



## Gestión de los últimos meses.

Compartimos la preocupación de asociados y propietarios de inmuebles en general, por la afectación económica que ha representado la declaración mensual del IVA aplicado a los alquileres. Muchos propietarios han tenido que renegociar el precio del alquiler con los inquilinos para mantener la ocupación, la situación económica es difícil para todos.

El problema se agrava, cuando los inquilinos se atrasan en el pago del alquiler, puesto que la declaración y pago del IVA debe presentarse a más tardar, el 15 de cada mes, poniendo en aprietos económicos a los propietarios.

Hemos realizado muchos esfuerzos para aclarar al Ministerio de Hacienda, que los alquileres son una renta pasiva, una inversión de capital por definición, y en la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, el IVA grava servicios y no rentas pasivas, por lo que no debería de aplicarse el IVA a los alquileres.

Por otro lado si los propietarios de inmuebles ya están soportando el IVA en todos los servicios que adquieren para el mantenimiento y mejoramiento de las propiedades, la eliminación del cobro del IVA a los alquileres, puede generar problemas de flujo de caja, ya que si se cuenta con el IVA de los inquilinos, se puede acreditar, pero sino ¿cómo recupera el propietario el IVA que paga por los servicios para el mantenimiento de la propiedad que arrienda? ¿Cómo justifica el aumento del alquiler para poder recuperar el IVA que paga por los servicios de pintores, jardineros, fontaneros, ingenieros, peritos, etc. y por los materiales?

En cuanto al Impuesto sobre las Utilidades (Renta), se presentó una solicitud de prórroga al Ministerio de Hacienda, para la presentación de la "Declaración Jurada de Régimen de Capital Inmobiliario y Mobiliario". Lo anterior se debe a que la publicación de esta medida, se dio a escasos quince días del vencimiento del plazo para realizar el cambio (31 de julio de 2019), imposibilitando cumplir con el requisito de inscripción de un trabajador en la C.C.S.S., ya que este trámite puede tardar más de un mes en resolverse.

Muchos propietarios, han señalado que los gastos de mantenimiento pueden superar el 50%, por lo que el sistema establecido de facto, de tributar sobre el 85% de ingresos con sólo el 15% de gastos como deducción, no evidencia la realidad económica y representa un aumento desproporcionado, en comparación con el sistema anterior a la entrada en vigencia de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas.

En la mayoría de los casos, los propietarios son personas mayores, pensionados o familias que atienden los alquileres por medio miembros familiares directos y por el tipo de negocio, no requieren contratar un trabajador administrativo.

Para tratar este tema, el 20 de agosto tuvimos una audiencia con el Viceministro de Ingresos, Sr. Nogui Acosta, quien indicó que en las oficinas de Administración Tributaria, todavía se están recibiendo las solicitudes para el cambio de régimen de Renta, aceptación sujeta al otorgamiento de la prórroga. Preliminarmente, el Viceministro dijo que están trabajando en la publicación de la ampliación del plazo hasta el 30 de setiembre de 2019 y el cambio aplicaría a partir del próximo periodo fiscal, que va del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019.

Se aclaró que el único requisito para el cambio de régimen de renta, es tener un empleado registrado en la C.C.S.S. y presentar la declaración jurada. El registro del empleado ante la C.C.S.S., es un trámite independiente y no se requiere la presentación de la planilla para optar por el cambio, es decir, basta con iniciar el trámite en la C.C.S.S. y presentar la declaración jurada en la Administración Tributaria correspondiente.

Nos reunimos el 9 de setiembre con el Diputado Otto Roberto Vargas, miembro de la Comisión de Asuntos Hacendarios de la Asamblea Legislativa, para darle a conocer la situación de los alquileres y cómo se ha complicado la operación de los propietarios que desean realizar su actividad dentro de ley. El Diputado Vargas recibió nuestras sugerencias y observaciones. Solicitamos su colaboración buscando posibilidades para ajustar la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas a la realidad de la materia de alquileres en Costa Rica, entre ellas:



- Establecer que las facturas electrónicas por concepto de alquiler, se emitan al momento de recibir el pago.
- Definir claramente que los Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, son rentas de capital pasivas y no servicios.
- Establecer una tarifa razonable para los alquileres. La imposición del 13% de IVA es un impuesto directo a un rubro que representa al menos el 30% de los presupuestos familiares o de negocios.
- Regular que el sujeto pasivo de Rentas de Capital Inmobiliario pueda optar libremente por el sistema tributario desea tributar y eliminar el requisito obligatorio de al menos un empleado inscrito en la C.C.S.S., cuando no sea una decisión del propietario según su estructura de gastos.
- Aumentar el porcentaje de gastos al menos a un 50%, para el sistema tributario de Rentas de Capital Inmobiliario.

Recomendamos que las aclaraciones sobre temas tributarios puntuales, se realicen por escrito mediante Consulta Especial Tributaria (artículo 119 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios), la cual debe incluir una descripción detallada de hechos y cómo se piensa proceder. Esta consulta tiene la ventaja de que debe ser resuelta por el Ministerio de Hacienda en un plazo de 45 días, en caso contrario, se da el silencio positivo. Estas consultas sólo son vinculantes para el caso planteado en específico.



Se ha llamado la atención al Gobierno por medio de la UCCAEP y FedeCÁMARAS, para que honre los compromisos de la reducción del gasto público, ya que los cambios tributarios estaban sujetos a que el actual Gobierno aplicara la Regla Fiscal a todas las instituciones. Nuestro país no podrá reducir el déficit fiscal sino restringe sus gastos y administra eficientemente los recursos públicos.

Es el momento de pensar en el bienestar de todos y no sólo en el de los trabajadores del sector público, haciendo cumplir el principio de igualdad ante la Ley, establecido en el artículo 13 de nuestra Constitución Política. Celebramos lo actuado por la Contraloría General de la República, que obliga a la Junta Directiva de la C.C.S.S. anulando los acuerdos con los sindicatos, ya que estos no están por encima de la Ley y es un vehemente llamado al Poder Ejecutivo para que sea consecuente y respetuoso con el sector privado.

Las medidas para la reactivación económica son urgentes, y no se puede continuar permitiendo los abusos al derecho de huelga por los mal llamados sindicatos, en detrimento y atropello de los derechos de la colectividad, mucho menos afectando servicios esenciales como la salud, la alimentación de estudiantes en los comedores escolares, impidiendo el libre tránsito y la falta de responsabilidad por las pérdidas económicas de los agricultores, comerciantes y exportadores.

La aprobación de los proyectos de ley para la regulación de las pensiones de lujo y de seguridad jurídica para el Derecho a Huelga, son necesarios para frenar los abusos.

Los cambios tributarios implementados en nuestro país para salvar las finanzas del Estado, son de alto riesgo para las empresas y convierte a la figura del contador en la más importante para la correcta operación financiera.

Le hemos dado seguimiento al tema del cobro de cuotas de la C.C.S.S. a sociedades de alquileres y propietarios de inmuebles, para que estas contribuciones parafiscales del régimen de trabajadores independientes, sean reguladas vía Ley de la República y no por reglamento o resolución de la Junta Directiva de la C.C.S.S. La propuesta de ley, debe dejar por fuera de las contribuciones a la C.C.S.S., las rentas pasivas (intereses, dividendos y alquileres).

Continuaremos informado de los avances en las gestiones que realizamos por el bien del país y de los propietarios.

**Lic. Pablo Enrique Guier Acosta**

Presidente  
CAPROBI



**Estimado(a) asociado(a):**

**Con el propósito de compartir con ustedes información relevante y actualizada del acontecer de los propietarios de bienes inmuebles, crearemos un grupo de WhatsApp.**

**Si desea se le incluya en este grupo, por favor indicarlo al correo [info@caprobi.org](mailto:info@caprobi.org)**

**Únicamente los administradores del grupo realizarán las publicaciones, para evitar la saturación de mensajes.**

**TOMADO DE LA REPÚBLICA, 10 DE SETIEMBRE DE 2019.**

<https://www.larepublica.net/noticia/deficit-del-gobierno-se-incremento-en-agosto>

## Rocío Aguilar: “Reformar empleo público y fusionar instituciones es necesario para alcanzar la sostenibilidad”

Ronny Gudiño, rgudino@larepublica.net | Martes 10 septiembre, 2019.

El déficit del Gobierno cerró agosto en -4,1%, 0,3 puntos porcentuales más en comparación con el mismo período de hace un año.

Si bien los ingresos totales crecieron en 10,92%, también lo hicieron los gastos, pero en un 12,06%

“Somos conscientes que para continuar por la senda hacia la sostenibilidad se requiere avanzar en medidas para reducir la evasión fiscal, mejora en la gestión de riesgos y la digitalización, además de continuar mejorando la gestión de la deuda, para lo cual resulta imprescindible la colocación de los Eurobonos y el acceso a los créditos de apoyo presupuestario”, dijo Rocío Aguilar, ministra de Hacienda.

Aunque reconoce el compromiso ciudadano con la reforma fiscal y un voto de confianza en las autoridades, se requieren otras medidas de carácter estructural como la reforma del empleo público o la fusión de instituciones para evitar la duplicidad de funciones, de acuerdo con Aguilar.

Pago de intereses acumulados se mantienen como principal explicación de esta situación al alcanzar un 2,53% del Producto Interno Bruto en el mes anterior, y alcanzando una tasa de crecimiento de 24,84%

Sin embargo, no todo es negativo, pues las medidas de contención del gasto implementadas ayudaron a reducir el crecimiento en las remuneraciones y transferencias corrientes.

Por ejemplo, el gasto en remuneraciones representó un 4,3 % del PIB, cuando hace un año era de un 4,4 %

Los ingresos se vieron beneficiados por la entrada en vigencia del IVA y las modificaciones a la ley de impuesto de renta.

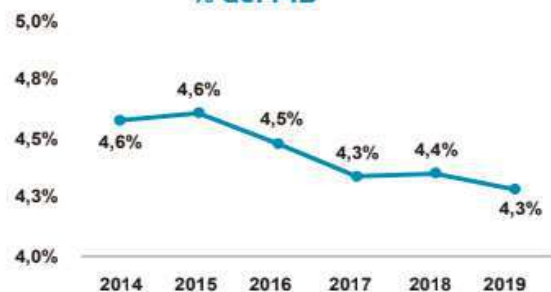
La recaudación por renta en agosto 2018 fue de poco más de €70 mil millones, mientras que en agosto de este año fue cercana a los €88 mil millones.



**Déficit primario y déficit financiero acumulado agosto, % del PIB**



**Remuneraciones % del PIB**



Ministerio de Hacienda/La República

## Sabía usted que...

### Topo de Vivienda de Interés Social

- Actualmente el topo de interés social es de **¢65.801.000** (Sesenta y cinco millones ochocientos un mil colones), según acuerdo N° 1 de la Sesión 54-2019 de la Junta Directiva del BANHVI y con fundamento en los artículos 150 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SNFV) y 123 del Reglamento de Operaciones.

Las viviendas cuyo valor esté por debajo de este topo, se consideran de interés social para efectos de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

### No se tasan con el 13% del IVA:

- El depósito de garantía de los alquileres, puesto que es un dinero que se recibe como garantía y que será devuelto al inquilino al final de la relación contractual. Es un activo.
- Las dietas, entendidas estas, como los servicios de dirección que brindan las personas físicas que son miembros de juntas directivas u órganos de dirección de las personas físicas o jurídicas, no están sujetas al impuesto sobre el valor agregado.

### Las facturas electrónicas:

- El plazo para la aceptación de los comprobantes electrónicos es de 1 mes y 8 días a partir de su emisión.
- Todas las facturas emitidas por el emisor – receptor, deben contar con el mensaje de aceptación como respaldo de la validación, de lo contrario no podrán ser utilizadas como respaldo de créditos fiscales ni como gastos deducibles, ni incidir en las declaraciones tributarias

### 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](mailto:info@caprobi.org)

[www.caprobi.org](http://www.caprobi.org)



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

