto. Claramente se transgrede el derecho a la información.

## Parámetros utilizados para el cálculo del impuesto y fechas de pago.

Utilizar los valores de venta o de mercado de las propiedades no es un parámetro apropiado para el cálculo de impuestos, como es el caso de los Mapas de Valores por Zonas Homogéneas que se actualizan cada cinco años. El Ministerio de Hacienda al incluir el terreno más la construcción, toma el valor de la propiedad que sea más alto entre los registrados en el Registro Público, Tributación Directa y la municipalidad. Este valor representa una ganancia de capital no materializada, lo cual ocurre hasta la venta del inmueble, que está supeditado a factores como oferta, demanda y plusvalía.

Otra desventaja es que el valor de reposición siempre sube más que la depreciación de las propiedades.

Viendo el calendario tributario, el periodo de pago de este impuesto es inmediato a uno de los momentos más difíciles económicamente, como lo es final y principio de año, teniendo que enfrentar: aguinaldos, vacaciones, la entrada a clases, impuesto a las utilidades y en plena cuesta, se tendría que pagar además este impuesto, lo cual dejaría en la quiebra a muchos pequeños y medianos empresarios y la liquidez de las personas.



## Casas de uso ocasional o de recreo:

La economía que se genera en torno a una casa de habitación ocasional o de recreo, brinda muchos empleos directos e indirectos para los habitantes de la zona, por ejemplo, al alquilar una casa de este tipo, se brindan servicios de lavandería, limpieza, cocineros, los pescadores que venden sus productos para la alimentación de los inquilinos, capitanes de embarcaciones, salida de marinas, expendio de combustibles, guardas, alquiler de vehículos, tours, entre otros; por lo que la implementación de este impuesto traería más desempleo y restaría capacidad de inversión nacional y extranjera en una de las actividades económicas más necesitadas de reactivación, como lo es el turismo.

## Posición

El proyecto de ley de Impuesto a las Casas de Lujo atenta el derecho a la propiedad privada y a poseer una casa de habitación y condiciones apropiadas de calidad de vida por lo tanto es inconstitucional. Nos oponemos contundentemente a la aprobación de más impuestos e insistiremos en que el camino para salvaguardar la economía y el desarrollo de nuestro querido país, es el reordenamiento del Estado y la disminución del gasto público.

Le invitamos a ver la grabación del WEBINAR ANÁLISIS DEL NUEVO PROYECTO DE LEY DE IMPUESTO A LAS CASAS DE HABITACIÓN EN COSTA RICA: [Aquí](#)



## ¿Cómo aplicar el descuento en publicaciones destacadas?

EXCLUSIVO PARA ASOCIADOS DE CAPROBI

Obtenga una publicación destacada gratuita y 30% de descuento en publicaciones destacadas adicionales.

1

Ingrese a [www.brappi.com](http://www.brappi.com) y regístrese como usuario

2

Informe a la oficina de la Cámara cuando se haya registrado:  
Info@caprobi.org  
teléfono 2221-2673

3

Utilice el cupón Caprobi30

# Impuesto planteado por Gobierno caerá sobre casas “no tan” de lujo

LA NACIÓN ENCONTRÓ PROPIEDADES QUE, SIN PARECERLO, SALDARÍAN TRIBUTO MÍNIMO DE ¢750.000 ANUALES SUPERAN EL UMBRAL DE LOS ¢150 MILLONES PROPUESTO POR EL PODER EJECUTIVO

Josué Bravo  
josue.bravo@nacion.com

El impuesto planteado por el Gobierno de la República para las casas de lujo recaerá sobre viviendas que hoy se venden en el mercado sin tener, necesariamente, apariencia de ser bienes “de lujo”.

En páginas de bienes raíces, *La Nación* encontró propiedades que actualmente podrían estar exentas y que, con la reforma, entrarían a pagar un tributo mínimo de ¢750.000 anuales.

Se trata de estructuras ubicadas en localidades como San Cayetano y Rohrmoser, en San José; así como San Ramón, San Rafael de Heredia, Goicoechea, La Unión o Curridabat.

Tal es el caso de un recinto ubicado en Goicoechea que se ofrece en ¢167 millones. Este lugar sufragaría casi ¢838.000 por el impuesto a casas de lujo.

Tiene 313 metros cuadrados de construcción y 249 metros cuadrados de terreno.

Lo mismo ocurriría con una casa localizada en una esquina del centro de San Ramón, de 297 metros cuadrados. Al estar valorada en ¢190 millones, pasaría a pagar ¢950.000 anuales de tributo.

Otro ejemplo es el de una vivienda en Barrio San Cayetano, la cual tiene 40 años de antigüe-

dad. Pagaría ¢775.000 de impuesto por su precio de ¢155 millones.

Esta última posee un apartamento adjunto que, solo si es dedicado al negocio de alquiler registrado en Tributación, podría quedar exento.

**Modificación.** El proyecto del Gobierno cambiaría el método de cálculo de las casas de lujo.

Actualmente, solo entran en esa categoría las viviendas cuya construcción supere los ¢133 millones. Si una vivienda cruza ese umbral, el Ministerio de Hacienda le suma el valor del terreno para estimar el tributo.

En lugar de ese método, el proyecto de ley cobraría el impuesto sobre las casas que valgan más de ¢150 millones, pero sumando la edificación más el valor del terreno que alberga la obra.

De esa manera, aumentaría la cantidad de propietarios sometidos al tributo.

Aunque todavía no lo ha planteado formalmente en el Congreso, la cartera hacendaria propone una exoneración para atenuar el impacto del cambio.

Su idea es excluir las propiedades de entre ¢150 millones y ¢210 millones, siempre que el valor del terreno en relación con la casa supere el 40%.

De aprobarse el ajuste formulado, el impuesto a casas de lujo recaerá sobre las construcciones valoradas de ¢108 millones en millones en adelante.

Adicionalmente, Hacienda plantea que el tributo anual equivalga en todos los casos a un 0.5% del valor total, en lugar de la estructura actual, que es progresiva.

Hoy, el impuesto oscila entre un 0.25% y un 0.55%. Conforme más costosa sea la casa, mayor ese porcentaje.

Fabio Salas, socio impuestos de Deloitte, recalcó que con los cambios es probable que existan algunas casas que hoy estén exentas y que tengan que pagar, si se aprueba la reforma.

“Quiere decir, primero, que probablemente hay supuestos donde hoy no se tenga que pagar el impuesto sobre las casas de lujo y que, con el proyecto, sí se van a tener que incluir.

“Y segundo, parece muy claro, que en todos los casos podría existir un aumento importante en el total del impuesto por pagar si el proyecto prospera según lo que se está planteado”, planteó Salas.

Un propietario que hoy cancela ¢475.000 de impuesto por una casa de ¢183 millones pasaría a desembolsar ¢950.000.

## Ejemplos de viviendas que pagarían impuesto a casas de lujo



**San Ramón**  
Precio: ¢190 millones  
Impuesto a casas de lujo: ¢950.000 anuales  
Fuente: [mercadolibre.co.cr](http://mercadolibre.co.cr)  
Metros cuadrados de construcción: 297  
Metros cuadrados de terreno: 297



**Curridabat**  
Precio: ¢150 millones  
Impuesto a casas de lujo: ¢750.000  
Fuente: [mercadolibre.co.cr](http://mercadolibre.co.cr)  
Metros cuadrados de construcción: 240  
Metros cuadrados de terreno: 248



**Goicoechea**  
Precio: ¢167 millones  
Impuesto a casas de lujo: ¢837.440 anuales  
Fuente: [encuentra24.com](http://encuentra24.com)  
Metros cuadrados de construcción: 313  
Metros cuadrados de terreno: 249



### San Cayetano, San José

Precio: ₡155 millones

Impuesto a casas de lujo: ₡775.000 anuales

Fuente: [encuentra24.com](http://encuentra24.com)

Metros cuadrados de construcción: 250

Metros cuadrados de terreno: 250



### Rohrmoser, Pavas

Precio: ₡153,7 millones

Impuesto: ₡768.800 anuales

Fuente: [encuentra24.com](http://encuentra24.com)

Metros cuadrados de construcción: 250,8

Metros cuadrados de terreno: Sin dato



### Tres Ríos, La Unión

Precio: ₡189,8 millones

Impuesto a casas de lujo: ₡949.000 anuales

Fuente: [encuentra24.com](http://encuentra24.com)

Metros cuadrados de construcción: 361

Metros cuadrados de terreno: 302

## TRÁMITE PERMISO SANITARIO DE FUNCIONAMIENTO

### » Sabía usted que...

Los permisos para el funcionamiento de establecimientos de comercio, industria y servicios se deben gestionar en el Ministerio de Salud cantonal, donde se encuentre ubicado su local.

[Decreto No. 39472-S Reglamento General para el otorgamiento de Permisos de Funcionamiento, otorgados por el Ministerio de Salud. Normativas específicas según tipo de actividad.](#)

#### PROCEDIMIENTO A SEGUIR

Si la solicitud es por primera vez, es el caso en que nunca haya solicitado un permiso de parte del Ministerio de Salud o cambiaron su ubicación.

Primero que nada debe identificar cual es el riesgo que el Ministerio de Salud asigna a su actividad. De acuerdo al Anexo I, del Decreto elija el tipo de actividad a desarrollar, la cual está asociado a un código CIU de "Clasificación Industrial Internacional Uniforme" que a su vez está asociado a un tipo de riesgo, que determina el procedimiento a seguir para obtener el Permiso Sanitario de Funcionamiento y el pago respectivo.

#### Grupo A (Riesgo Alto)

Son aquellos establecimientos que por las características de las actividades que desarrollan pueden presentar un riesgo sanitario y ambiental alto, lo que podría eventualmente afectar la integridad de las personas y el ambiente.

#### Grupo B (Riesgo Moderado)

Son aquellos establecimientos que por las características de las actividades que desarrollan, pueden presentar un riesgo sanitario y ambiental moderado, por lo que eventualmente la integridad de las personas y el ambiente no estarían expuestos a daños significativos.

#### Grupo C (Riesgo Bajo)

Son aquellos establecimientos que por las características de las actividades que desarrollan, presentan un riesgo sanitario y ambiental bajo, por lo que la integridad de las personas y el ambiente eventualmente no se ven afectados.

#### PLAZOS PARA RESOLVER LA SOLICITUD

Tipo A y Tipo B: 7 días hábiles

Tipo C: en el momento de la presentación

#### REQUISITOS A PRESENTAR

- Formulario de solicitud
- Declaración Jurada
- Comprobante de pago
- Presentación del documento de identidad

Debe estar al día con sus compromisos con la CCSS y el FODESAF

NO debe aparecer en el Registro de Infractores a la Ley de Control del Tabaco

Antes de presentar su trámite debe asegurarse de cumplir con:

Artículo 9º- Condiciones previas para el trámite por primera vez

1. Visto bueno de ubicación
2. Aprobación de planos constructivos del establecimiento
3. Viabilidad (Licencia) ambiental\*
4. Nota de disponibilidad de alcantarillado sanitario \*
5. Permiso de vertido\*
6. Informe de inspección de gas\*, entre otros

(\*) Si corresponde

FUENTE: DIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CLIENTE, MINISTERIO DE SALUD COSTA RICA

Información completa sobre este trámite en:

<https://www.ministeriodesalud.go.cr/index.php/tramites-ms/permisos-a-establecimientos-ms>



Comuníquese con nosotros:

**Cámara de Propietarios de  
Bienes Inmuebles  
de Costa Rica**

Horario de oficina:  
De lunes a viernes de  
8:00 a.m. a 2:00 p.m.

Teléfono: (506) 2221-2673

Escríbanos a :  
info@caprobi.org

Consulte nuestra web:  
www.caprobi.org

Para pago de sus cuotas de  
afiliación a la cuenta del Banco de Costa  
Rica a nombre de Asociación Cámara de  
Propietarios de Bienes Inmuebles de la  
Rep. de C.R. (CAPROBI).

Cuenta corriente en colones IBAN N°:

**CR46015201001012862264**

Cédula Jurídica:  
3-101-092626

San José Costa Rica, Calle 11 entre  
Avenidas Central y Segunda  
Edificio Bellavista, segundo piso,  
oficina N° 7



C-A-P-R-O-B-I-Cámara-de-  
Propietarios-de-Bienes-Inmuebles



# AUTORIZACION MUNICIPAL PARA PROMOVER LA DISMINUCION DE LA MOROSIDAD DE SUS CONTRIBUYENTES Y FACILITAR LA RECAUDACION

Ley pendiente de publicación

## BENEFICIOS



Se autoriza a las municipalidades y concejos municipales de distrito del país para que, por una única vez, otorguen a los sujetos pasivos la condonación total o parcial de los recargos, intereses y multas que adeuden a la municipalidad por concepto de impuestos y tasas, en el periodo comprendido hasta el primer trimestre del año 2021.

## SE ESTABLECEN DOS TIPOS DE CONDICIONES PARA OBTENER LOS BENEFICIOS



- Pagar la totalidad del principal adeudado.
- Acogerse a un arreglo de pago. Las municipalidades durante los 9 meses posteriores a la publicación de esta ley, deberán ofrecer arreglos de pago hasta por 24 meses para la cancelación del principal adeudado.

## ADEUDOS EN ETAPAS DE COBRO EXTRAJUDICIAL O JUDICIAL

Los deudores pueden acogerse a los beneficios referidos siempre que cancelen los honorarios de abogado externo, los gastos de perito en que haya incurrido la municipalidad y las costas procesales.



## EXCEPCIONES

No podrán optar por la condonación en los siguientes casos:

- En los que la municipalidad haya denunciado o se encuentre ante una situación denunciante ante el Ministerio Público por estimar que existen irregularidades que pueden ser constitutivas de delitos tributarios (fraude a la Hacienda Pública).
- Los recargos, intereses y multas por concepto del impuesto de construcción, multa de parquímetros e infringir la Ley de Regulación y Comercialización de Bebidas con Contenido Alcohólico.

