



MINISTERIO  
DE HACIENDA

GOBIERNO  
DE COSTA RICA

# Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, ISO 2025

Dirección de Valoraciones

18 /12/2024

# NORMATIVA LEGAL VIGENTE

1. Ley **8683** del 19 de noviembre de 2008
2. Decreto N° **35515-H** del 18 de setiembre de 2009. Reglamento a la Ley.
3. Resoluciones:
  - a) Actualización de las herramientas de valoración. Resolución MH-DGT-RES-00024-2024. Publicada en La Gaceta N° 194 del 17 de octubre del 2024, rige a partir del 01 de enero del 2025.
  - b) Actualización de tarifas y tramos (incluye mínimo exento).
4. Procedimiento Técnico y Administrativo para la Determinación del Valor.
5. Consultas Tributarias (Art 119 CNPT) Criterios institucionales-Jurisprudencia.

# BIENES INMUEBLES AFECTOS

Bienes inmuebles de uso habitacional, que sean utilizados en forma habitual, ocasional o de recreo; incluye tanto las instalaciones fijas como las permanentes



# SUJETO PASIVO: OBLIGADO DEL TRIBUTO

Hecho generador: Artículo 2 de la Ley 8683

.....es la propiedad o titularidad de un derecho de uso, goce o disfrute de un **bien inmueble de uso habitacional**, al **primero de enero de cada año**, ubicado en el territorio nacional y usado en forma habitual, ocasional o de recreo...

Los propietarios o titulares de derechos sobre los bienes, concesionarios, los permisionarios y los ocupantes de la franja fronteriza de la zona marítimo-terrestre o de cualquier otro inmueble otorgado por el Estado o sus instituciones

# DECLARACION , SUJETO PASIVO

- Declaración Jurada, Art 7 Ley 8683 y 8 del Reglamento
- ✓ **Se declara cada 3 años** , a partir de la entrada en vigencia de la Ley, dentro de los 15 días naturales de enero de cada periodo fiscal correspondiente.

| Trienios:            |                 |
|----------------------|-----------------|
| 2009-2010 hasta 2012 | 2019 hasta 2021 |
| 2013 hasta 2015      | 2022 hasta 2024 |
| 2016 hasta 2018      | 2025 hasta 2027 |

- ✓ Cuando el bien inmueble objeto de este impuesto pertenezca a varios copropietarios, estos deberán declararlo en forma conjunta.

# DECLARACION , SUJETO PASIVO

El propietario de dos o más bienes inmuebles colindantes y/o superpuestos, deberá acumularlos en una sola declaración, para los efectos de este impuesto, siempre y cuando su uso coincida con los indicados en el artículo 2 de esta Ley, y dichos bienes conformen una unidad de uso habitacional.

En el régimen de propiedad en condominio, la declaración de cada condominio deberá incluir el valor proporcional que le corresponda por las áreas comunes.

En caso de traspaso de la propiedad del bien inmueble, el nuevo propietario será responsable solidario del pago del impuesto del período fiscal vigente a la fecha de adquisición, así como de los intereses correspondientes.

# PERIODO Y PAGO

## Art 8:

El período del impuesto es anual, del 1° de enero al 31 de diciembre de cada año.

## Pago Art 9:

...a más tardar dentro de los primeros 15 días naturales siguientes a su devengo... (Intereses)

# CALCULO DEL IMPUESTO-MONTOS EXENTOS

Se debe conocer el valor de la construcción principal y accesorios (rancho, piscina, muros, calles internas, canchas deportivas, etc.), todo con base en el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva. Una vez determinado que el valor de la construcción supera el monto exento del período, se calcula el valor del terreno, según los parámetros de valoración y se suman ambos. La suma de estos proporciona el valor total de la unidad habitacional.

| HISTORICO DE MONTOS EXENTOS |             |      |             |
|-----------------------------|-------------|------|-------------|
| 2009-2010                   | 100,000,000 | 2018 | 129,000,000 |
| 2011                        | 106,000,000 | 2019 | 131,000,000 |
| 2012                        | 111,000,000 | 2020 | 131,000,000 |
| 2013                        | 117,000,000 | 2021 | 133,000,000 |
| 2014                        | 121,000,000 | 2022 | 137,000,000 |
| 2015                        | 128,000,000 | 2023 | 18,000,000  |
| 2016                        | 126,000,000 | 2024 | 145,000,000 |
| 2017                        | 126,000,000 | 2025 | 145,000,000 |

# HERRAMIENTAS

- Reglas de Valoración Art 10 Ley 8683 y 9 del Reglamento  
...se deberán utilizar los parámetros establecidos por la DGT...
- Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva.
- Modelos de Valoración para determinar el valor de los terrenos.
- Se deberán publicar 45 días antes del inicio de cada periodo fiscal.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.1.1.7.</b> | <b>Tipo VC07</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vida Útil       | 120 años.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Estructura      | Columnas y vigas en concreto armado, colado en sitio, láminas estructurales con poliestireno o perfiles metálicos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Paredes         | Bloques de concreto, algunos sectores láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar a doble forro, fachaleta y/o enchapes en algunas áreas, acabado con repello con acabado afinado enmasillado y pintura acrílica o de aceite de buena calidad. Alturas de 3,00 m a 5,00 m o dobles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Cubierta        | Cerchas de perfiles metálicos, con láminas de hierro estructural, teja de barro, teja asfáltica o similar. Diseños de cubierta con pendientes pronunciadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado con pintura u ocultas por preclimas, bajantes internos de PVC, diferentes pendientes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Cielos          | Tablilla PVC, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar con diseños especiales, algunas áreas de artesonados o tablilla de maderas de muy buena calidad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Entrepisos      | Viguetas prefabricadas, o coladas en sitio con losa de concreto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pisos           | Porcelanato y cerámica de muy buena calidad, madera laminada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Baños           | Tres y medio cuartos de baño tipo muy bueno y uno tipo normal de servicio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Otros           | Puerta principal y posterior de metal o tablero de cedro y diseño especial con vitrales o similar, cerrajería de muy buena calidad. Puertas internas de tablero de cedro amargo o similar. Amplias ventanas con marco de aluminio anodizado, PVC o madera de buena calidad y vidrios color bronce, humo o similar, con diseños en ventanas tipo francés, arcos de medio punto u otro, con banquetas y/o cornisas en concreto armado colado en sitio con diferentes diseños, escaleras de concreto, barandales de hierro forjado. Closets de madera de cedro o similar, de buen acabado. Cocina tipo muy buena, cuarto de lavado. Fachadas especialmente diseñadas y artesonados. Cochera para dos vehículos, puede tener portones eléctricos y acabados de buena calidad. Mayor inversión en la instalación electromecánica básica. Vivienda de una o dos plantas. Área promedio de 290,00 m² a 350,00 m². |
| VALOR           | ≥700 000 / m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| CÓDIGO DE ZONA           | 109-02-U01               | 109-02-U09 |
|--------------------------|--------------------------|------------|
| NOMBRE                   | Condominio El Monasterio |            |
| COLOR                    |                          |            |
| VALOR (¢ / m²)           | 1 000 000                | 125 000    |
| AREA (m²)                | 250                      | 1 000      |
| FRENTE (m)               |                          | 30         |
| REGULARIDAD              |                          | 1          |
| TIPO DE VIA              |                          | 4          |
| PENDIENTE (%)            |                          | 0          |
| SERVICIOS 1              |                          | 4          |
| SERVICIOS 2              |                          | 16         |
| NIVEL                    |                          | 0          |
| UBICACIÓN                |                          | 5          |
| TIPO DE RESIDENCIAL      | AP04                     | VC08       |
| TIPO DE COMERCIO         |                          |            |
| TIPO DE INDUSTRIA        |                          |            |
| HIDROLOGÍA               |                          |            |
| CAP. DE USO DE LA TIERRA |                          |            |

# CALCULO DEL IMPUESTO: TRAMOS 2025

|                                                 | Valor             | Tarifa |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------|
| a) Hasta                                        | ¢364.000.000,00   | 0,25%  |
| b) Sobre el exceso de ¢364.000.000,00 y hasta   | ¢730.000.000,00   | 0,30%  |
| c) Sobre el exceso de ¢730.000.000,00 y hasta   | ¢1.095.000.000,00 | 0,35%  |
| d) Sobre el exceso de ¢1.095.000.000,00 y hasta | ¢1.462.000.000,00 | 0,40%  |
| e) Sobre el exceso de ¢1.462.000.000,00 y hasta | ¢1.824.000.000,00 | 0,45%  |
| f) Sobre el exceso de ¢1.824.000.000,00 y hasta | ¢2.191.000.000,00 | 0,50%  |
| g) Sobre el exceso de ¢2.191.000.000,00         |                   | 0,55%  |

# IMPUESTO SOLIDARIO, D19, ATV



Uso del ATV:

1. Registrar la finca en ATV para generar la obligación del ISO. Valida nombre del propietario con número de finca, información del Registro Nacional.
2. Formulario D179. Llenado automático de la primera parte de la D179 con datos del Registro de fincas. Llenar la declaración del ISO en la parte B. Componentes de la Unidad Habitacional. (Valores)
3. Presentar la D179
4. Pagar por conectividad.

# Ejemplo Declaración una Finca, un propietario:



DIRECCIÓN GENERAL  
DE TRIBUTACIÓN

ATV Administración  
Tributaria Virtual

02 - Período

NÚMERO DE DECLARACIÓN ASIGNADO PARA EFECTOS TRIBUTARIOS: ~~XXXXXX~~

## I. Identificación del propietario

|                               |                                                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| 02 - Período                  | 12/2023                                           |
| 04 - N° de cédula             | <del>XXXXXXXXXX</del>                             |
| 05 - Rectificativa            |                                                   |
| 06 - Nombre del contribuyente | <del>XXXXXXXXXXXXXXXXXX</del>                     |
| 07 - Domicilio Fiscal         | <del>RESIDENCIA PARA SOLO CONDOMINIO CASA X</del> |
| 14 - N° Teléfono fijo         | <del>XXXXXXXXXX</del>                             |
| 15 - N° Teléfono celular      | <del>XXXXXXXXXX</del>                             |
| 19 - Correo Electrónico       | <del>XXXXXXXXXX</del>                             |

## A. Datos del Inmueble

| 20 - Provincia                                               | 21 - Número de Finca                              | 22 - Duplicado | 23 - Horizontal | 24 - Derechos | 25 - Unidad Habitacional |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------|--------------------------|
| 2                                                            | <del>00XXXX</del>                                 |                |                 | 000           | 1                        |
| 26 - Ubicación exacta del inmueble, condominio o apartamento | <del>RESIDENCIA PARA SOLO CONDOMINIO CASA X</del> |                |                 |               |                          |
| 27 - Cantón                                                  | 5 - ATENAS                                        |                |                 |               |                          |
| 28 - Distrito                                                | 3 - MERCEDES                                      |                |                 |               |                          |

## B. Componentes de la Unidad Habitacional

## B. Componentes de la Unidad Habitacional

|                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 40 - Valor Construcción Principal (Incluye Construcciones, Instalac y obras varias privadas)  | 175.344.572 |
| 41 - Valor proporcional Construcciones e Instalaciones Comunes (solo aplica para condominios) | 0           |
| 42 - Valor Total Construcciones e Instalaciones (sumatoria 40 y 41)                           | 175.344.572 |
| 43 - Valor del terreno                                                                        | 46.891.957  |
| 44 - Valor Total (sumatoria de 42 y 43)                                                       | 222.236.529 |

## III. Impuesto a pagar

|                                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 79 - Impuesto a pagar (Casilla 44 por tarifa del Impuesto)            | 555.591             |
| 82 - Intereses (casilla 79 por la tasa de interés a la fecha de pago) | 39.948              |
| 83 - Total a pagar (Suma de casilla 79 más 82)                        | 595.539             |
| 98 - Fecha de Presentación                                            | 02/09/2023 11:38:58 |

# Ejemplo D179 2 o más Fincas, un propietario

NÚMERO DE DECLARACIÓN ASIGNADO PARA EFECTOS TRIBUTARIOS: 1726000571267

## I. Identificación del propietario

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| 02 - Período                  | 12/2022              |
| 04 - N° de cédula             | XXXXXXXX             |
| 05 - Rectificativa            |                      |
| 06 - Nombre del contribuyente | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| 07 - Domicilio Fiscal         | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| 14 - N° Teléfono fijo         | XXXXXX               |
| 15 - N° Teléfono celular      | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| 19 - Correo Electrónico       | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |

## A. Datos del Inmueble

| 20 - Provincia                                               | 21 - Número de Finca | 22 - Duplicado | 23 - Horizontal | 24 - Derechos |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------|---------------|
| 1                                                            | XXXXXX               |                | F               | 000           |
| 1                                                            | XXXXXXXX             |                | F               | 000           |
| 1                                                            | XXXXXXXXXX           |                | F               | 000           |
| 1                                                            | XXXXXXXXXX           |                | F               | 000           |
| 1                                                            | XXXXXXXXXX           |                | F               | 000           |
| 1                                                            | XXXXXXXXXX           |                | F               | 000           |
| 26 - Ubicación exacta del inmueble, condominio o apartamento | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |                |                 |               |
| 27 - Cantón                                                  | 1 - SAN JOSE         |                |                 |               |
| 28 - Distrito                                                | 8 - MATA REDONDA     |                |                 |               |

## B. Componentes de la Unidad Habitacional

|                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 40 - Valor Construcción Principal (Incluye Construcciones, Instalac y obras varias privadas)  | 147.529.200 |
| 41 - Valor proporcional Construcciones e Instalaciones Comunes (solo aplica para condominios) | 55.502.957  |
| 42 - Valor Total Construcciones e Instalaciones (sumatoria 40 y 41)                           | 203.032.157 |
| 43 - Valor del terreno                                                                        | 8.696.387   |
| 44 - Valor Total (sumatoria de 42 y 43)                                                       | 211.728.544 |

## III. Impuesto a pagar

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 79 - Impuesto a pagar (Casilla 44 por tarifa del Impuesto)            | 529.321            |
| 82 - Intereses (casilla 79 por la tasa de interés a la fecha de pago) | 0                  |
| 83 - Total a pagar (Suma de casilla 79 más 82)                        | 529.321            |
| 98 - Fecha de Presentación                                            | 04/01/2022 8:28:53 |

# IMPUESTO SOLIDARIO: SANCIONES E INTERESES

A los sujetos pasivos que incumplan las obligaciones establecidas en esta ley e incurran en las infracciones establecidas en los artículos 79, 80, 80 bis y 81 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley N.º 4755, de 3 de mayo de 1971, y sus reformas, se les aplicarán las sanciones establecidas en dichos artículos. Igualmente, serán aplicables las reducciones del artículo 88 de ese cuerpo normativo.

El cobro de intereses a cargo del sujeto pasivo se aplicará de conformidad con el artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

# FISCALIZACION DE VALORES

## ARTÍCULO 11.-

- a) La Dirección General de Tributación procederá a fiscalizar las declaraciones, conforme a las facultades y los procedimientos que se establecen para el efecto, en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.
- b) Si el valor de la declaración no es aceptable para la Administración Tributaria, por ser inferior al que le correspondería de conformidad con esta Ley, aquella procederá a ajustar y modificar de oficio el valor declarado y a notificarle al contribuyente el nuevo valor establecido; además estará facultada para ejercer las acciones de cobro tendientes a exigirle al sujeto pasivo el reintegro del impuesto que haya dejado de pagar, más los intereses y las sanciones que correspondan, según el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.
- c) En caso de omisión en la presentación de la declaración jurada, la Dirección General de Tributación establecerá el valor, utilizando las reglas de valoración a que se refiere esta Ley y le exigirá al sujeto pasivo el pago del impuesto desde su devengo, más los intereses y las sanciones que correspondan, de conformidad con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

# FISCALIZACION DE VALORES

1-El artículo 103 CNPT : La Administración tributaria podrá requerir las declaraciones que se hubieren omitido, cerciorarse de la veracidad del contenido de las declaraciones presentadas, exigir el pago y gestionar el cobro de las deudas tributarias.

2-“Artículo 243 del Reglamento del Procedimiento Tributario señala:

Procedimiento de valoración tributaria: Acciones o tareas destinadas a determinar el valor de los bienes para verificar y determinar el correcto cumplimiento de la obligación tributaria de los obligados tributarios”.

# Control y fiscalización del ISO:

1-El artículo 103 CNPT : La Administración tributaria podrá requerir las declaraciones que se hubieren omitido, cerciorarse de la veracidad del contenido de las declaraciones presentadas, exigir el pago y gestionar el cobro de las deudas tributarias.

2-“Artículo 243 del Reglamento del Procedimiento Tributario señala:

Procedimiento de valoración tributaria: Acciones o tareas destinadas a determinar el valor de los bienes para verificar y determinar el correcto cumplimiento de la obligación tributaria de los obligados tributarios”.