

**CIRCULAR**

**DRI-002-2019**

**DE:** MSc. Oscar Rodríguez Sánchez

**Director Registro Inmobiliario**

**PARA:** Subdirección Registral, Coordinación General de Registradores, Asesoría Jurídica, Jefes de Registradores, Registradores, Departamento de Normalización Técnica, Biblioteca.

**ASUNTO:** Cobro del impuesto de traspaso del artículo 8 de la Ley 6999 en bienes inmuebles subastados por entidades bancarias.

**FECHA:** 28 de enero de 2019

**FIRMA:**



---

Mediante oficio BT-1471-2018 de fecha 22 de mayo del 2018, el Banco Nacional de Costa Rica, solicitó a la Dirección del Registro Inmobiliario, emitir criterio en torno a si los inmuebles que el Banco subasta, deben pagar el monto del impuesto de traspaso sobre el valor de la negociación y/o transacción y no sobre el valor fiscal, como se hace actualmente.

En el oficio DVAT-SVT-185-2018, remitido con firma digital a esta Dirección mediante correo institucional, el 29 de noviembre del 2018, el Lic. Federico Jiménez Gutiérrez, Subdirector de la Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias, en respuesta a consulta que le formulara el Banco Nacional de Costa Rica, señaló en lo que interesa: *“(...) Me refiero a su misiva número BT-1554-2018 del 30 de mayo de 2018, recibida en esta Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias en la misma fecha, donde solicita el criterio de esta Dirección, “en torno a si los inmuebles que el Banco Nacional subasta, deben pagar el monto del impuesto de traspaso, sobre el valor de la negociación y/o transacción; y no sobre el valor fiscal, como se hace actualmente” A través de la Ley 6999, Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles del 3 de setiembre de 1985 y sus reformas, se estableció un impuesto sobre los traspasos, bajo cualquier título, de los*

*inmuebles que estén o no inscritos en el Registro Nacional, con algunas excepciones (...)*

*La ley es clara en lo que atañe al pago del impuesto sobre el traspaso de un bien inmueble adjudicado en remate y dispone que el pago deba realizarse **sobre el precio de la subasta**. Cuanto se trata de adjudicaciones en remate, no se aplica el primer párrafo del artículo 7, sino que la ley, a través del párrafo segundo, expresamente estableció una regla especial para tal situación (...)* **Conclusiones** *De acuerdo con la Ley 6999, Ley del impuesto sobre el Traspaso de Bienes Inmuebles del 3 de setiembre de 1985 y sus reformas, en caso de adjudicación de un bien inmueble en un remate o subasta, el pago del impuesto sobre el traspaso del bien inmueble se calcula sobre el precio de la subasta y el o los adquirentes son los responsables del pago total del impuesto (...)*”

Dentro de las atribuciones de la Dirección del Registro Inmobiliario establecidas en el artículo 8 incisos f) y g) del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se encuentra la potestad de emitir criterios y circulares que permitan realizar las labores de calificación y registración de documentos, con el fin de atender las distintas necesidades y requerimientos de los administrados; y que exista claridad en la calificación de los documentos sometidos a consideración. En estricto apego a dicha normativa esta Dirección emite la presente Circular en los siguientes términos:

**PRIMERO:** Se instruye a los registradores de la Subdirección Registral, que en todos aquellos casos en que sea ingresado a la corriente registral un documento en el cual se efectúa un traspaso de un bien cuyo titular es una entidad bancaria y se fundamenta dicho traspaso en la realización de un proceso de remate o subasta efectuada por el propio Banco, se proceda al cobro del impuesto de traspaso que establece el artículo 8 de la Ley 6999, según el precio de la subasta, independiente del valor fiscal establecido, lo anterior, de conformidad con el criterio emitido mediante oficio DVAT-185-2018 por parte de la Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias del Ministerio de Hacienda.

**SEGUNDO:** Los demás rubros tributarios (Timbres y Arancel de Registro) se cobrarán conforme al mayor valor resultante entre el precio de la subasta y el valor fiscal registrado.

Rige a partir de su firma.

San José, 7 de junio de 2018  
DVAT-185-2018

Señor  
Isaac Sandoval Figueroa  
Apoderado General sin Límite de Suma  
**Banco Nacional de Costa Rica**  
Correo electrónico [jcerdasi@bncr.fi.cr](mailto:jcerdasi@bncr.fi.cr)  
Celular 8330-8616  
Presente

Estimado señor:

Me refiero a su misiva número **BT-1554-2018** del 30 de mayo de 2018, recibida en esta Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias en la misma fecha, donde solicita el criterio de esta Dirección, *"en torno a si los inmuebles que el Banco Nacional subasta, deben pagar el monto del impuesto de traspaso, sobre el valor de la negociación y/o transacción; y no sobre el valor fiscal, como se hace actualmente."*

A través de la Ley 6999, *Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles* del 3 de setiembre de 1985 y sus reformas, se estableció un impuesto sobre los traspasos, bajo cualquier título, de los inmuebles que estén o no inscritos en el Registro Nacional, con algunas excepciones.

En lo que interesa, el legislador reguló en el artículo 7 de la citada ley, la base de cálculo que debe usarse para el pago de este impuesto e indica:

***"Artículo 7.-Base imponible.***

*El impuesto deberá cancelarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha del otorgamiento del documento respectivo y se calculará sobre el valor real de la transacción, que deberá ser acorde con el valor usual de mercado y nunca podrá ser menor al mayor valor registrado por cualquiera de los métodos de actualización de valores de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.*

***En caso de adjudicación en remate, el impuesto se calculará sobre el precio de la subasta.***  
***(...)"***

La ley es clara en lo que atañe al pago del impuesto sobre el traspaso de un bien inmueble adjudicado en remate y dispone que el pago deba realizarse **sobre el precio de la subasta.**

Cuando se trata de adjudicaciones en remate, no se aplica el primer párrafo del artículo 7, sino que la ley, a través del párrafo segundo, expresamente estableció una regla especial para tal situación.

Además, la norma también se refiere a quiénes son los contribuyentes en el caso de la adjudicación en remate de un bien inmueble y señala:

**"Artículo 6.-Contribuyentes.** Son contribuyentes del impuesto, por partes iguales, los transmitentes y los adquirentes en los negocios indicados en los artículos primero y segundo del capítulo I de esta ley, quienes para dicho efecto serán responsables solidarios.

Sin embargo, **en pago de adjudicación en remate**, dación en pago o adjudicación en pago de deudas, el o los adquirentes serán responsables por el total del impuesto."

Nótese entonces que la ley también estableció una regla especial para definir a los contribuyentes en el caso de una adjudicación en remate, dación en pago o adjudicación en pago de deudas.

### Conclusiones

De acuerdo con la Ley 6999, *Ley del Impuesto sobre el Traspaso de Bienes Inmuebles* del 3 de setiembre de 1985 y sus reformas, en caso de adjudicación de un bien inmueble en un remate o subasta, el pago del impuesto sobre el traspaso del bien inmueble se calcula sobre el precio de la subasta y el o los adquirentes son los responsables del pago total del impuesto.

Cordialmente,

FEDERICO JIMENEZ  
GUTIERREZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por  
FEDERICO JIMENEZ  
GUTIERREZ (FIRMA)  
Fecha: 2018.06.11 10:04:05  
-06'00'

Lic. Federico Jiménez Gutiérrez  
Director a.i.  
Valoraciones Administrativas y Tributarias

-Archivo.