



Boletín Informativo

Estimados asociados:

Les informamos que el 19 de diciembre de 2016, nos reunimos con el Ministro de Comercio Exterior, Alexander Mora, para conversar sobre las implicaciones de la incorporación de Costa Rica a la OCDE y el avance en la compensación de acciones del Gobierno, con respecto a las recomendaciones hechas por el organismo internacional.

Según don Alexander Mora, Costa Rica tiene dos tareas pendientes para cumplir con los requisitos de ingreso a la OCDE: las sociedades inactivas y los fideicomisos. Estimó que se deben proponer varios tipos de sociedades, destacando una que sea repositorio de activos, específicamente de bienes inmuebles para evitar la evasión fiscal y promover la lucha contra el narcotráfico. Sin embargo, analizamos que, para la implementación de esa propuesta, se deben modificar varias leyes, el Código de Comercio y otros documentos, lo cual es totalmente inviable a corto plazo. La actual figura de la sociedad anónima ya cumple con el objetivo de ser repositorios de bienes inmuebles. La fiscalización de la procedencia de los bienes es tarea del Estado, mediante procedimientos efectivos, guardando el objetivo de la simplificación de trámites.

Durante los meses de enero y febrero, se participó en las Comisiones Fiscal y Fiscal Técnica de la UCCAEP, en el análisis de los proyectos de ley de IVA y Renta. La preocupación de CAPROBI está en que se quiera incrementar la tasa de traspaso de bienes inmuebles y se elimine la escala de renta, lo cual afectaría gravemente a los pequeños productores y propietarios; basta demostrarlo matemáticamente pasar de una tasa de 10% a un 30% representa un incremento del 200%. Estos proyectos no son viables políticamente, por lo menos, en lo que resta de la administración Solís Rivera.

Con respecto a proyecto de ley 19.818, Impuesto a las Personas Jurídicas, que fue remitido por el diputado Otto Guevara a la Sala Constitucional la cual no encontró vicios de procedimiento ni de fondo. De acuerdo al proyecto de ley, el impuesto lo deberán cancelar todas las sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, que se inscriban o ya estén inscritas en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional; también, las sucursales de sociedades extranjeras, sus representantes y empresas individuales de responsabilidad limitada, así como las sociedades en comandita o colectivas, quedando exentas del pago las micro y pequeñas empresas inscritas como tales en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Consideramos que la escala continúa siendo desproporcionada, sobre todo para las sociedades inactivas que no generan ingresos y no cumplen con los requisitos de inscripción, como micro o pequeñas empresas para la exención.

Analizamos la situación de la vivienda de interés social con el Ing. Mario Navarro, consultor del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). En Costa Rica no existe un reglamento que regule las normas para la casa de interés social.



Según el estudio presentado por el Ing. Navarro, el alquiler de vivienda es una necesidad social en crecimiento, sobre todo para la clase social calificada como no pobre, pero que no alcanza a ser clase media y no es sujeto de crédito por el total del costo de una vivienda de interés social, ya que sus ingresos no son suficientes. El déficit habitacional cualitativo se concentra en las zonas rurales y el cuantitativo en las zonas urbanas, la suma de ambos es de un 18% en nuestro país y se estima que la quinta parte de la población no tiene casa propia, es decir alquila una vivienda.

Las soluciones no son sencillas ya que existen muchos intereses de por medio y hasta conflicto entre las mismas instituciones encargadas del tema de la vivienda en Costa Rica. Las propuestas de acuerdo al estudio realizado por el Ing. Navarro, estarían orientadas a que el Estado promueva la construcción de viviendas para clase media, condominios verticales en terrenos del Estado, desarrollados y administrados por las municipalidades.

Rudolf Sauter Echeverría

Presidente
CAPROBI

AUMENTOS EN EL ALQUILER DE TIPO HABITACIONAL.

Colaboración del Lic. Pablo Enrique Guier Acosta

La Ley 9354, Reforma del Artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, aplica sólo para los contratos de alquiler para casa de habitación nuevos o bien convenidos después de la fecha de la publicación de la ley (3 de junio de 2016). Los contratos vigentes se rigen por la normativa anterior.

Un ejemplo de la redacción de la cláusula es el siguiente:

Reajuste del precio del alquiler: *el incremento anual del precio del alquiler establecido en colones, se hará anualmente. al vencimiento de cada año de contrato, o sea, cada ___ del mes _____ de cada año de contrato, según los parámetros dispuestos en el artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, reformado por Ley 9354 del 4 de abril del 2016.*

El Lic. Pablo Enrique Guier, Asesor de CAPROBI, sugirió que la redacción de la cláusula debe ser simple y sencilla para no dar lugar a confusiones, ya que todo aspecto de precio en relación con bienes inmuebles destinados a vivienda, debe regirse por el artículo 67 reformado y solo aplica para contratos de vivienda en colones.

Sí es necesario que todo propietario de casas de habitación o bienes destinados a vivienda, tengan claro que el precio del alquiler, *no se reajusta hasta tanto el propietario no notifique el aumento correspondiente al inquilino* según lo establecido en el artículo 19 de La Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el cual aplicará hasta el periodo siguiente a la notificación.

En consecuencia, es fundamental que el mismo mes de vencimiento del precio del alquiler, el propietario efectuó la notificación, idealmente, dentro de los primeros siete días del mes, para que el reajuste empiece a regir el mes siguiente.

SABÍA USTED QUE:

Colaboración del Lic. Pablo Enrique Guier Acosta

Los timbres que se deben cancelar en los contratos de alquiler de cualquier tipo, excepto en los de vivienda, se establece en el Código Fiscal en el artículo 272, inciso 2. La razón vigente es de 5/1000 (cinco colones por cada mil).

El artículo 273 amplía y especifica un poco más el tema al establecer en el inciso 7 en cuanto el contrato de arrendamiento paga a razón del ***total de la renta, alquiler o salario durante el término del contrato***, lo cual implica, la fórmula: *renta x 12 meses x número de años del contrato*).

En consecuencia, el cálculo y la fórmula es la siguiente para determinar el pago del timbre fiscal:

$$[(\text{Alquiler mensual} \times 12 \text{ meses} \times \text{plazo del contrato}) / 1000] \times 5 = \text{Timbre Fiscal por pagar}$$

El timbre se puede comprar en físico (estampilla) o se puede cancelar por entero. Si es físico se pega en el contrato y debería indicarse en alguna cláusula, que el timbre se pega y se cancela en el contrato del arrendante y se pega con goma en la parte trasera de las firmas o en hojas adjuntas al contrato, con la firma de alguno de los comparecientes en todos los timbres para “matarlos” o “cancelarlos”.

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

