



Boletín Informativo

Estimados asociados:

Durante el primer semestre de este 2019, hemos concentrado esfuerzos en varios temas que preocupan al sector inmobiliario, entre ellos la facturación electrónica de los alquileres.

Consultamos el criterio técnico del Colegio de Contadores Privados, para concordar las buenas prácticas contables con lo establecido en la normativa para facturación electrónica, la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas y la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

Conversamos acerca de la aplicación de las leyes vigentes y las nuevas normativas, por ejemplo en lo referente al plazo de siete días que la Ley de Arrendamientos otorga al inquilino para el pago de la renta; la complejidad contable que representa integrar factura electrónica, IVA, NIIF y la especialización de los contadores en Firma Digital; requerimiento para que puedan actuar como terceros autorizados y presentar declaraciones como la del Registro de Accionistas.

CAPROBI ha presentado aclaraciones por medio de la UCCAEP, a los jefes del Ministerio de Hacienda, indicando que los alquileres son un servicio y no una compra-venta mercantil, por lo que el hecho generador es el momento en que se recibe el pago. En la actividad de alquiler de inmuebles, lo que crea la obligación del pago no es la factura electrónica, sino el contrato convenido y firmado entre el propietario y el inquilino. Sin embargo, hasta la fecha la Administración Tributaria no admite la diferenciación para la facturación de los alquileres, poniendo de manifiesto que la actividad inquilinaria no es bien comprendida. Continuaremos nuestros esfuerzos para rectificar esta situación antes las autoridades Tributarias del país.

También se discutió el tema de la aceptación de la factura electrónica como título ejecutivo, que actualmente sólo tiene esa calidad, si es aceptada mediante firma digital del cliente. En el caso de los alquileres, existe de momento tranquilidad en este aspecto, debido a que el título ejecutivo es el contrato de alquiler y no la factura electrónica.

Nos preocupa la situación de la economía de nuestro país, su afectación sobre la inversión nacional y extranjera en la actividad inmobiliaria, especialmente en los alquileres, la cual seguramente se agravará con la entrada en vigencia de la Ley de Fortalecimiento a las Finanzas Públicas. El IVA a los alquileres obligará a muchos inquilinos a negociar el pago con los propietarios, lo cual puede afectar considerablemente la rotación de arrendatarios, sobre todo en el sector comercio.

Hemos solicitado al Gobierno, por medio de comunicados emitidos por FedecÁMARAS y UCCAEP, que se tomen acciones inmediatas para la reactivación económica, entre ellas la reducción del Estado y contención del gasto público. Notoriamente la mayoría de las medidas adoptadas van en detrimento del sector formal, ampliando la brecha en las condiciones de competencia, respecto a los negocios informales que no pagan impuestos ni garantías sociales.



Considerando la situación de los alquileres, vimos la necesidad de estudiar la evolución del mercado inmobiliario en Costa Rica. Buscamos información inteligente que permita a los propietarios tomar mejores decisiones en sus inversiones inmobiliarias y cómo actualizar el negocio de los alquileres. Nos reunimos con representantes de Colliers, quienes nos brindaron su colaboración para orientar las proyecciones del negocio inmobiliario, en referencia a conocer las tendencias en alquileres habitacionales y comerciales, preferencias por edades de los inquilinos, medidas para evitar la alta rotación de inquilinos, aplicación de la Ley 7600, entre otros. Acordamos realizar en conjunto, un evento de capacitación para nuestros asociados, el cual les estaremos anunciando próximamente, para el segundo semestre de este año.

La Junta Directiva de CAPROBI, recibió a representantes de la **Cámara de Corredores de Bienes Raíces**, quienes expusieron acerca del proyecto de ley expediente N° 20.761, Ley Reguladora de la Correduría de Bienes Raíces. El proyecto pretende definir la figura del corredor de bienes raíces y regular su actividad profesionalizando al gremio. Acordamos estudiar más afondo los alcances de esta propuesta.

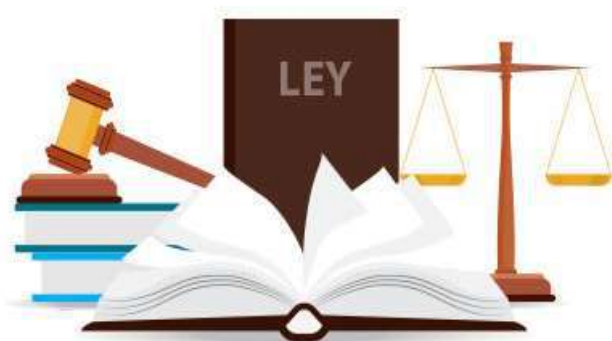
Conocimos por medio de FedeCÁMARAS, la situación que están enfrentando varios propietarios por la aplicación de una resolución final de la C.C.S.S., la cual obliga a toda persona física o accionista de una sociedad que percibe ingresos por el alquiler de propiedades, a registrarse como trabajadores independientes y cotizar el 18% sobre sus ingresos por este concepto. Esta medida tiene el agravante de que se están efectuando cobros retroactivos de más de diez años, por montos exorbitantes y a nuestro criterio ilegales.

Este tema lo expusimos ante la Comisión de la C.C.S.S. de la UCCAEP, funcionarios de la C.C.S.S. y representantes del Sector Privado en la Junta Directiva de la C.C.S.S. También nos reunimos con el Magistrado Luis Guillermo Rivas y don Guido Vargas de UPA Nacional, para manifestarles nuestras preocupaciones en cuanto a este punto.

La posición de los funcionarios de la C.C.S.S. es que se actuó a derecho ya que tiene la potestad de hacer normativas, argumentando que la institución cuenta con independencia constitucional y autonomía, aun cuando jurídicamente la creación de impuestos está sometida al principio de reserva de ley y no a reglamentos o resoluciones de Junta Directiva de la CCSS.

El Colegio de Abogados presentó una acción de inconstitucionalidad, aludiendo que las cuotas de la C.C.S.S. son contribuciones parafiscales, es decir tienen calidad de impuestos, por lo que no pueden ser asignadas por medio de una resolución sino por ley.

Esperamos que la Sala Cuarta declare estas actuaciones inconstitucionales y entonces presentar una propuesta de ley con un marco jurídico y tarifa más razonable, sin aplicación retroactiva y dejando fuera las rentas pasivas como lo son los alquileres de bienes inmuebles.



Hemos constatado la contradicción y falta de claridad entre entidades públicas, ya que el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) no está aceptando la **inscripción de empresas dedicadas a los arrendamientos de inmuebles como PYMES**, aun cuando cumplan con todos los requisitos de ley.

Varios de nuestros asociados han presentado la solicitud de inscripción de sus sociedades y el MEIC resuelve con argumentos como que los alquileres no representan una actividad económica permanente, lo cual contradice las nuevas imposiciones tributarias

como el IVA y Renta sobre los arrendamientos de inmuebles. Les estaremos informando acerca de la respuesta a la apelación presentada al MEIC.

Con respecto al **Proyecto de Ley Especial de Extinción del Dominio**, le hemos dado seguimiento desde que fue presentado en la Asamblea Legislativa. Su intención parece ser buena, incautar bienes producto de actividades ilícitas o delictivas, sin embargo, con mucha preocupación, advertimos que se ha utilizado para tratar de variar el ordenamiento jurídico vigente y atentar contra el Estado de Derecho del que gozamos históricamente, bajo el argumento de que se necesita celeridad en las acciones contra el narcotráfico, lavado de dinero, terrorismo, tráfico de personas, contrabando, proxenetismo, sicariato, enriquecimiento ilícito y recientemente incluido en el nuevo texto sustitutivo corrupción y evasión fiscal. Nuestra posición se publicará en los siguientes meses, aclarando que en un Régimen democrático se debe atacar los anteriores delitos fortaleciendo el sistema judicial y el Organismo de Investigación Judicial y no debilitando las libertades y garantías individuales de los ciudadanos, creando un estado con rasgos autoritarios.

Las principales razones puntuales por las que nos oponemos a la aprobación de este Proyecto de Ley son:

- a. Se invierte la carga de la prueba, eliminando el principio constitucional de presunción de inocencia y el derecho al debido proceso. Ante la ausencia de justificación sobre el origen lícito del patrimonio por parte del administrado, el órgano jurisdiccional procederá a extinguir el dominio.
- b. Otorga potestades al Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) y a la Dirección de Inteligencia y Seguridad Nacional (DIS) para que bajo criterio discrecional de sus funcionarios, se incauten bienes a cualquier persona que se presuma culpable hasta demostrar lo contrario, creando un proceso autónomo de cualquier otro proceso judicial, desaparece la figura del juez de garantía.
- c. Atenta contra la inviolabilidad de la propiedad privada.
- d. Cuando se presume el delito, se incauta todo el patrimonio del presunto culpable, tanto los bienes que siendo lícitos, se mezclan con ilícitos, lo cual es confiscatorio y quebranta el derecho a la propiedad.

El Estado costarricense ya cuenta con las herramientas jurídicas para incautar bienes provenientes actividades delictivas. Nos preocupa que esta Ley se llegue a aplicar con fines políticos. Hemos propuesto que se busque fortalecer los mecanismos que ya existen y están vigentes, para perseguir e incautar los capitales emergentes, ampliando la parte atinente a la figura del comiso en el Código Penal.

Agradecemos el apoyo brindado por nuestros asociados en estos momentos en que tenemos que enfrentarnos a tantos cambios y defender los derechos constitucionales. Nuestra lucha por proteger los principios democráticos y un ambiente de libre mercado que proteja y fomente la inversión nacional y extranjera, así como el desarrollo de la empresa privada continuará con la misma fortaleza demostrada desde la fundación de nuestra Cámara.

Cordialmente,

Lic. Pablo Enrique Guier
Presidente
CAPROBI

Comuníquese con nosotros:

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

San José Costa Rica, Calle 11 entre Avenidas
Central y Segunda
Edificio Bellavista, segundo piso, oficina N° 7
Teléfono: (506) 2221-2683
info@caprobi.org
www.caprobi.org



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



IVA aplicado a los alquileres

De conformidad a la Ley N° 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Título I, Capítulo III, artículos 9 y 10, se establece la obligación del pago de Impuesto al Valor Agregado (IVA) para todos los alquileres de vivienda cuyo monto supere 1.5 salarios base, que para el 2019 equivale a ₡669 300.⁰⁰ (seiscientos sesenta y nueve mil colones).

Los alquileres comerciales, **todos** están sujetos al pago del IVA, con excepción de:

- Las organizaciones religiosas, cualquiera que sea su credo, por los alquileres en los locales o establecimientos en los que desarrollen su culto.
- Los arrendamientos utilizados por las microempresas y pequeñas empresas **inscritas** en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como las micro y pequeñas empresas agrícolas registradas ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG). Cuando el monto de la renta mensual exceda 1.5 del salario base, el impuesto se aplicará al total de la renta.



El IVA a los alquileres, que empezará a regir a partir del próximo 1 de julio de 2019, significa que el inquilino deberá pagar un 13% sobre el precio fijado y convenido del alquiler mensual.

Los propietarios fungirán como contribuyentes y retenedores del impuesto, por lo que deberán liquidar el impuesto a más tardar el 15 de cada mes, mediante declaración jurada de la prestación del servicio de alquiler, correspondiente al mes anterior. El pago respectivo debe hacerse al momento de presentar la declaración.

Recomendamos a nuestros asociados remitir por escrito una comunicación a los inquilinos sujetos al pago del IVA, la obligación que deberán asumir a partir del 1 de julio del año en curso. Este es ejemplo de la redacción para la nota de aviso de la aplicación del IVA:

En relación con el contrato de arrendamiento suscrito el día ... del mes ... del año ..., mediante el cual Usted arrienda la propiedad con folio real número ..., ubicada en ..., exactamente en ..., le notifico de conformidad con lo establecido en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y la Ley número 9635, “Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas” del 3 de diciembre del año 2018, que a partir de la mensualidad correspondiente al mes de julio de este año 2019, inclusive, le corresponde al inquilino el pago adicional a la renta o alquiler del 13% por el “Impuesto sobre el Valor Agregado” (IVA), calculado sobre el valor del alquiler pagado mensualmente. Consecuentemente, sobre el valor de renta de su contrato de arrendamiento establecido actualmente en el monto (ajustar a colones, dólares u otra) US\$... (dólares), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, le corresponderá pagar el monto adicional de US\$... (dólares), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América del citado impuesto, para un total mensual de US\$... (dólares), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, monto el cual se deberá cancelar de ahora en adelante.

Le solicito por favor tomar las provisiones necesarias para efectuar el depósito de los alquileres conjuntamente con el indicado monto correspondiente al IVA.

A la vez es necesario ajustar, actualizar y revisar la cláusula de sus contratos de arrendamiento, en referencia al pago de impuestos, de manera que se manifieste claramente al inquilino su obligación de pagar el IVA, aparte de precio fijado y convenido del alquiler mensual.

En los contratos vigentes, se puede adicionar la cláusula por medio de un addendum, que deben firmar el propietario y el inquilino.

También será necesario actualizar los sistemas de facturación electrónica, para aplicar el IVA a los comprobantes de pago emitidos por concepto de alquiler mensual.

Existen muchas inquietudes acerca de la puesta en marcha del Plan Fiscal, por lo que este 20 de junio, el Lic. Rafael González de la firma Grant Thornton, nos aclarará como implementar los nuevos cambios tributarios, dando énfasis al IVA, Renta, Ganancias y Pérdidas de Capital, en el seminario “Nuevos Impuestos a Bienes Inmuebles y Arrendamientos”.

Sabía usted que...

Respecto al Registro de Accionistas...

- De acuerdo a la Ley N° 9416 para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal y su Reglamento, a partir de **setiembre de 2019**, las personas jurídicas, deben inscribirse por medio de sus representantes legales, en el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (Registro de Accionistas), de acuerdo a la siguiente cronología:

Último dígito de la cédula jurídica	Mes en que debe realizar la declaración
0 y 1	Setiembre 2019
2 y 3	Octubre 2019
4 y 5	Noviembre 2019
6 y 7	Diciembre 2019
8 y 9	Enero 2020

- Para presentar la información al Banco Central, es requisito obtener la tarjeta de Firma Digital.
- La inscripción es obligatoria para todos los accionistas que tengan una participación mayor del 15%.
- Si desea autorizar a un tercero para que elabore y presente la declaración en su nombre, lo cual deberá efectuar por medio de un poder ante un notario público que lo certifique, considere que esa información sensible de su patrimonio y beneficiarios finales, debe quedar en custodia del autorizado y podrá ser consultada por la Administración Tributaria y el Instituto Costarricense sobre Drogas.
- En el caso de usufructo por ejemplo en sucesiones, tanto el usufructuario como el propietario deben ser declarados en el Registro de Accionistas.

Participe en el Seminario “Nuevos Impuestos a Bienes Inmuebles y Arrendamientos”

**Jueves 20 de junio de 2019,
Auditorio de la UACA, Cipreses de Curridabat, 3:00 p.m.**

El seminario está enfocado a informar y aclarar las dudas en materia fiscal, que surgen con la entrada en vigencia de la Ley N° 9635, **Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas**. Específicamente se dará énfasis al Impuesto al Valor Agregado (IVA), Impuesto sobre la Renta, Ganancias y Pérdidas de Capital aplicados a la actividad inmobiliaria. Adicionalmente se incluirán dos breves exposiciones relacionadas la facturación electrónica de los alquileres y un tema relevante para los propietarios de inmuebles y la defensa del derecho constitucional a la propiedad privada, como lo es proyecto de Ley Especial de Extinción del Dominio.

Logo CAPROBI: CÁMARA DE PROPIETARIOS DE BIENES INMOBILIARIAS

¿Cómo aplicar los cambios tributarios del IVA, Renta, Factura Digital, Ganancias y Pérdidas de Capital en la actividad inmobiliaria?

SEMINARIO
NUEVOS IMPUESTOS A
BIENES INMUEBLES
Y ARRENDAMIENTOS

Invitamos: Grant Thornton An instinct for growth, GTI, UACA DE ESTUDIOS Y DEBIDOS, Patrocina: REVISTA Summa

Expositores:

Lic. Rafael González, socio de Impuestos y Legal de Grant Thornton.
Lic. Federico Malavassi, Catedrático de la UACA.
Sr. Alejandro Montalvo, Gerente General de GTI.

Información e inscripciones:

www.caprobi.org
info@caprobi.org
Teléfono: 2221-2673

Costo de participación:

Asociados de CAPROBI \$50.00
No asociados \$60.00

