

ECONOMÍA

www.nacion.com/economia
Ismael Venegas, Editor
ivenegas@nacion.com

COLONES POR DÓLAR		
Tipo de cambio promedio Monex	▶	₡583,57
Tipo de cambio de referencia (dólar)	▶	₡576,66
Precio del Euro	▶	\$1,486
	COMPRA	VENTA
	▶	₡586,44

→ Gravamen se aplica a todo tipo de inmuebles

Dueños enfrentan difícil cálculo del impuesto a casas de lujo

El tributo debe ser pagado en primeros 15 días de enero próximo

Multa por hacer mal la declaración asciende a cinco veces el monto real

Gabriela Mayorga
gabriela.mayorga@nacion.com

Los contribuyentes que consideren que su casa puede estar sujeta al impuesto solidario, conocido como el impuesto a casas de lujo, deberán sentarse con calma a hacer los cálculos pues posiblemente tendrán graves dificultades.

"No es como soplar y hacer botellas, creo que más del 99% de la gente no entenderá las fórmulas", declaró el presidente de la empresa Constructora Costarricense, Fernando Peñaranda.

"Es un trabajo muy laborioso", agregó Rafael González, analista de impuestos de Deloitte.

La Ley 8683, del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, fue aprobada en el año 2008 y rige a partir del 1.º de octubre del 2009.

El pago del tributo debe efectuarse durante los primeros 15 días del mes de enero del próximo año.

El Ministerio de Hacienda estima que con este impuesto se recaudará un monto que puede ser cercano a los ₡12.000 millones. Sin embargo, González, cree que la recaudación será "grande" debido a que el tributo gravará a muchos inmuebles nuevos que por sus acabados terminarán siendo sujetos del impuesto.

Lo que hay que hacer. Para hacer el cálculo primero se debe consultar el 'Manual de Valores de Base Unitarios por Tipología Constructiva' que publica la Dirección General de Tributación. El documento es accesible en el sitio web del Ministerio de Hacienda.

Allí se tipifican a todos los inmuebles que son sujetos del gravamen que incluye, además de las casas de habitación, ranchos, bodegas, tapias, piscinas, saunas, gimnasios y calles de uso residencial, entre otros.

Para el caso de viviendas de concreto, hay nueve tipos de valoraciones que incluyen diferentes materiales de construcción y ac-

bados para paredes externas, internas, pisos, techos, baños y puertas.

La primera categoría (VC01) tipifica una vivienda básica que tendría un valor de ₡105.000 por cada m² construido; la última –la de mayor valor (VC09)– ascendería a los ₡450.000 por m².

Alberto Poveda, de la Dirección del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda, explica que una casa que sea sujeta a este impuesto partiría del tipo VC06, que estima un valor de m² construido en ₡270.000.

Una vez que se haya tipificado la vivienda, se debe multiplicar el valor que establece el manual según el tipo de vivienda, por la cantidad de metros cuadrados de la casa.

Siga sumando. Debe incluir en la suma cualquier otro tipo de construcción que esté incluida en el terreno, ya sean bodegas, garajes, ranchos, piscinas o calles de uso residencial.

Para hacerlo también debe guiarse con el 'Manual de Valores de Base Unitarios por Tipología Constructiva'.

Si la suma de la vivienda y los otros tipos de construcción en el terreno ascienden a más de ₡100 millones, entonces su casa es sujeta

TERRENO CUENTA
Al precio de las construcciones se debe sumar la valoración del terreno

del impuesto. Pero la suma no termina aquí.

El terreno también cuenta y debe sumarse para finalmente alcanzar el valor total sobre el cual se debe pagar el impuesto.

Para hacerlo, debe conocer el mapa de valores de terrenos por distritos que tiene cada municipalidad. Los documentos disponibles y actualizados –hay casos en que no lo están– cubren 42 cantones en el país.

Si su terreno se encuentra en una zona para la cual no existe el documento debe consultar directamente a su municipalidad o solicitar ayuda de un profesional en peritaje.

Poveda, de la dirección del Órgano de Normalización Técnica, explica que el impuesto es una declaración jurada, por lo que es recomendable el uso de servicios de peritaje.

Finalmente, la suma debe incluir el valor de la vivienda, el de otras construcciones en el lote y el terreno. Si el resultado asciende a



Nuevos desarrollos en las costas del país, posiblemente, serán sujetos del impuesto a casas de lujo. El Gobierno debe destinar la recaudación a programas de erradicación de tugurios. ARCHIVO

IMPUESTO A CASAS DE LUJO

Valores incluyen precio del terreno

TABLA PARA CÁLCULO

IMPUESTO A PAGAR	(% SOBRE EL VALOR DEL INMUEBLE)
Sobre ₡100.000.000,00 hasta ₡250.000.000,00	0,25%
Sobre el exceso de ₡250.000.000 y hasta ₡500.000.000	0,30%
Sobre el exceso de ₡500.000.000 y hasta ₡750.000.000	0,35%
Sobre el exceso de ₡750.000.000 y hasta ₡1.000.000.000	0,40%
Sobre el exceso de ₡1.000.000.000 y hasta ₡1.250.000.000	0,45%
Sobre el exceso de ₡1.250.000.000 y hasta ₡1.500.000.000	0,50%
Sobre el exceso de ₡1.500.000.000	0,55%

FUENTE: LEY 8683 IMPUESTO SOLIDARIO.

DS/LA NACIÓN

menos de los ₡250 millones entonces se deberá cancelar el 0,25% de ese valor.

En forma escalonada, el impuesto aumenta hasta llegar a cobrar el máximo, que es del 0,55%.

La multa. Rafael González señaló que es necesario aclarar las reglas de aplicación del tributo, no tanto por la onerosidad del mismo, sino por la gravedad de las sanciones al incumplimiento.

Si la declaración se hace mal, la multa asciende a cinco veces el valor del monto a pagar. Si el contribuyente no declara, la multa es de 10 veces el valor.

La declaración que se haga en enero será válida por tres años, pero existen causales –como las valoraciones hechas por bancos cuando se tramita un crédito hipotecario– que pueden alterar el valor y

obligan a actualizarlo.

Para el ingeniero Arturo Céspedes, de Proyectos en Desarrollo (Prodesa), empresa que se especializa en ofrecer servicios de peritaje, los propietarios de viviendas que no superan los 230 metros cuadrados de construcción difícilmente pueden llegar a ser gravados por este tributo.

Pese a lo anterior, existe un debate sobre la posible afectación a casas que no se consideren necesariamente de "lujo". Al respecto, Fernando Peñaranda, de Constructora Costarricense, cree que casas con precios de ₡100 millones (unos \$170.000) son comunes.

Eric Thompson, especialista en impuestos, considera que el valor del terreno en el que se ubica una casa de habitación media, pero en zona de alta plusvalía, también sería un factor que podría afectar. ■

Si su casa es así...

Estructura. Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio.

Paredes. Bloques de concreto o paneles estructurales con poliestireno, repello fino enmasillado, pequeños sectores de vidrio, paneles de yeso (gypsum). Buen diseño en fachadas.

Estructura de techos. Cerchas de perfiles de metal.

Cubierta. Tejas de varios tipos. Canoas y bajantes de hierro galvanizado pintado, diseño tipo pecho paloma o similar.

Cielos. Paneles de yeso, algunas áreas artesanadas, tablilla de buena calidad.

Pisos. Cerámica, madera laminada, ambos de buena calidad o similar.

Baños. Un baño muy bueno en el cuarto principal, de mediano tamaño, un baño y medio bueno, baño normal de servicio.

Otros. Amplios ventanales con marco de aluminio, PVC o madera de buena calidad, con arcos de medio punto, cornisas en concreto armado. Mueble de cocina muy bueno. Closets de madera con puertas de celosía de cedro, PVC o similar. Puerta principal de cedro con tableros realizados. Escaleras de concreto, barandas de hierro forjado.

VALOR. Al menos ₡270.000 por cada metro cuadrado.

FUENTE: MINISTERIO DE HACIENDA