LEY No. 18-88 que establece un impuesto anual denominado "Impuesto sobre las Viviendas Suntuarias y los Solares Urbanos no Edificados"

G.O. 9728

EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

Ley No. 18-88

CONSIDERANDO: Que uno de los desequilibrios de nuestro actual sistema tributario es que sus ingresos dependen fundamentalmente de los impuestos que inciden sobre los bienes muebles y servicios con exclusión de la propiedad inmueble suntuosa;

CONSIDERANDO: Que la creación de un impuesto que grave el valor de la vivienda suntuaria redundará en una mayor distribución de la riqueza e incrementará los ingresos del Estado, para sustentar programas de viviendas en favor de las clases más necesitadas.

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

Art. 1.- Se establece un impuesto anual denominado "Impuesto sobre la Vivienda Suntuaria y los Solares Urbanos no Edificados", que será determinado sobre el valor de toda vivienda, incluyendo el valor del solar. En el caso de los solares, aquellos que estén en zonas urbanas y no estén edificados.

Art. 2.- Las edificaciones gravadas serán aquellas destinadas a viviendas o dadas en arrendamiento cuyo valor, incluyendo el del solar donde estén edificadas, sea de medio millón de pesos (RD$ 500,000.00) o más, y los solares no edificados comprendidos en las zonas urbanas.

Párrafo.- Se reputarán como solares urbanos no edificados todos aquellos en los que no se haya levantado una construcción formal legalizada por los organismos competentes (Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, Ayuntamientos Municipales y los demás contemplados por las leyes o resoluciones del Gobierno), destinados a viviendas o actividades comerciales de todo tipo, y aquellos cuyas construcciones ocupen menos de un 30% de la extensión total de dicho solar.

Art. 3.- Cuando el inmueble sujeto a este impuesto sea una vivienda arrendada, el impuesto a cobrar será de un medio por ciento (1/2 %) sobre el valor total. En el caso en que el inmueble sea habitado por el propietario, la tasa será de un cuarto por ciento (1/4%).

En el caso de los solares no edificados, el impuesto será del medio por ciento (1/2%) del valor total.

Párrafo I.- Asimismo, será aplicado este 0.25% en los casos en que la vivienda sea ocupada por ascendientes o descendientes del propietario, o por colaterales hasta el segundo grado de parentesco. En todo caso, sólo una vivienda del mismo propietario se beneficiará de esa reducción.

Párrafo II.- Del producido total de esta ley se destinará un veinte por ciento (20%) en favor de los ayuntamientos del país, cuya distribución y aplicación deberán realizarse de la manera proporcional establecida por la ley No. 140.

Art. 4.- Este impuesto será pagadero por el propietario en cuotas semestrales, dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente a la fecha de pago en la Colecturía de Rentas Internas correspondiente, o en la Tesorería Municipal en donde no hay Colecturía, en efectivo o cheque certificado a nombre del Colector de Rentas Internas correspondiente. Cuando este impuesto no sea pagado dentro del plazo señalado, se impondrá un recargo de un dos por ciento (2%) mensual, sobre el monto vencido e impagado.

Párrafo I.- En los casos de viviendas cuyas mejoras hubieran sido construidas con préstamos a plazo con garantía hipotecaria y siempre que sea habitada por su propietario o por una de las personas señaladas en el párrafo del artículo 3 de esta ley, quedarán exentas del impuesto hasta que hayan amortizado por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del préstamo original.

Párrafo II.- El valor de este cincuenta por ciento (50%) amortizado será aplicable sólo sobre los préstamos originales para la adquisición, construcción o remodelación de la vivienda, a la fecha de la promulgación de esta ley y no sobre los otorgados con posterioridad a la misma.

Art. 5.- La modificación del status de una vivienda o punto comercial debe ser autorizada por la Secretaría de Estado de Industria y Comercio, la cual expedirá una certificación a solicitud del propietario, para depositarla en la Dirección General de Catastro, a los fines de excepción de este impuesto. Cuando sea realizada una ampliación, remodelación, decoración para uso comercial, la certificación de que se trata debe ser expedida por el ayuntamiento correspondiente. Esas certificaciones estarán exentas del pago de Impuesto sobre Documentos.

Art. 6.- Estarán exentos del pago de este impuesto las edificaciones y solares de: **a)** Estado Dominicano. **b)** Las instituciones benéficas. **c)** Residencias diplomáticas propiedad de un gobierno extranjero o de un organismo internacional, debidamente acreditado en el país mediante certificación expedida por el Secretario de Estado de Relaciones Exteriores.

Art. 7.- El propietario de una vivienda o solar urbano no edificado estará obligado a presentar anualmente, en los primeros sesenta (60) días del año, ante la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, una Declaración Jurada sobre el valor de la o las viviendas gravadas con este impuesto, conjuntamente con cualquier documento que, a juicio de dicha Dirección General, sea necesario para valorar esos inmuebles, con los datos necesarios para su identificación y cuantificación, y deberá pagar en ese lapso sus primeras cuotas semestrales, a pena del recargo establecido en el artículo 4 de esta ley.

Párrafo I.- Esta declaración deberá estar acompañada de la correspondiente certificación de avalúo expedida por la Dirección General de Catastro.

Párrafo II.- La entrega de las declaraciones juradas y de los demás documentos exigidos, así como el pago del impuesto, se harán en la Colecturía de Rentas Internas principal, cuando la vivienda se encuentre ubicada en el Distrito Nacional, o en las Colecturías de Rentas Internas o en las Tesorerías Municipales o de los Distritos Municipales, en los demás casos.

Art. 8.- La Dirección General del Impuesto sobre la Renta está facultada para verificar la Declaración Jurada y las certificaciones u otros documentos exigibles, y en caso de advertir diferencias en el valor que afecten el monto del impuesto a pagar, que no sean errores materiales o de cálculos, las impugnará y notificará por escrito al propietario de la vivienda, responsable de esta declaración, quien será pasible del cumplimiento de las sanciones contenidas en la ley Orgánica de Rentas Internas No. 855, de fecha 13 de marzo de 1935, así como de las que esta ley establece.

Párrafo.- Igualmente, la Dirección General del Impuesto sobre la Renta estimará de oficio la cuantificación del valor de la vivienda y el monto del impuesto, en caso de que su propietario no haga a tiempo su declaración jurada, la haya hecho mal o incompleta o se niegue a declarar. A esos fines, la Dirección General utilizará los medios que la ley establece y cobrará el impuesto exigido más un recargo de un 25% (veinticinco por ciento) sobre el monto del impuesto estimado hasta el primer mes de retardo en declarar, más un cinco por ciento (5%) por cada mes o fracción de mes adicional de retraso en declarar y pagar.

Art. 9.- Si el propietario no está conforme con el valor del inmueble estimado y fijado por la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, podrá recurrir ante el Secretario de Estado de Finanzas por escrito motivado, dentro de un plazo de diez (10) días a contar de la notificación del avalúo por parte de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, previo pago de las cuotas correspondientes al momento de elevar el recurso.

Párrafo I.- En vista de esta reclamación, el Secretario de Estado de Finanzas obtendrá toda la información que juzgue pertinente para el estudio y decisión del caso, haciéndose asistir de la Comisión de Avalúo señalada más adelante, que determinará y fijará el valor del inmueble.

Párrafo II.- Si el interesado demuestra disconformidad con la resolución que a los efectos dicte el Secretario de Estado de Finanzas, podrá recurrir ante el Tribunal Superior Administrativo.

Art. 10.- Habrá una Comisión Revisora de Avalúo que tendrá a su cargo la fiscalización y revisión de los expedientes de inmuebles que serán objeto de apelación, y suministrarán al Secretario de Finanzas todas las informaciones que juzguen pertinentes para el estudio y revisión del caso.

Dicha comisión estará compuesta de parte del sector público, por el Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, quien la presidirá, el Secretario de la Liga Municipal Dominicana, el Director General del Catastro Nacional y el Administrador General del Banco Nacional de la Vivienda, quienes podrán hacerse representar por los funcionarios designados por ellos. El sector privado estará representado por un funcionario de la Liga de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, y un representante del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores.

Párrafo.- (Modificado por el artículo 1 de la ley No. 33-88, del 25 de abril de 1988). Esta comisión de avalúo se reunirá por convocatoria que hará el Secretario de Estado de Finanzas por intermedio de su Consultor Jurídico, Secretario de dicha Comisión, para conocer los casos de disconformidad con los montos fijados por la Dirección General de Impuesto Sobre la Renta, y sus decisiones fundamentarán la resolución que dicte el Secretario de Estado de Finanzas.

Art. 11.- A partir de la publicación de la presente ley, los Notarios Públicos o quienes hagan sus veces, no instrumentarán ningún acto relativo, declarativo, ni de cualquier otro modo concerniente a inmuebles sujetos al pago de este impuesto, incluyendo las particiones y liquidaciones de cualquier naturaleza, enajenaciones, comunidades, sucesiones, arrendamientos, hipotecas, etc., si no se les muestra el recibo que acredite que la última cuota semestral que corresponda, al momento del acto ya ha sido pagada. En ningún caso los Notarios o quienes hagan su veces retendrán el recibo de pago del impuesto y se limitarán a dejar constancia en los actos que instrumenten del número y fecha de dichos recibos.

Art. 12.- Los tribunales no aceptarán como medio de prueba, ni tomarán en consideración, títulos de propiedades sometidos al pago de este impuesto, sino cuando juntamente con esos títulos sean presentados los recibos correspondientes al último pago del referido impuesto, ni se pronunciarán sentencias de desalojos, ni desahucio, ni levantamiento de lugares, ni se fallarán acciones petitorias, ni se acogerán instancias relativas a inmuebles sujetos a las previsiones de esta ley, ni en general, darán curso a ninguna acción que directa o indirectamente afecten inmuebles gravados por esta ley, si no se presenta, juntamente con los otros documentos sobre los cuales se basa la demanda, el último recibo que demuestre haberse pagado sobre el inmueble de que se trata, el impuesto establecido por esta ley.

La sentencia que haga mención de un título o que produzca un desalojo, acuerde una reivindicación, ordene una partición o licitación, deberá describir el recibo que acredite el pago del impuesto correspondiente.

Art. 13.- Los funcionarios públicos antes quienes se efectúe la subasta de inmuebles sometidos a este impuesto, solicitarán a la Dirección General del Impuesto sobre la Renta una certificación, que la expedirá de oficio, de que los impuestos y recargos previstos por esta ley han sido pagados. En caso de que no hayan sido pagados, el monto adeudado será agregado al precio de la venta y no se expedirán títulos ni copias de las adjudicaciones sino cuando, previo pago del impuesto, se hayan obtenido el o los recibos de saldo, a fin de hacer mención de estos recibos en los títulos o en las copias de la adjudicación.

Art. 14.- El Tribunal de Tierras no adjudicará ningún derecho o interés sobre los bienes inmuebles sujetos a este impuesto y sometidos a su jurisdicción, sino cuando se le haya demostrado que el pago ha sido efectuado.

Art. 15.- Los Conservadores de Hipotecas y Registradores de Títulos no transcribirán, ni registrarán actos relativos a inmuebles sometidos al pago de este impuesto, si no se les presenta el recibo que prueba que ha sido pagado el impuesto, de lo cual se hará mención en el asiento de sus libros.

Art. 16.- Los Registradores de Títulos no expedirán el duplicado del Certificado de Títulos a la persona a quien corresponda el derecho, a menos que se le presente el recibo de pago correspondiente, que devolverán después de haber puesto su número y fecha al margen del certificado y del duplicado. Después del primer registro, los Registradores de Títulos no inscribirán ningún documento que contenga traspaso de un inmueble o la constitución de una hipoteca o su cancelación, o la constitución de cualquier derecho, carga o gravamen voluntario sobre un inmueble registrado, si no se le presenta el recibo de pago de la cuota duodecimal correspondiente.

Art. 17.- El producido del impuesto establecido por la presente ley será utilizado para financiar programas habitacionales del Estado, así como para hacer más

eficientes las atribuciones y funciones de la Dirección General de Catastro. El 20% restante será especializado para los ayuntamientos del país, y su distribución será de acuerdo a la ley No. 140.

Art. 18.- (Transitorio) (Agregado por el artículo 2 de la ley No. 33-88, del 25 de abril de 1988). La aplicación de las disposiciones contenidas en la ley No. 18-88, del 5 de febrero de este año, comenzará a surtir sus efectos, para el año 1988, a partir de la promulgación de la presente ley.

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, a los diecinueve días del mes de enero del año mil novecientos ochenta y ocho; Años 144 de la Independencia y 125 de la Restauración.

Luís Gonzáles Sánchez
Presidente

Luís E. Puello Domínguez, Secretario
Rafaela O. Alburquerque Secretaria

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara del Senado, a los veintinueve días del mes de enero del año mil novecientos ochenta y ocho; Años 144 de la Independencia y 125 de la Restauración.

Francisco Ortega Canela
Presidente

Juan José mesa Medina Secretario
María Alt. Méndez de Consoró, Secretaria Ad-Hoc

JOAQUIN BALAGUER

Presidente de la República Dominicana

PROMULGO la presente ley, y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco días del mes de febrero del año mil novecientos ochenta y ocho; Años 144 de la Independencia y 125 de la Restauración.