

DECRETO No.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que es deber de todo ciudadano contribuir con la carga del gasto público, en atención a su capacidad económica y en relación equitativa;
- II. Que para cumplir con el propósito enunciado en el considerando precedente, se vuelve necesario crear una herramienta impositiva que permita mayor equidad y redistribución de la riqueza, lo cual genera un sistema tributario justo para la sociedad en su conjunto;
- III. Que luego de una revisión razonable de los eventuales hechos que pueden ser objeto de un impuesto en los términos apuntados, ha podido advertirse que, el que recae sobre la propiedad de bienes inmuebles es de los más eficientes, debido a que permite gravar la plusvalía que el Estado contribuye a generar, mediante el desarrollo de obras públicas y de esta manera redistribuirlo vía el gasto público;
- IV. Que con el fin de contribuir en una forma solidaria y responsable en los gastos e inversión en materia social del Estado, es necesario establecer un impuesto a la propiedad de bienes inmuebles suntuarios e inactivos urbanos, que permitirá el fortalecimiento de la política económica y social del país.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Hacienda,

DECRETA la siguiente:

LEY DE IMPUESTO A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA Suntuaria

Hecho generador

Art. 1.- Constituye hecho generador del impuesto, la propiedad de bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional, en los casos siguientes:

- a) Los inmuebles urbanos o rurales destinados al uso habitacional, los predios baldíos, lotes y solares urbanos, que en forma individual o conjunta superen el valor de US\$ 350,000.00;
- b) Los inmuebles urbanizados como resultado de un proyecto autorizado, de acuerdo a la Ley de Urbanismo y Construcción;
- c) Los inmuebles para recreación, esparcimiento o descanso, con construcción o sin ella, o en proceso de construcción, indistintamente de su valor y lugar de ubicación, tales como: casas, lotes, parcelas, quintas ubicadas en playas, lagos, montañas o la ciudad;
- d) Los inmuebles comprendidos en los literales a) y c) anteriores, que sean destinados a uso del representante legal, apoderado, socios, accionistas, asociados, agremiados, empleados, así como al de sus familiares o terceros.

Para los efectos de esta Ley, los inmuebles citados en los literales anteriores tendrán el carácter de suntuarios.

Inmueble para uso habitacional

Art. 2.- Para los efectos del hecho generador del impuesto que trata esta Ley, se comprenderá por inmueble destinado al uso habitacional, los siguientes:

- a) El inmueble o parte de éste en que el propietario habite;
- b) El inmueble o parte de éste sobre el cual el propietario haya constituido derecho real de usufructo, uso o habitación, así como en comodato a cualquier título y los otorgados en arrendamiento;
- c) Igual consideración de habitacional tendrá el inmueble, si éste se ha subarrendado por el sujeto a cuyo favor se ha constituido u otorgado el derecho.

Los inmuebles que sean habitados y no se encuentren contemplados en los casos de los literales anteriores, constituyen inmuebles destinados a la recreación, esparcimiento o descanso.

Sujetos pasivos

Art. 3.- Son sujetos pasivos del impuesto, los propietarios o copropietarios de los bienes indicados en esta Ley.

En el caso del hecho generador regulado en el literal b) del artículo 1, el sujeto pasivo será el propietario del inmueble en proceso de urbanización o urbanizado. Cuando el inmueble o parte de éste se enajene, el sujeto pasivo será el propietario que cumpla cualquiera de los supuestos legales restantes enumerados en el referido artículo 1.

En caso de duda o controversia sobre la propiedad de un bien inmueble, salvo prueba en contrario, el impuesto se exigirá al sujeto que se encuentre inscrito como propietario en el Registro de la Propiedad respectivo.

En caso de fallecimiento del propietario, será responsable del pago del impuesto su sucesión, hasta la aceptación de la herencia. Aceptada la herencia los herederos y legatarios incorporarán a su patrimonio los inmuebles heredados o legados.

Cuando la existencia del propietario de un inmueble no pudiere ser determinada, será responsable de cumplir con las obligaciones reguladas en esta Ley, el poseedor del inmueble.

Momento en que se causa el impuesto

Art. 4.- El impuesto a que se refiere esta Ley se causa por el inmueble o inmuebles en propiedad al 31 de diciembre de cada año.

Base Imponible

Art. 5.- La base imponible del impuesto, está constituida por el valor fiscal de los inmuebles, determinado por el sujeto pasivo, de acuerdo a los criterios de valoración establecidos en el artículo 8 de la presente Ley.

El valor fiscal de los bienes inmuebles se determinará, considerando el importe del terreno, construcciones e instalaciones fijas y permanentes.

Los propietarios de bienes inmuebles bajo el régimen de la propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos, deberán considerar el valor de acuerdo a la proporción del valor de cada piso o apartamento, con respecto al valor total del inmueble, según lo establecido en la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos. Podrá determinarse el valor fiscal, separando la propiedad individual y en común, cuando esto facilite la aplicación de los métodos de valoración.

Para determinar la base imponible de los inmuebles que trata el artículo 1, literal a) de la presente Ley, al valor fiscal de dichos bienes, ya sea individual o en conjunto, se le deducirá un único valor de base exenta.

Sobre los inmuebles que trata el artículo 1, literales b) y c) de esta Ley, no procederá efectuar ninguna deducción, debiendo calcularse el impuesto sobre el valor fiscal íntegro.

Para determinar la base imponible de los inmuebles que trata el artículo 1, literal d) de la presente Ley, el valor fiscal será determinado de acuerdo a las reglas de los literales a) y c) del artículo 1, según corresponda.

Los copropietarios de un inmueble son responsables del pago del impuesto por su parte proporcional, pero responderán solidariamente por los impuestos no pagados por el resto de copropietarios.

En aquellos casos que un bien inmueble se utilice para fines productivos, y además para uso recreativo o habitacional, los sujetos pasivos deberán segregar el valor fiscal asignando la porción que corresponda a cada finalidad, debiendo pagar por la parte gravada conforme esta Ley.

En la declaración, se consignarán los valores fiscales individuales por inmueble y la sumatoria global de sus valores fiscales.

Sin perjuicio de prueba en contrario, la base imponible de un inmueble no podrá ser inferior a la declarada anteriormente por el propietario a la Dirección General de Impuestos Internos.

Exenciones

Art. 6.- Están exentos del pago del presente impuesto:

- a) Los inmuebles urbanos o rurales destinados al uso habitacional, los predios baldíos, lotes y solares urbanos, que en forma individual o conjunta no superen el valor fiscal de US\$ 350,000.00;
- b) Los inmuebles económicamente productivos utilizados en la actividad agropecuaria, industrial, comercial, de servicios o financiera, excepto lo regulado en el artículo 1, literal b) de la presente ley;
- c) Los bienes inmuebles propiedad del Estado, Instituciones Autónomas y las Municipalidades, así como de los fondos y fideicomisos a favor de éstos;
- d) Los bienes inmuebles propiedad de iglesias y organizaciones religiosas destinados inmediata y directamente al servicio religioso;

- e) Los bienes inmuebles propiedad de asociaciones y fundaciones sin fines de lucro, asociaciones cooperativas y sus federaciones, destinados para sus fines, salvo que éstos sean utilizados para uso habitacional, de actividades recreativas o de ocio de su representante legal, apoderado, socios, asociados, empleados o grupo familiar;
- f) Los bienes inmuebles propiedad de organismos internacionales, agencias de desarrollo o de cooperación de gobiernos extranjeros, a condición de reciprocidad sobre los beneficios fiscales;
- g) Los bienes inmuebles de sedes diplomáticas y consulares, cuando sean de su propiedad, a condición de reciprocidad sobre los beneficios fiscales. Asimismo, la residencia de los embajadores o cónsules en el ejercicio de sus funciones;
- h) Los bienes inmuebles recibidos en pago o embargados a favor de Bancos, sociedades cooperativas de ahorro y crédito, así como de sociedades de ahorro y crédito, supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, que formen parte de sus activos extraordinarios.

Las entidades a que se refieren los literales d) y e) del presente artículo que hayan obtenido su personalidad jurídica mediante Acuerdo del Órgano Ejecutivo, deberán además contar con calificación de sujeto excluido o exención del pago del Impuesto sobre la Renta, emitida por la autoridad competente.

Para gozar de la exención o no sujeción del Impuesto que trata esta Ley, se deberán aportar las pruebas a la Dirección General de Impuestos Internos, cuando ésta lo requiera en el ejercicio de sus facultades legales.

Se exigirá como requisito para considerar que los inmuebles son destinados para fines económicamente productivos, que el propietario se encuentre inscrito en el Registro de Contribuyentes de la Dirección General de Impuestos Internos y que su actividad económica registrada corresponda con la explotación del inmueble.

Tarifa o alícuota

Art. 7.- El impuesto se determinará aplicando el 1% sobre la base imponible, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 de la presente Ley.

Criterios de valoración

Art. 8.- El sujeto pasivo autoliquidará el impuesto, utilizando para determinar el valor fiscal, métodos de valuación de inmuebles que más se ajusten a la

naturaleza de éstos; tales como el comparativo, costo de reproducción, costo de reemplazo y renta, entre otros.

El método comparativo consiste en determinar el valor del inmueble por la comparación de los precios en el mercado de otros similares.

Por el método de costo de reproducción se considera que el valor del inmueble se aproxima al costo de ejecución de una construcción equivalente, más el costo del terreno. El valor del terreno se puede determinar mediante otro método.

En el método de costo de reemplazo, el valor del inmueble es el que se pagaría por su reposición al costo actual, deduciéndole a dicho valor la depreciación, según su antigüedad, su probable duración y estado.

Mediante el método de renta el valor del inmueble se obtiene por la capitalización de su renta líquida real o estimada, a una tasa de interés compatible con el mercado.

En el caso que el inmueble pueda evaluarse por diferentes métodos, se escogerá el más apropiado según la información disponible, las circunstancias y naturaleza del inmueble. De igual manera, podrán combinarse los métodos de valuación.

Los valores autoliquidados por el sujeto pasivo podrán ser objeto de fiscalización por parte de la Dirección General de Impuestos Internos.

Los peritos que elaboren a sujetos pasivos avalúos de los inmuebles, deberán documentar su dictamen pericial y conservarlas pruebas durante el plazo que establece el Artículo 147 del Código Tributario. Además, deberán presentar la documentación a requerimiento de la Dirección General de Impuestos Internos.

Facultades de Fiscalización

Art. 9.- En el ejercicio de sus facultades de fiscalización, la Dirección General de Impuestos Internos, podrá determinar el valor fiscal del inmueble:

- a) Por peritos inscritos en el registro de la Superintendencia del Sistema Financiero, cuyo valúo tendrá validez para efectos tributarios;
- b) Por auditores o peritos de la referida Dirección, quienes utilizarán los métodos de valuación de inmuebles apropiados a la naturaleza de éstos.

Se procederá a la liquidación de oficio del impuesto, además de las causales establecidas en el Código Tributario, cuando el valor fiscal declarado no se ajuste a los criterios de valoración establecidos en la presente Ley.

Plazo para presentar la declaración y pago del Impuesto.

Art. 10.- Todo el que de acuerdo a la presente Ley sea sujeto pasivo del impuesto, inscrito o no en el Sistema de Registro y Control Especial de Contribuyentes al Fisco, está obligado a presentar ante la Dirección General de Impuestos Internos, liquidación de sus inmuebles y de la obligación tributaria respectiva, mediante formulario proporcionado por la misma Dirección General por medios magnéticos o electrónicos, con los datos, requisitos y especificaciones técnicas que ésta establezca, a más tardar dentro de los primeros cuatro meses de cada año.

Dentro del plazo referido en el inciso anterior deberá pagarse el impuesto.

La Dirección General de Tesorería podrá conceder facilidades de pago, hasta de seis cuotas mensuales, iguales y sucesivas. El incumplimiento en el pago de alguna de las cuotas, hará exigible el pago total del impuesto y causará el pago de intereses en razón de la mora, de acuerdo al Decreto Legislativo Número 720, de fecha 24 de noviembre de 1993, publicado en el Diario Oficial No. 1, Tomo No. 322, del 3 de enero de 1994.

Los auditores que hayan sido nombrados por los sujetos pasivos para emitir dictamen e informe fiscal regulado en el Código Tributario, están obligados a opinar sobre el cumplimiento o no de las obligaciones tributarias establecidas en la presente Ley.

Obligaciones de Notarios

Art. 11.- A partir de la vigencia de la presente Ley, para celebrar acto, contrato o declaración relativo a inmuebles sujetos al pago de este impuesto, tales como particiones y liquidaciones de cualquier naturaleza, enajenaciones, comunidades, sucesiones, arrendamientos, hipotecas, los Notarios requerirán que se exhiba el comprobante respectivo que acredite el último pago del impuesto anual que corresponda.

Los Notarios relacionarán en el acto, contrato o declaración que asiente en su protocolo, el número y fecha del comprobante que acredite el pago del impuesto o en su caso, la manifestación del contratante u otorgante respecto de la situación tributaria del inmueble.

Asimismo los Notarios, en el informe que se presenta anualmente al 31 de enero de cada año, regulado en el artículo 122 del Código Tributario, deberán consignar los valores de los actos, contratos o declaraciones relacionados en el primer inciso del presente artículo.

El incumplimiento a estas obligaciones, se sancionará con igual monto al establecido en el artículo 241, literal j) del Código Tributario.

Obligación de informar del Centro Nacional de Registros

Art. 12.- El Centro Nacional de Registros, además de lo que se establece en el artículo 121 del Código Tributario, deberá proporcionar a la Dirección General de Impuestos Internos, los datos sobre el valor de los inmuebles que consten en los respectivos documentos inscritos.

De igual manera y en los mismos términos, deberá informar a la Dirección General de Impuestos Internos aquellos casos en los que existan diferencias de valores iguales o superiores al 10% del valor del inmueble inscrito con anterioridad.

Los funcionarios o registradores del Centro Nacional de Registros que incumplan con cualquiera de las obligaciones anteriores, serán sancionados con una multa equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales.

El Convenio Interinstitucional suscrito de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo 121 del Código Tributario, podrá establecer condiciones, plazos e información adicionales o diferentes a lo establecido en la Ley, con propósitos de control de las obligaciones tributarias.

Sanción por presentar declaración sin cumplir requisitos o incompleta

Art. 13.- Constituye infracción a la presente Ley y del impuesto que se regula, presentar la declaración del presente impuesto, con datos incompletos o inexactos, sin los requisitos o especificaciones técnicas que disponga la Dirección General de Impuestos Internos en los formularios para su liquidación. La sanción establecida para esta infracción consistirá en una multa del 0.5% sobre el valor fiscal de los inmuebles, la que no podrá ser inferior a dos salarios mínimos mensuales.

Normas aplicables

Art. 14.- En lo no regulado en la presente Ley, le serán aplicables las normas establecidas en el Código Tributario y leyes tributarias.

Acreditación del Impuesto

Art. 15.- Los valores pagados en concepto del Impuesto no son deducibles como costo y gasto, ni acreditable con obligación tributaria alguna.

Transitorio

Art. 16.- La primera declaración del Impuesto corresponderá a los bienes inmuebles en propiedad al 30 de septiembre de 2014, la cual deberá presentarse a más tardar el 31 de octubre de dicho año. Dentro de dicho plazo deberá

pagarse el Impuesto. Se podrán otorgar las facilidades de pago establecidas en esta ley.

Para efectos de la primera declaración, se reconocerá como valor fiscal el valor autoliquidado por el propietario o poseedor, el cual no podrá ser inferior al valor del costo de adquisición del bien inmueble.

La segunda declaración corresponderá a los bienes inmuebles en propiedad al 31 de diciembre de 2014, debiendo disminuirse de la base imponible el valor de los bienes inmuebles que fueron objeto de imposición en la primera declaración.

Vigencia

Art. 17.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los ...