
Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Ley No. 7509 de 9 de mayo de 1995

Publicado en La Gaceta No. 116 de 19 de junio de 1995

ÚLTIMAS REFORMAS:

- Ley No. 9069 de 10 de setiembre del 2012. Alcance No. 143 a La Gaceta No. 188 de 28 de setiembre del 2012.
- Ley No. 8810 de 3 de mayo del 2010. La Gaceta No. 177 de 10 de setiembre del 2010.
- Ley No. 8619 de 1 de noviembre del 2007. La Gaceta No. 242 de 17 de diciembre del 2007.
- Ley No. 8494 de 30 de marzo del 2006. La Gaceta No. 80 del 26 de abril del 2006.
- Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998. Alcance No. 17 a La Gaceta No. 98 de 22 de mayo de 1998
- Ley No. 7779 de 30 de abril de 1998. La Gaceta No. 97 de 21 de mayo de 1998 (la numeración ha sido corrida en dos artículos, a partir del numeral 12 y en un artículo más a partir del numeral 32)
- Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. La Gaceta No. 245 del 19 de diciembre de 1997

»Nombre de la norma: Impuesto sobre bienes inmuebles

»Número de la norma: 7509

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.1. Orígen, Objeto y Administración del Impuesto.
Art.1.- Establecimiento del impuesto

Artículo 1.- Establecimiento del impuesto

Se establece, en favor de las municipalidades, un impuesto sobre los bienes inmuebles, que se registrá por las disposiciones de la presente Ley.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.1. Orígen, Objeto y Administración del Impuesto.
Art.2.- Objeto del impuesto

Artículo 2.- Objeto del impuesto

Son objeto de este impuesto los terrenos, las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes que allí existan.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.1. Orígen, Objeto y Administración del Impuesto.
Art.3.- Competencia de las municipalidades

Artículo 3.- Competencia de las municipalidades (*)

Para efectos de este impuesto, las municipalidades tendrán el carácter de administración tributaria. Se encargarán de realizar valoraciones de bienes inmuebles, facturar, recaudar y tramitar el cobro judicial y de administrar, en sus respectivos territorios, los tributos que genera la presente Ley. Podrán disponer para gastos administrativos hasta de un diez por ciento (10%) del monto que les corresponda por este tributo.

Las municipalidades distribuirán entre los sujetos pasivos una fórmula de declaración, la cual obligatoriamente será de recibo de la administración tributaria y, con base en ella, elaborarán un registro que deberán mantener actualizado. La declaración que presente el sujeto pasivo no tendrá el carácter de declaración jurada."

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.2. Bienes no Gravados.
Art.4.- Inmuebles no afectos al impuesto (*)

Artículo 4.- Inmuebles no afectos al impuesto (*)

No están afectos a este impuesto:

a) Los inmuebles del Estado, las municipalidades, las instituciones autónomas y semiautónomas que, por ley especial, gocen de exención.

b) Los inmuebles que constituyan cuencas hidrográficas o hayan sido declarados, por el Poder Ejecutivo, reserva forestal, indígena o biológica, parque nacional o similar.

c) Las instituciones públicas de educación y de salud.

d) Los parceleros o los adjudicatarios del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), durante los primeros cinco años de la adjudicación.

e) Los inmuebles que constituyan bien único de los sujetos pasivos (personas físicas) y tengan un valor máximo equivalente a cuarenta y cinco salarios base; no obstante, el impuesto deberá pagarse sobre el exceso de esa suma. El concepto de "salario base" usado en esta Ley es el establecido en el artículo 2o. de la ley No. 7337 del 5 de mayo de 1993.

f) (El inmueble único de persona física, cuando el valor de este sea igual o inferior al equivalente a dos años de salario mínimo inferior, vigente a la fecha de cobro.) (*) Derogado

g) Los inmuebles pertenecientes a iglesias y organizaciones religiosas pero sólo los que se dediquen al culto; además, los bienes correspondientes a las temporalidades de la Iglesia Católica: la Conferencia Episcopal de Costa Rica, la Arquidiócesis y las diócesis del país.

h) Las sedes diplomáticas y las casas de habitación de los agentes diplomáticos y consulares, con las limitaciones que se generen al aplicar, en cada caso, el principio de reciprocidad sobre los beneficios fiscales.

i) Los organismos internacionales que, en el convenio de sede aprobado por ley anterior, estén exonerados del impuesto territorial o de tributos en general.

j) La Cruz Roja y los inmuebles destinados a los bomberos.

k) Los bienes de uso común, propiedad de las personas jurídicas amparadas a la Ley No. 3859 y sus reformas.

l) Los inmuebles pertenecientes a las asociaciones declaradas de utilidad pública por las autoridades correspondientes.

m) Las juntas de educación y las juntas administrativas de las instituciones oficiales de enseñanza.(*)

n) Los inmuebles inscritos a nombre del Hospicio de Huérfanos de San José, en el tanto estén dedicados a los fines propios de esta Institución. (*)

(*) El inciso n) del presente artículo ha sido adicionado mediante Ley No. 8810 de 3 de mayo del 2010. LG# 177 de 10 de setiembre del 2010.

(*) El inciso m) del presente artículo ha sido adicionado mediante Ley No. 8619 de 1 de noviembre del 2007. LG# 242 de 17 de diciembre del 2007.

(*) El inciso e) del presente artículo ha sido modificado y el inciso l) adicionado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

(*) El inciso f) presente artículo ha sido derogado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509

Cap.2. Bienes no Gravados.

Art.5.- Crédito tributario

Artículo 5.- Crédito tributario

Las municipalidades podrán otorgar un crédito tributario, parcial o total, equivalente al monto anual del impuesto territorial, que les corresponda pagar a las instituciones o las organizaciones, públicas o privadas y sin fines de lucro, que cumplan con objetivos sociales en su territorio. Esta disposición se aplicará conforme al principio de igualdad y de no discriminación.

El Reglamento de la presente Ley establecerá los alcances para aplicar las disposiciones de este Título.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509

Cap.3. Sujetos Pasivos del Impuesto.

Art.6.- Sujetos pasivos

Artículo 6.- Sujetos pasivos

Son sujetos pasivos de este impuesto:

a) Los propietarios con título inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

b) Los propietarios de finca, que no estén inscritos en el Registro Público de la

Propiedad.

c) Los concesionarios, los permisionarios o los ocupantes de la franja fronteriza o de la zona marítimo terrestre, pero solo respecto de las instalaciones o las construcciones fijas mencionadas en el artículo 2 de la presente Ley, pues, para el terreno, registrá el canon municipal correspondiente.

d) Los ocupantes o los poseedores con título, inscribible o no inscribible en el Registro Público, con más de un año y que se encuentren en las siguientes condiciones: poseedores, empresarios agrícolas, usufructuarios, aparceros rurales, esquilmos, prestatarios gratuitos de tierras y ocupantes en precario. En el último caso, el propietario o el poseedor original del inmueble podrá solicitar, a la Municipalidad que la obligación tributaria se le traslade al actual poseedor, a partir del período fiscal siguiente al de su solicitud, mediante procedimiento que establecerá el Reglamento de esta Ley.

e) Los parceleros del IDA, después del quinto año y si el valor de la parcela es superior al monto fijado en el inciso f) del artículo 4 de esta Ley.

De conformidad con este artículo, la definición del sujeto pasivo no prejuzga sobre la titularidad del bien sujeto a imposición. En caso de conflicto, la obligación tributaria se exigirá al sujeto que conserve el usufructo del inmueble, bajo cualquier forma.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.3. Sujetos Pasivos del Impuesto.
Art.7.- Propiedades de condueños

Artículo 7.- Propiedades de condueños

Cuando una propiedad pertenezca a varios condueños, cada uno pagará una parte del impuesto proporcional a su derecho sobre el inmueble. En caso de mora, la hipoteca legal preferente se ejecutará sobre los respectivos derechos.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.3. Sujetos Pasivos del Impuesto.
Art.8.- Responsabilidad de los sujetos pasivos

Artículo 8.- Responsabilidad de los sujetos pasivos

Los sujetos pasivos responden por el pago del impuesto, los respectivos intereses y la mora que pesan sobre el bien. El término de prescripción para cobrar las sumas a que se refiere este artículo será de tres años.

El titular actual responde solidariamente por los impuestos que no ha pagado y por los respectivos intereses y recargos pendientes de los capítulos anteriores. En todo

caso, el propietario actual tendrá el derecho de exigir, de su antecesor o antecesores en el dominio del inmueble, el reembolso de lo pagado por el tiempo que les haya pertenecido.

Los convenios celebrados entre particulares sobre el pago del impuesto, no son aducibles en contra de la Administración Tributaria. Quien cancele el impuesto sin tener obligación, podrá subrogar los derechos del obligado al impuesto.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509

Cap.4. Base Imponible y Avalúos.

Art.9.- Base imponible para calcular el impuesto

Artículo 9.- Base imponible para calcular el impuesto (*)

La base imponible para el cálculo del impuesto será el valor del inmueble registrado en la Administración Tributaria, al 1 de enero del año correspondiente.

Se entenderá por Administración Tributaria el órgano administrativo municipal a cargo de la percepción y fiscalización de los tributos."

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509

Cap.4. Base Imponible y Avalúos.

Art.10.- Valoración de los inmuebles (*)

Artículo 10.- Valoración de los inmuebles (*)

Para efectos tributarios, todo inmueble debe ser valorado.

Los inmuebles se valorarán al acordarse una valuación general y al producirse alguna de las causas que determinen la modificación de los valores registrados, de acuerdo con esta Ley.

La valoración general será la que abarque, por lo menos, todos los inmuebles de un distrito del cantón respectivo, de acuerdo con lo previsto en los artículos siguientes y cuando ocurra la circunstancia mencionada en el artículo 15 de la presente Ley.

La valoración general o individual se realizará una vez cada cinco años. Solo podrán efectuarse nuevas valoraciones cuando haya expirado este plazo."

(*) El párrafo final del presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Artículo 10 bis.- Avalúo y Valoración (*) (*)

Para los efectos de esta Ley, se define como avalúo el conjunto de cálculos, razonamientos y operaciones, que sirven para determinar el valor de un bien inmueble de naturaleza urbana o rural, tomando en cuenta su uso. Este avalúo deberá ser elaborado por un profesional incorporado al Colegio de Ingenieros Agrónomos o al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, con amplia experiencia en la materia, referido en la moneda oficial del país y emitido en una fecha determinada.

Se entenderá por valoración toda modificación de la base imponible de los inmuebles realizada por las municipalidades siguiendo los criterios técnicos del Órgano de Normalización Técnica. (*)

(*) Artículo 10 bis adicionado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

(*) La constitucionalidad del Artículo 10 bis párrafo 2) ha sido cuestionada mediante Acción de Inconstitucionalidad No. 10-002789-0007-CO. BJ# 65 de 6 de abril del 2010.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.4. Base Imponible y Avalúos.
Art.11.- Participación de la Administración Tributaria

Artículo 11.- Participación de la Administración Tributaria (*)

Es actividad ordinaria de la Administración Tributaria, como función indelegable, llevar a cabo las valoraciones citadas en esta Ley, para lo cual podrá contratar los servicios de personas físicas o jurídicas.

Cuando el sujeto pasivo, debidamente notificado por la Administración Tributaria, del nuevo valor registrado por cualquiera de las causas referidas en el capítulo IV de esta Ley, no esté de acuerdo, tendrá el derecho de interponer los recursos establecidos en la presente Ley."

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.5. Organismo de normalización técnica
Art.12.- Modificación de la base imponible de un inmueble

Artículo 12.- Creación del Órgano de Normalización Técnica (*) (*)

Créase el Órgano de Normalización Técnica con desconcentración mínima y adscrito al Ministerio de Hacienda. Será un órgano técnico especializado y asesor obligado de las municipalidades. Tendrá por objeto garantizar mayor precisión y homogeneidad al determinar los valores de los bienes inmuebles en todo el

territorio nacional; además, optimizar la administración del impuesto.

El Órgano de Normalización Técnica tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades.
- b) Mantener coordinación estricta con las municipalidades y el Catastro Nacional, para desarrollar en forma óptima la valoración.
- c) Suministrar a las municipalidades los métodos de depreciación, las tasas de vida útil totales y estimadas, los valores de las edificaciones según los tipos, los métodos para valorar terrenos, factores técnicos y económicos por considerar en cuanto a topografía, ubicación, descripción, equipamiento urbano y servicios públicos del terreno. El detalle de los métodos que emane del Órgano de Normalización Técnica se regulará en el Reglamento de la presente Ley.
- d) Analizar y recomendar la calidad de los avalúos realizados por las municipalidades, con el objeto de aplicar las correcciones necesarias.
- e) Conocer de otros asuntos que las leyes y los reglamentos le señalen.

Para pleno conocimiento de los sujetos pasivos, anualmente las municipalidades deberán publicar, en La Gaceta y en un diario de circulación nacional, los criterios y las disposiciones generales que dicte el Órgano de Normalización Técnica.

(*) El presente artículo ha sido adicionado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

(*) La constitucionalidad del presente artículo ha sido cuestionada mediante Acción de Inconstitucionalidad No. 10-002789-0007-CO. BJ# 65 de 6 de abril del 2010.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509

Cap.5. Organismo de normalización técnica

Art 13.- Asignación y utilización de recursos. (*)

Artículo 13.- Asignación y utilización de recursos. (*) (*)

El Ministerio de Hacienda tomará las provisiones presupuestarias para el desarrollo adecuado del Órgano de Normalización Técnica Municipal. A fin de cumplir sus objetivos, contará también con el uno por ciento (1%) de lo que cada municipalidad recaude por el impuesto sobre bienes inmuebles. Este fondo podrá ser utilizado únicamente para los fines específicos de esta Ley. El Órgano de Normalización Técnica informará cada año, a las municipalidades, sobre los resultados de su gestión y acerca del uso y destino de dichos recursos, sin perjuicio de la fiscalización superior que corresponde a la Contraloría General de la República.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 8494 de 30 de marzo del 2006. LG# 80 del 26 de abril del 2006.

(*) El presente artículo ha sido adicionado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

(*) La constitucionalidad del presente artículo ha sido cuestionada mediante Acción de Inconstitucionalidad No. 10-002789-0007-CO. BJ# 65 de 6 de abril del 2010.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509

Cap.6. Impuesto, Fecha y Lugares de Pago.

Art 14.- Modificación de la base imponible de un inmueble (*)

Artículo 14.- Modificación automática de la base imponible de un inmueble (*)

La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por:

a) El mayor valor consignado en instrumento público con motivo de un traslado de dominio.

b) La constitución de un gravamen hipotecario o de cédulas hipotecarias. En este caso, la nueva base imponible será el monto por el que responda el inmueble, si fuere mayor que el valor registrado. En caso de varias hipotecas, el valor de la suma de sus distintos grados constituirá la base imponible, de manera que el monto por el cual responden todas las hipotecas no canceladas en forma conjunta será la nueva base imponible, siempre que sea una suma mayor que el valor registrado.

c) La rectificación de cabida y la reunión de fincas. Ala reunión de fincas se le aplicará la adición de los valores registrados de cada una de las fincas reunidas.

d) El mayor valor que los sujetos pasivos reconozcan formalmente mediante la declaración establecida en el artículo 3 de esta Ley.

e) El fraccionamiento de un inmueble.

f) La construcción o adición, en los inmuebles, de mejoras apreciables que requieran permiso de construcción, cuya tasación modificará la base imponible, siempre que representen un valor igual o superior al veinte por ciento(20%) del valor registrado. En los terrenos dedicados a la actividad agropecuaria o agroindustrial no se tomarán en cuenta, para efectos de valoración, las mejoras o construcciones efectuadas en ellos, en beneficio de los trabajadores de dichas actividades o de la producción.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.6. Impuesto, Fecha y Lugares de Pago.
Art 15.- Causas de modificación del valor registrado (*)

Artículo 15.- Causas de modificación del valor registrado (*)

La Administración Tributaria podrá modificar el valor registrado de los bienes inmuebles, mediante valoración, de oficio o a solicitud del interesado, en los siguientes casos:

- a) La construcción de autopistas, carreteras, caminos vecinales u obras públicas y las mejoras sustanciales que redunden en beneficio de los inmuebles.
- b) El perjuicio que sufra un inmueble por causas ajenas a la voluntad de su titular.
- c) El valor que se derive de la valoración realizada por las municipalidades, aplicando los criterios establecidos por el Órgano de Normalización Técnica, de la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda. En los casos anteriores y en cualquier otro que implique modificación del valor registrado, por cualquier causa, deberá notificarse al interesado, de conformidad con el artículo 14 (16) de esta Ley.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Nota: La Ley No. 7779 agregó un párrafo final al artículo 15 de la presente ley sin embargo por la adición el artículo mencionado pasó a ser el 17, por lo cual la adición se aplicó al numeral 17.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.6. Impuesto, Fecha y Lugares de Pago.
Art 16.- Declaraciones de inmuebles (*)

Artículo 16.- Declaraciones de inmuebles (*)

Los sujetos pasivos de bienes inmuebles deberán declarar, por lo menos cada cinco años, el valor de sus bienes a la municipalidad donde se ubican.

El valor declarado se tomará como base del impuesto sobre bienes inmuebles, si no se corrigiere dentro del período fiscal siguiente a la presentación de la declaración, sin perjuicio de que la base imponible se modifique, según los artículos 12 (14) y 13 (15) de la presente Ley.

Si la Administración Tributaria cambiare el valor, la municipalidad lo trasladará al interesado mediante los procedimientos de notificación de la Ley de Notificaciones, Citaciones y otras Comunicaciones Judiciales

No. 7637 del 21 de octubre de 1996. La notificación contendrá, en detalle, las características del inmueble y los factores o modelos que sirvieron de base para el avalúo con el desglose, en su caso, de lo correspondiente a terreno o construcción. El funcionario municipal designado para este fin queda investido de fe pública para hacer constar, bajo su responsabilidad, la diligencia de notificación cuando se niegue el acuse de recibo.

En este último caso, deberá incorporarse al expediente administrativo, el comprobante de correo certificado o el del medio utilizado cuando se procedió a notificar a la dirección señalada o, subsidiariamente, a la del inmueble.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.6. Impuesto, Fecha y Lugares de Pago.
Art 17.- Inobservancia de la declaración de bienes (*)

Artículo 17.- Inobservancia de la declaración de bienes (*)

Cuando el contribuyente no haya presentado la declaración conforme al artículo 16 de esta ley, la Administración Tributaria le impondrá una multa de un monto igual a la diferencia dejada de pagar y estará facultada para efectuar, de oficio, la valoración de los bienes inmuebles sin declarar. En este caso, la Administración Tributaria no podrá efectuar nuevas valoraciones sino hasta que haya expirado el plazo de tres años contemplado en la presente ley.

La valoración general se hará considerando los componentes: terreno y construcción, si ambos están presentes en la propiedad, o únicamente el terreno, y podrá realizarse con base en el área del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad y en el valor de la zona homogénea donde se ubica el inmueble dentro del respectivo distrito. Para tales efectos, se entenderá por zona homogénea el conjunto de bienes inmuebles con características similares en cuanto a su desarrollo y uso específico.

En esos casos de valoración o modificación de la base imponible, si el interesado no ha señalado el lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro municipal, se le notificará mediante los procedimientos de notificación de la Ley N.º 8687, Ley de Notificaciones Judiciales, de 4 de diciembre de 2008. De haberse indicado lugar para recibir notificaciones, la Administración Tributaria procederá conforme al dato ofrecido por el administrado.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 9069 de 10 de setiembre del 2012. ALC# 143 a LG# 188 de 28 de setiembre del 2012.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 7729 del 15 de

diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

(*) El última párrafo del presente artículo ha sido adicionado mediante Ley No. 7779 de 30 de abril de 1998.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509

Cap.6. Impuesto, Fecha y Lugares de Pago.

Art 18.- Referencias para peritajes (*)

Artículo 18.- Referencias para peritajes (*) Derogado

(Para realizar los avalúos, los peritos podrán utilizar como referencia, entre otros criterios técnicos, las declaraciones de los propietarios, los avalúos anteriores, los avalúos bancarios, los precios de mercado por zona, el precio de venta de inmuebles similares del barrio o el caserío, el índice de precios de la construcción fijado por la Cámara Costarricense de la Construcción; en caso de hipoteca, el monto por el que responda el inmueble, los avalúos emitidos en procedimientos administrativos o judiciales u otros factores que consignen valores o precios, de conformidad con el Reglamento de esta Ley.)

(*) El presente artículo ha sido derogado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509

Cap.6. Impuesto, Fecha y Lugares de Pago.

Art 19.- Recursos contra la valoración y el avalúo (*)

Artículo 19.- Recursos contra la valoración y el avalúo (*)

En todas las municipalidades, se establecerá una oficina de valoraciones que deberá estar a cargo de un profesional capacitado en esta materia incorporado al colegio respectivo. Esta oficina contará con el asesoramiento directo del Órgano de Normalización Técnica.

Cuando exista una valoración general o particular de bienes inmuebles realizada por la municipalidad, y el sujeto pasivo no acepté el monto asignado, este dispondrá de quince días hábiles, contados a partir de la notificación respectiva, para presentar formal recurso de revocatoria ante la oficina de valoraciones. Esta dependencia deberá resolverlo en un plazo máximo de quince días hábiles. Si el recurso fuere declarado sin lugar, el sujeto pasivo podrá presentar formal recurso de apelación ante el concejo municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la oficina.

El contribuyente podrá impugnar la resolución del concejo municipal ante el Tribunal Fiscal Administrativo, en el término de quince días hábiles, según el Código de Normas y Procedimientos Tributarios. El citado Tribunal deberá resolver

en un plazo máximo de cuatro meses contados desde la interposición del recurso.

Mientras el Tribunal no se pronuncie sobre el fondo del asunto en resolución administrativa, continuará aplicándose el avalúo anterior y conforme a él se cobrará. Una vez dictada esta resolución y notificadas las partes, se dará por agotada la vía administrativa.

La resolución podrá recurrirse ante el Tribunal Superior Contencioso-Administrativo, de acuerdo con el artículo 83 y siguientes de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

(*) La constitucionalidad del presente artículo ha sido cuestionada mediante Acción No. [03-0004896-0007-CO](#). BJ#172 de 8 de setiembre del 2003.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.6. Impuesto, Fecha y Lugares de Pago.
Art 20.- Impugnación de la resolución del Concejo (*)

Artículo 20.- Impugnación de la resolución del Concejo (*) Derogado

(El contribuyente podrá impugnar la resolución del Concejo ante el Tribunal Fiscal Administrativo, en el término de quince días hábiles, de conformidad con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios. El Tribunal Fiscal Administrativo deberá resolver en un plazo máximo de cuatro meses contados desde que se interpuso el recurso. Esta resolución podrá recurrirse ante el Tribunal Superior Contencioso-Administrativo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Mientras el Tribunal Fiscal Administrativo no se pronuncie sobre el fondo del asunto en resolución administrativa, continuará aplicándose el avalúo anterior y conforme a él se cobrará.

En casos calificados por imposibilidad material de resolución, el Concejo o el Tribunal Fiscal Administrativo podrá ampliar los términos mencionados hasta por un mes adicional, únicamente.)

(*) El presente artículo ha sido derogado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.6. Impuesto, Fecha y Lugares de Pago.
Art 21.- Vigencia de modificación de valor

Artículo 21.- Vigencia de modificación de valor

Una vez firme en vía administrativa, toda modificación de valor se tomará en cuenta para fijar el impuesto, a partir del primer día del mes siguiente a aquel en que sea notificada.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.6. Impuesto, Fecha y Lugares de Pago.
Art 22.- Características del impuesto

Artículo 22.- Características del impuesto

El impuesto establecido en esta Ley es anual; el período se inicia el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año calendario. Se determinará sobre el valor de cada inmueble y estará a cargo del sujeto pasivo.

El impuesto anual determinado conforme se dispone en el párrafo anterior, se debe pagar anual o semestralmente o en cuatro cuotas trimestrales, según lo determine cada municipalidad.

Los pagos se acreditarán, en primer lugar, a los períodos vencidos. Si la cuenta está al cobro judicial o en arreglo de pago, el contribuyente puede pagar, también por su orden, las cuotas originadas después del cobro o el arreglo.

La falta de cancelación oportuna generará el pago de intereses, que se regirá por lo establecido en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.6. Impuesto, Fecha y Lugares de Pago.
Art 23.- Porcentaje del impuesto (*)

Artículo 23.- Porcentaje del impuesto (*)

En todo el país, el porcentaje del impuesto será de un cuarto por ciento (0,25%) y se aplicará sobre el valor del inmueble registrado por la Administración Tributaria.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.6. Impuesto, Fecha y Lugares de Pago.
Art 24.- Percepción del tributo

Artículo 24.- Percepción del tributo

Para facilitar la percepción del tributo, el Estado y sus instituciones, autónomas y semiautónomas, que paguen salarios, dietas, pensiones, jubilaciones o cualquier

otra renta semejante, podrán retener, en cada período de pago, la suma que los interesados voluntariamente indiquen, para cubrir el monto del impuesto al que se refiere esta Ley. cuando sean sujetos pasivos de él.

Los agentes retenedores deberán remitir el dinero a las municipalidades, en el plazo máximo de tres meses. Vencido este término, se cobrarán los intereses conforme se estipula en esta Ley.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.25.- Pago adelantado del impuesto

Artículo 25.- Pago adelantado del impuesto

La municipalidad, podrá crear incentivos para el pago adelantado del impuesto a que se refiere esta Ley, hasta en un porcentaje equivalente a la tasa básica pasiva del Banco Central en el momento de pago.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.26.- Recaudo del impuesto

Artículo 26.- Recaudo del impuesto

Este impuesto podrá pagarse en cualquier ente, público o privado, autorizado por la municipalidad o en la tesorería de la respectiva municipalidad, la cual podrá contratar, los servicios de recaudación con las entidades mencionadas.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.27.- Lista de morosos

Artículo 27.- Lista de morosos

El valor de las propiedades es público. Cada municipalidad podrá publicar trimestralmente, la lista de los contribuyentes que se encuentren en mora.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.28.- Deudas por impuesto territorial

Artículo 28.- Deudas por impuesto territorial

Las deudas por concepto de impuesto territorial constituyen hipoteca legal preferente sobre los respectivos inmuebles, de conformidad con el artículo 83 del Código Municipal.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.29.- Inscripción de bienes inmuebles (*)

Artículo 29.- Inscripción de bienes inmuebles (*) Derogado

(El Registro Público de la propiedad inmueble no inscribirá documento alguno sobre bienes inmuebles, si en él no consta que el sujeto pasivo está al día en el pago del impuesto territorial. Para tal efecto, cada municipalidad extenderá constancias o las emitirá una oficina establecida conjuntamente por ella.

Todo notario que autorice una escritura pública sobre bienes inmuebles, inscritos o sin inscribir en el Registro Público, o certifique la fecha cierta del documento privado donde se traspase un inmueble, deberá presentar, a la municipalidad correspondiente, o enviar por correo certificado una copia certificada del testimonio respectivo, a más tardar dentro del mes siguiente a su otorgamiento. Para este fin, la copia certificada está exenta del pago de timbres u otros cargos fiscales. La omisión de este requisito dará lugar a queja ante la Corte Suprema de Justicia.)

(*) El presente artículo ha sido derogado mediante Ley No. 7764 de 17 de abril de 1998. Alcance No. 17 a La Gaceta No. 98 de 22 de mayo de 1998. (Dicho artículo correspondía al artículo 27.)

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art 30.- Recursos para el Catastro Nacional. (*)

Artículo 30.- Recursos para el Catastro Nacional. (*)

Cada año, las municipalidades deberán girar, a la Junta Administrativa del Registro Nacional, el tres por ciento (3%) del ingreso anual que recauden por concepto del impuesto de bienes inmuebles.

El Catastro Nacional utilizará el porcentaje establecido para mantener actualizada y accesible, permanentemente, la información catastral para las municipalidades, que la exigirán y supervisarán el cumplimiento de las metas relativas a esta obligación. El Catastro deberá informar anualmente, a las municipalidades, sobre los resultados de su gestión relacionada con el uso y destino de dichos recursos, sin perjuicio de la fiscalización superior que corresponde a la Contraloría General de la República

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 8494 de 30 de marzo del 2006. LG# 80 del 26 de abril del 2006.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.

Art.31.- Inversión de los recursos (*)

Artículo 31.- Inversión de los recursos (*) Derogado

(Previa consulta a los Consejos de Distrito, según lo establecido en el Código Municipal, los recursos se asignarán a las municipalidades y se invertirán en crear y mejorar la infraestructura pública de los distritos elegidos; se incluirán la construcción y el mantenimiento de vías, el manejo de desechos sólidos, las instalaciones educativas, deportivas, culturales y de salud, la electrificación, los programas de vivienda, la telefonía pública, la protección del medio ambiente y los acueductos. Para ser beneficiarias del Fondo, las municipalidades deben presentar un plan de uso de los recursos y un informe de la inversión realizada en el período anterior. El Fondo se distribuirá a un máximo de cinco cantones por año para aplicarlo a los distritos elegidos. Un mismo distrito no puede ser beneficiario por más de dos años consecutivos. Se destinará, por lo menos, la mitad de los recursos al desarrollo de las zonas rurales.)

(*) El presente artículo ha sido derogado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509

Cap.7. Disposiciones Generales.

Art.32.- Traslado de información (*)

Artículo 32.- Traslado de información (*)

Los valores establecidos en virtud de esta Ley servirán para actualizar los registro de que dispone la Dirección General de Tributación Directa, para cobrar el impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles establecido en el artículo 9o. de la ley No. 6999 del 3 de setiembre de 1985. Para tal efecto, las municipalidades deberán suministrar dicha información.

(*) El presente artículo ha sido adicionado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509

Cap.7. Disposiciones Generales.

Art.33.- Limitación en el uso de los recursos (*)

Artículo 33.- Limitación en el uso de los recursos

El Fondo de Desarrollo Municipal se constituirá en fideicomiso, en un banco del Sistema Bancario Nacional. Los recursos no podrán destinarse a cubrir los gastos operativos del (IFAM), las municipalidades o la Junta Planificadora.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.34.- Requisito para aprobar presupuestos municipales (*)

Artículo 34.- Requisito para aprobar presupuestos municipales

La Contraloría General de la República improbará el presupuesto municipal anual que no contemple los porcentajes de lo recaudado por concepto del impuesto de bienes inmuebles, indicados en el artículo 28 y los transitorios I y II de esta Ley.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.35.- Cesión de funcionarios (*)

Artículo 35.- Cesión de funcionarios

Se autoriza a las instituciones públicas para ceder, con carácter de préstamo, funcionarios de sus dependencias a fin de cooperar con las municipalidades.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.36.- Legislación supletoria (*)

Artículo 36.- Legislación supletoria

Para lo no previsto en la presente Ley, se aplicará supletoriamente el Código de Normas y Procedimientos Tributarios en cuanto sea compatible con ella. Sus normas se integran, delimitan e interpretan de conformidad con los principios aplicables del Derecho Tributario.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.37.-

Artículo 37.- (*)

Anualmente, las municipalidades deberán girar, a la Junta Administrativa del Registro Nacional, el tres por ciento (3%) del ingreso anual que recauden por el impuesto territorial. La Junta estará obligada a mantener actualizada y accesible al

información registral y catastral ; además, deberá brindar el asesoramiento requerido por las municipalidades. Las municipalidades supervisarán el cumplimiento de las metas relativas a esta obligación. El Registro Nacional deberá informar anualmente, de los resultados de su gestión. Por los medios a su alcance, entregará en diciembre de cada año la información correspondiente a cada municipalidad.

(*) El presente artículo ha sido adicionado mediante Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998. Alcance No. 17 a LG# 98 de 22 de mayo de 1998.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.38.- Derogaciones (*)

Artículo 37.- Derogaciones (*)

Se deroga la siguiente normativa:

- a) La Ley sobre Impuesto Territorial No.27, del 2 de marzo de 1939 y sus reformas.
- b) La Ley No. 4340, del 30 de mayo de 1969, sus reformas e interpretaciones auténticas.
- c) El artículo 5 de la Ley sobre impuesto a las construcciones de alto valor, No. 7088.
- d) Cualquier otra disposición legal que se oponga a esta Ley.
- e) Derógase el artículo 94 del Código Municipal.

(*) El inciso e) del presente artículo ha sido adicionado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.39.- Reglamentación (*)

Artículo 38.- Reglamentación

El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley en el plazo de cuatro meses, contados a partir de su publicación. Las municipalidades podrán complementar esta reglamentación en lo que corresponda.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Art.40.- Vigencia

Artículo 39.- Vigencia

Rige a partir de su publicación.

Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509
Cap.7. Disposiciones Generales.
Transitorios I.- (*) Derogado

Transitorio I.- (*) Derogado

Texto derogado (Durante los primeros cinco años de vigencia de esta Ley, las municipalidades girarán, anualmente, al (IFAM), un tres por ciento (3%) del ingreso anual que recauden por concepto del impuesto sobre bienes inmuebles. De ese porcentaje con sus intereses, se destinará un uno por ciento (1%) para brindar capacitación y asistencia técnica a las municipalidades para la administración, el cobro y la valuación de ese impuesto y un dos por ciento (2%) para fortalecer un fondo de crédito municipal que se destinará, en su totalidad, a cubrir los requerimientos de préstamo que le soliciten las municipalidades.

Para los efectos anteriores, el IFAM contratará la capacitación necesaria con los organismos técnicos y profesionales existentes y, además, contará con la colaboración de la Dirección General de la Tributación Directa.)

(*) El presente transitorio ha sido derogado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Transitorio II.- (*) Derogado

Texto derogado (Durante los primeros tres años de vigencia de esta Ley, las municipalidades deberán girar, anualmente, el tres por ciento (3%) del ingreso anual que recauden por concepto del impuesto territorial, a la Junta Administrativa del Registro Nacional, la cual estará obligada a mantener actualizada y accesible la información catastral. Las municipalidades supervisarán el cumplimiento de las metas relativas a esta obligación y el Catastro deberá informar cada año sobre los resultados de su gestión.)

(*) El presente transitorio ha sido derogado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Transitorio III.- (*) Derogado

Texto derogado (Las municipalidades asumirán las funciones propias de esta Ley

conforme entre en vigencia. Durante los primeros cinco años, el Ministerio de Hacienda, por medio de la Dirección General de la Tributación Directa se encargará de elaborar, fijar y fiscalizar los avalúos sobre los inmuebles y el monto del impuesto por aplicar será del cero coma sesenta por ciento (0.60%) y, a partir del sexto año, conforme se dicta en esta Ley.)

(*) El presente transitorio ha sido derogado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Transitorio IV.- (*) Derogado

Texto derogado (Los montos pendientes de cobro por los períodos vencidos a la vigencia de la presente Ley, se asignarán de conformidad con la legislación anterior.)

(*) El presente transitorio ha sido derogado mediante Ley No. 7729 del 15 de diciembre de 1997. LG# 245 del 19 de diciembre de 1997.

Transitorio V.-

Durante los primeros seis meses de vigencia de esta Ley, a los sujetos pasivos del impuesto territorial se les exonera del pago de los intereses y las multas por los períodos vencidos, cuando paguen el impuesto dentro del plazo citado.

En ese caso, la declaración de impuestos prescritos se efectuará de oficio.

Transitorio VI.-

Seis meses después de la vigencia de la presente Ley, deberá presentarse la declaración mencionada en el párrafo primero del artículo 14 anterior.

ASAMBLEA LEGISLATIVA.- San José, a los treinta días del mes de abril de mil novecientos noventa y cinco.

Comuníquese al Poder Ejecutivo

Alberto F. Cañas, Presidente.- Juan Luis Jiménez Succar, Primer Secretario.- Mario A. Alvarez G., Segundo Secretario.

Dado en la Presidencia de la República.- San José, a los nueve días del mes de mayo de mi novecientos noventa y cinco.

Ejecútese y publíquese.

JOSE MARIA FIGUERES OLSEN.- El Ministro de Hacienda, Fernando Herrero Acosta.- 1 vez.- C-350.- (31560)

Copia fiel de la versión digital en Master Le