

➤ **Circular 028 – 88,**

“Aplicación Ley #7052, Reglamento de Exenciones”.

En la Gaceta del 18 de mayo último salió publicado el decreto ejecutivo #18116 – H –VAH, de fecha 5 del mismo mes y año, que es el Reglamento sobre las Exenciones Fiscales establecidas en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Los aspectos más relevantes, en cuanto al Reglamento se refiere son los siguientes:

I. Exenciones Fiscales (Derechos y Timbres)

1. Las operaciones que realice el BANHVI con las entidades autorizadas, están exentas de derechos y timbres (artículo #4 del Reglamento, artículo #38, ley #7052).
2. Las operaciones que realice el BANHVI como tal, también están exentas de derechos y timbres (artículo #3 Reglamento, artículo #38 Ley #7052).
3. Las operaciones que realice la Mutual (no incluye las hipotecas a favor de éstas) están exentas de derechos y timbre, previa autorización del BANHVI, . Se puede prescindir de dicha autorización, estando exentos de derechos y timbres, las adjudicaciones que hacen las Mutuales en remates.

II. Viviendas de Interés Social:

A. El artículo #10 de dicho Reglamento define lo que se entiende por “Vivienda de Interés Social”, pudiendo denominarse también “Vivienda de Carácter Social” “Vivienda de Tipo Popular” o “Vivienda Mínima” y que son:

- a) El proyecto de Construcción o la vivienda ya construida (casas o apartamentos en condominio) que hayan sido financiadas total o parcialmente con recursos del FUSOVI (Fondo de Subsidio para Vivienda) que administra el BANHVI.
- b) Que reúnan los requisitos para ser consideradas como sujetas a la aplicación del Bono Familiar de Vivienda, independientemente de que se le aplicará o no tal beneficio.

B. Declaratoria de Interés Social: (artículo #12 incisos a, b, c, d, del Reglamento), tal declaratoria la pueden realizar el BANHVI, INVU, IMAS o entidad autorizada, que esta promoviendo el proyecto (en éste último caso, tratándose de viviendas individuales)

C. Exenciones en declaratorias de Interés Social: (Artículo #148 de Ley #7052).

- a) Las operaciones realizadas con declaratorias de interés social, están exentas de toda clase de derechos y timbres. (Incluye fiscal y del colegio) artículo #148 ley #7052.

III. Inscripciones en el Registro Público:

Establece en lo conducente el artículo #19 del Reglamento referido que:

“Para hacer efectivas las exenciones que prevén las leyes citadas en el artículo #1 del presente Reglamento, relativas a la inscripción de documentos

en el Registro Público, bastará con que el notario respectivo, certifique que se trata de una operación amparada a los beneficios que señalan esas normas, ello con vista del expediente administrativo correspondiente. (Sic. El artículo #1 del Reglamento se refiere a las leyes 7052 del 13 de noviembre de 1986, ley #7018 del 13 de noviembre de 1985 y ley #7088 del 30 de noviembre de 1987).

IV. Entidades autorizadas:

Se recuerda que las entidades autorizadas a esta fecha son:

Asociaciones Mutualistas:

La Vivienda Mutual de Ahorro y Préstamo.

Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo.

Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo.

Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

Mutual Puntarenas de Ahorro y Préstamo.

Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo.

Bancos Privados.

Banco Banex S.A

Banco Interfín S.A.

Banco del Comercio S.A

Cooperativas.

Fedecredito R.L.

Unacoop R.L.

Viviendacoop R.L.

Cococique R.L.

Entidades Públicas.

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Instituto Nacional de Seguros (INS)

Departamento Hipotecario del Banco Crédito Agrícola de Cartago.

Banco de Costa Rica.

Banco Nacional de Costa Rica.

Banco Anglo Costarricense.

Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

V. Particularidades a observar en los documentos (ley #7052)

Visto lo prescrito en los anteriores acápite en cuanto a exenciones y demás para mayor facilidad de los señores Registradores se resaltan las particularidades a tomar en cuenta a la hora de calificar documentos según se detalla a continuación.

A. Operaciones en que hay declaratoria de interés social o tramitadas por medio de créditos del Fondo de Subsidio para Vivienda (FOSUVI) (Bono Familiar).

Puede ser denominada vivienda de interés social, de carácter social, tipo popular o vivienda mínima (ver punto II. A. de esta circular).

Esta totalmente exenta de derechos y timbres (incluyendo fiscal y colegio) (artículo 49 y 148 ley #7052).

La declaratoria de interés social puede ser hecha por el INVU, BANHVI, IMAS o entidades autorizadas (ver punto II. Aparte B. De esta circular y punto V. De la misma).

Tributación: Dado que la exoneración del impuesto de traspasos queda a juicio del Ministerio de Hacienda y del de la Vivienda, para efectos del Registro debe adjuntarse la formula de Tributación Directa que faculta al notario para dar fe de tal exoneración por medio de razón al pie.

Constancias Municipales: Deben aportarse o en su defecto se consigna la razón de ley del tributo.

No necesita visado municipal: Las operaciones del FOSUVI (Bono familiar), (artículo #64 de ley #7052).

Patrimonio Familiar: Se exigirá la afectación cuando ello sea lógica y legalmente posible. Esto es cuando la medida del inmueble este dentro del porcentaje que establece la Ley y cuando a los beneficiarios los una un vinculo matrimonial. (Artículos #41 y 346 del Código de Familia).

De no darse los anteriores presupuestos, no deberá anotarse el defecto ya que no cabe la afectación (ejemplo: solteros, viudas, divorciados, unión libre, separados judicialmente).

De la declaratoria de interés social, el notario da fe con vista del expediente administrativo. (Ver punto IV.) De esta circular y artículo #19 del Reglamento).

B. Operaciones de Crédito referidos a Vivienda no declaradas de interés social:

Son todas aquellas otras operaciones de crédito realizadas por las Mutuales y otros Entes autorizados que se realizan por medio del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

En los casos de las Mutuales, no es necesario que se indique que la operación es del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ya que son antes de pleno derecho. (Transitorio VII de la ley #7052).

En los demás casos de la otras entidades autorizadas para acogerse a los beneficios de la Ley #7052, bastará con que en el texto de la hipoteca se indique que es una operación realizada por dicha entidad autorizada, con arreglo al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda o que el notario da fe de ello por el procedimiento señalado en el Punto IV. De esta circular y el artículo 19 del Reglamento.

Debe tributar:

Debe acompañar las constancias municipales.

Las exenciones aplicables, en cuanto a derechos de Registro, son las del artículo 145 de la Ley #7052, debiendo pagar los demás timbres en forma total.

Para inscripción de Compra – Ventas e hipotecas generadas por el Sistema: (artículo #145 Ley #7052).

- a) De 0 colones a seiscientos colones ... Exentas totalmente de derechos de Registro, únicamente. (Tanto la venta como la hipoteca).
- b) B) De seiscientos mil un colones hasta un millón doscientos cincuenta mil colones...exentas del cincuenta por ciento de Derechos de Registro, únicamente (tanto la venta como la Hipoteca).

REGLAS A SEGUIR EN CUANTO A LO ANTERIOR:

La ubicación del monto de la venta y el de la hipoteca en los anteriores categorías debe hacerse en forma separada y no sumando el monto de la venta y de la hipoteca.

Cuando haya una operación que exceda el millón de colones, no se aplicará ninguna exención.

Para la aplicación de lo anterior se sigue el Criterio de Realidad Económica. Que recoge el artículo #8 del Código Tributario, actuando el Registro Público como Administración Tributaria, y en línea del pensamiento con el legislador que pretendió hacer lo menos oneroso posible la consecución de vivienda.