

Impuesto sobre Rentas y Ganancias de capital en el sector inmobiliario


Año 2021

Art. 27 y 27 bis Ley.- Impuesto y hecho generador

Toda renta (dinero, diferencia cambiaria o especie), ganancias o pérdidas de capital realizadas



Bienes o derechos de fuente costarricense y cuya titularidad corresponda al contribuyente



No afecta a utilidades

Ingresos gravables – Arts. 1, 1 bis y 28 Ley Rentas y ganancias de capital

Afectación legal

- Rentas y ganancias **realizadas** que provengan de bienes o derechos que pertenezcan al OT y que estén **afectos** a la actividad económica
- Art. 3 y 3 bis del Reglamento

Afectación voluntaria

- Solo para rentas de capital inmobiliario (mínimo de 5 años) y mobiliario: arrendamiento y subarrendamiento
- Un empleado reportado ante CCSS
- Art. 28 Ley y Arts. 3 ter del Reglamento

Art. 27 ter Ley.- Materia imponible



Rentas de capital
inmobiliario



Ganancias de
capital en sector
inmobiliario



Art. 28 Ley.- Contribuyentes

- Personas físicas o jurídicas
- Entes colectivos sin personalidad jurídica



Que obtengan rentas gravadas con este impuesto, salvo que estén afectas al impuesto a las utilidades o al impuesto a las remesas al exterior

Art. 28 bis Ley.- Exenciones

- Ganancias de capital por transmisión de vivienda habitual. Igual aplica la exención si la propiedad esta a nombre de una persona jurídica que de forma indudable se haya destinado a la vivienda de los dueños de la persona jurídica
- Herencias, legados y donaciones.



Art. 27 ter Ley. Rentas de capital inmobiliario

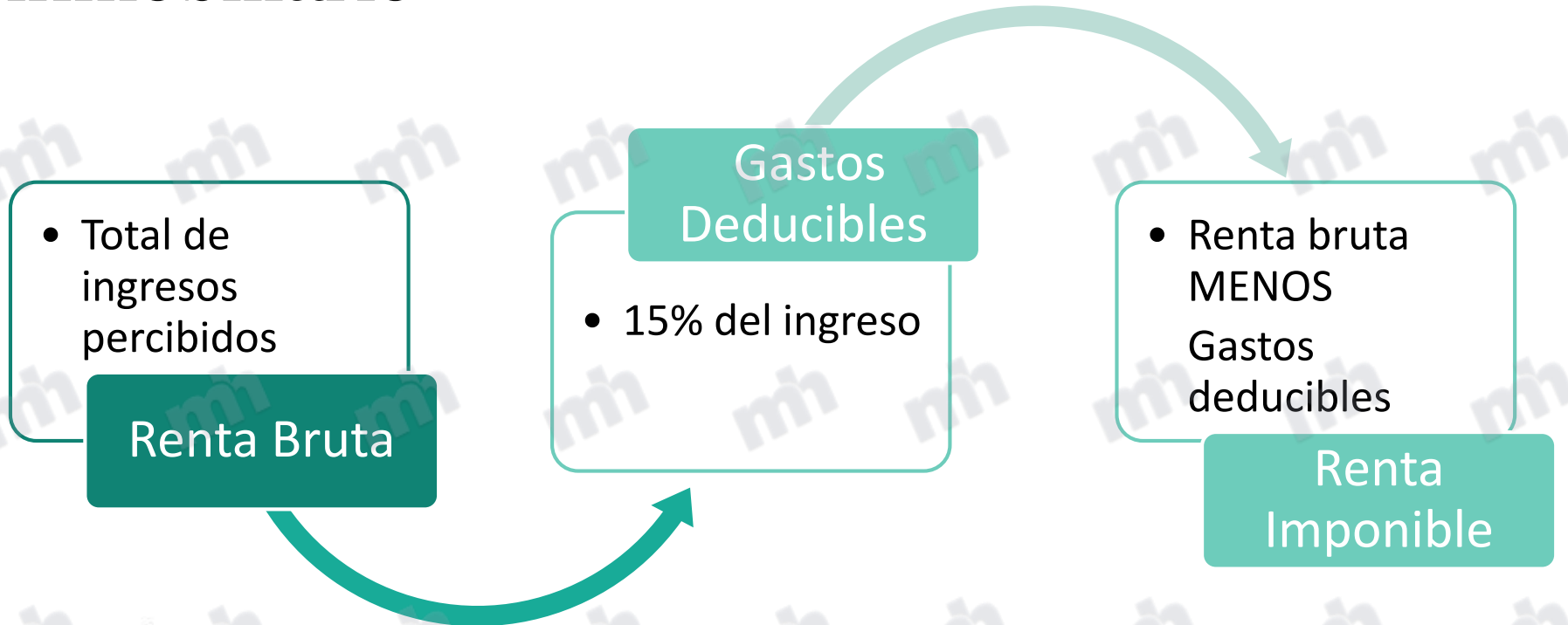
**Capital
inmobiliario**

**Bienes
inmuebles**

- Arrendamientos, subarrendamientos
- Constitución o cesión de derechos o facultades de uso de bienes inmuebles.



Art. 29 y 31 ter Ley. Rentas de capital inmobiliario



Tarifa del 15% sobre la renta imponible

Art. 27 ter, 30, 30 bis y 31 Ley. Ganancias de capital

Ganancias y pérdidas de Capital

- Variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente



Art. 27 ter Ley. Ganancias de capital

**No alteración en la
composición**



- Supuestos de localización de derechos.
- Distribución de bienes gananciales.
- Aporte a un fideicomiso de garantía o testamentario.

Art. 30, 30 bis y 31 Ley. Ganancias de capital

Renta imponible

- **Transmisión onerosa:**

Diferencia entre valor de adquisición y de transmisión de los bienes o derechos.

- **Demás supuestos:**

Valor de mercado de los bienes o derechos que se incorporen al activo o patrimonio.

- Valor real de la adquisición
- Costo de las inversiones y mejoras efectuadas

Actzado por índice de precios del consumidor INEC

- Importe real de enajenación no inferior al determinado por Plataformas de Valores
- Deduce gastos y tributos inherentes a la adquisición

Art. 31 ter Ley. Ganancias de capital. Tarifas.

En la venta de bienes o derechos, la ganancia que se obtenga estará gravada con el 15%

Art. 28 ter Ley

Venta de un bien inmueble ubicado en CR y propiedad de un no domiciliado, el adquirente debe retener como pago a cuenta el 2,5% del precio de venta

Si el bien o el derecho fue adquirido antes del 1 de julio 2019, la venta que se realice podrá gravarse con el 2,25% sobre el precio de la venta

Art. 28 quáter y 31 bis y 31 quáter Ley.-

Liquidación y pago

Impuesto se liquida en el momento que ocurra el hecho generador:

- Rentas de capital: Cuando se perciban las rentas
- Ganancias de capital: Cuando se produzca la variación en el patrimonio

Debe pagarse dentro de los primeros 15 días naturales del mes siguiente



Art. 28 quáter y 31 quáter Ley.-

Liquidación y pago



Si el pagador es alguno de los regulados en el artículo 31 quáter, está obligado a aplicar la retención correspondiente como pago único y definitivo, y es responsable solidario

Cuando no es posible aplicar la retención, el contribuyente debe autoliquidar y pagar el impuesto (formularios D-125 para Rentas y D-162 para Ganancias)



¿Dudas?

