

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA
REPÚBLICA DE COSTA RICA**

PROYECTO DE LEY

REFORMA PARA UN IVA JUSTO Y UN CATASTRO MODERNO

**MONTSERRAT RUIZ GUEVARA
Y OTRAS SEÑORAS Y SEÑORES DIPUTADOS**

EXPEDIENTE N. °25.239

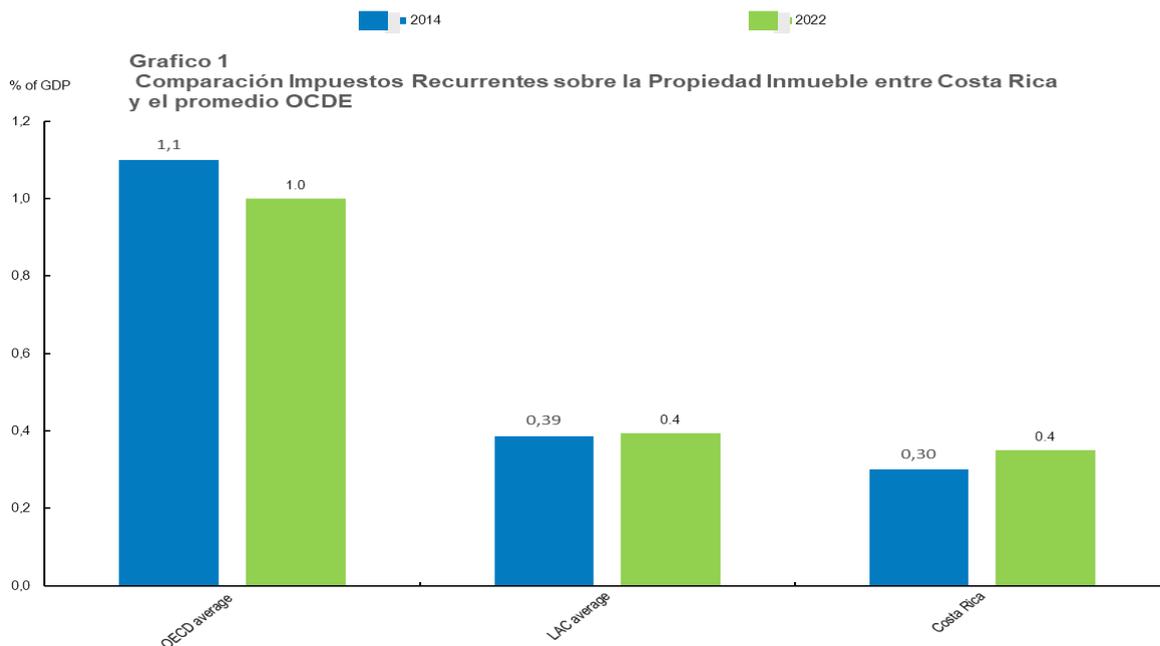
PROYECTO DE LEY
REFORMA PARA UN IVA JUSTO Y UN CATASTRO MODERNO

Expediente N.º25.239

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La estructura tributaria de Costa Rica presenta desequilibrios que han sido diagnosticados de manera recurrente tanto por organismos nacionales como internacionales. Uno de los principales problemas es la desproporción entre los impuestos al consumo, que representan la columna vertebral de la recaudación fiscal, y los impuestos a la propiedad, que en la mayoría de los países desarrollados constituyen una fuente central de progresividad, pero que en nuestro país continúan subutilizados.

Actualmente, el Impuesto al Valor Agregado (IVA), fijado en un 13 %, es un tributo de fácil recaudación, pero con un marcado carácter regresivo. Su peso recae de manera proporcionalmente mayor sobre los hogares de ingresos bajos y medios, que destinan la mayor parte de sus recursos al consumo. En contrapartida, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que podría actuar como contrapeso progresivo, apenas recauda alrededor del 0,4 % del PIB, mientras que en los países de la OCDE el promedio se ubica por encima del 1,1 % del PIB [1].



Fuente: Elaboración propia con datos de OCDE, París. (2024). *Revenue Statistics in Latin America and the Caribbean 2024*.

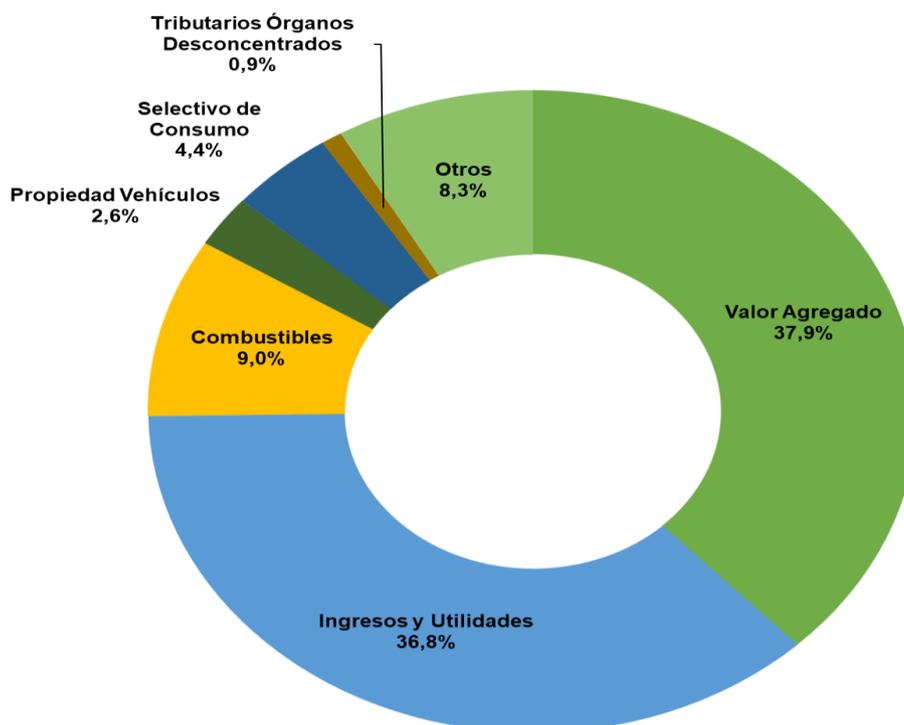
[1] OECD et al. (2024), *Revenue Statistics in Latin America and the Caribbean 2024*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/33e226ae-en>.

Este desbalance genera tres consecuencias claras:

1. Un sistema fiscal menos progresivo y más desigual.
2. Una excesiva dependencia del IVA, que expone las finanzas públicas a choques de consumo.
3. Una subutilización de la riqueza inmobiliaria como fuente de recursos estables y redistributivos.

La reforma que aquí se propone busca corregir de manera integral este desequilibrio mediante una redistribución gradual de la carga tributaria desde el consumo hacia la propiedad, acompañada de mecanismos regulatorios y tecnológicos que aseguren la efectividad del traslado de beneficios a la ciudadanía.

GRÁFICO 2
COMPOSICIÓN PROYECTADA DE INGRESOS TRIBUTARIOS 2026 EN COSTA RICA.



Fuente: Elaboración de la Dirección General de Presupuesto Nacional, Ministerio de Hacienda. Extraído del proyecto de presupuesto ordinario y extraordinario de la república para el ejercicio económico 2026. [2]

[2] Nota Gráfico 2: La "Composición Proyectada de Ingresos Tributarios 2026" corresponde a las estimaciones incluidas en el Proyecto de Presupuesto Nacional, elaboradas por la Dirección General de Presupuesto Nacional del Ministerio de Hacienda. Los porcentajes representan la participación relativa de cada impuesto dentro del total de ingresos tributarios proyectados para el ejercicio económico 2026.

En el plano del consumo, la evidencia internacional es clara: una reducción del IVA puede aliviar de forma inmediata el costo de vida, pero su efectividad depende del grado en que el beneficio se traslade realmente al consumidor. Experiencias en Alemania demostraron que cerca del 70 % de la rebaja temporal aplicada en 2020 se reflejó en precios, mientras que el resto fue retenido en márgenes empresariales [3]. En España, el Banco de España reportó que reducciones focalizadas en alimentos básicos durante 2023 alcanzaron un *pass-through* cercano al 100 % en sectores competitivos [4]. En Portugal, estudios recientes confirman que el diseño regulatorio y la capacidad de monitoreo determinan los resultados [5].

Por ello, este proyecto no se limita a reducir la tarifa general del IVA al 10 %, sino que lo hace acompañado de un andamiaje institucional que incluye:

- Una cláusula legal que impulsa el traslado al consumidor final de la rebaja al IVA.
- Un Observatorio de Precios en el MEIC con reportes semanales y transparencia pública.
- Facturación electrónica obligatoria con desglose de tarifas y cruce automático de datos con Hacienda y el MEIC.
- Régimen sancionatorio especial para proveedores que retengan el beneficio tributario.

Con estas medidas, se asegura que la reducción no sea un alivio nominal, sino un beneficio real y palpable en el costo de vida de los hogares.

En paralelo, el proyecto fortalece el impuesto sobre bienes inmuebles como el verdadero pilar compensatorio de la reforma. El consenso de organismos como la OCDE y el FMI es claro: los impuestos a la propiedad inmobiliaria son más estables, menos distorsivos, difíciles de evadir y con un perfil redistributivo favorable [6].

[3] estudio de la Universidad de Múnich (LMU) y el CES (Center for Economic Studies): “*The Pass-Through of Temporary VAT Rate Cuts: Evidence from German Supermarket Retail*”, de Clemens Fuest, Florian Neumeier y Daniel Stöhlker (CESifo Working Paper No. 9149, 2021).

[4] estudio del banco central de España: *Analysing the VAT cut pass-through in Spain using web-scraped supermarket data and machine learning*, Banco de España, Documento de Trabajo No. 2417 (2024)

[5] estudio del Banco de Portugal: *A Temporary VAT Cut in Three Acts: Announcement, Implementation, and Reversal* (Trabajo del Banco de Portugal, 2024)

[6] La OCDE ha mostrado que estos tributos tienden a ser poco sensibles al ciclo económico y proveen ingresos confiables a los gobiernos (Blöchliger, Égert, Alvarez y Paciorek, *The Stabilisation Properties of Immovable Property Taxation*, 2015).

El FMI, por su parte, ha resaltado tanto su potencial recaudatorio como su perfil equitativo y de bajo impacto sobre el crecimiento (*Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges*, 2013), y ha destacado que los impuestos sobre el valor del suelo son menos distorsivos y favorecen la redistribución si se diseñan adecuadamente (Schwerhoff, Edenhofer y Fleurbaey, *Equity and Efficiency Effects of Land Value Taxation*, 2022).

La OCDE comparó la tributación a la vivienda en sus países miembros y concluyó que aquellos con catastros modernos y sistemas de valoración eficientes aprovechan mejor este instrumento fiscal (*Housing Taxation in OECD Countries*, 2022).

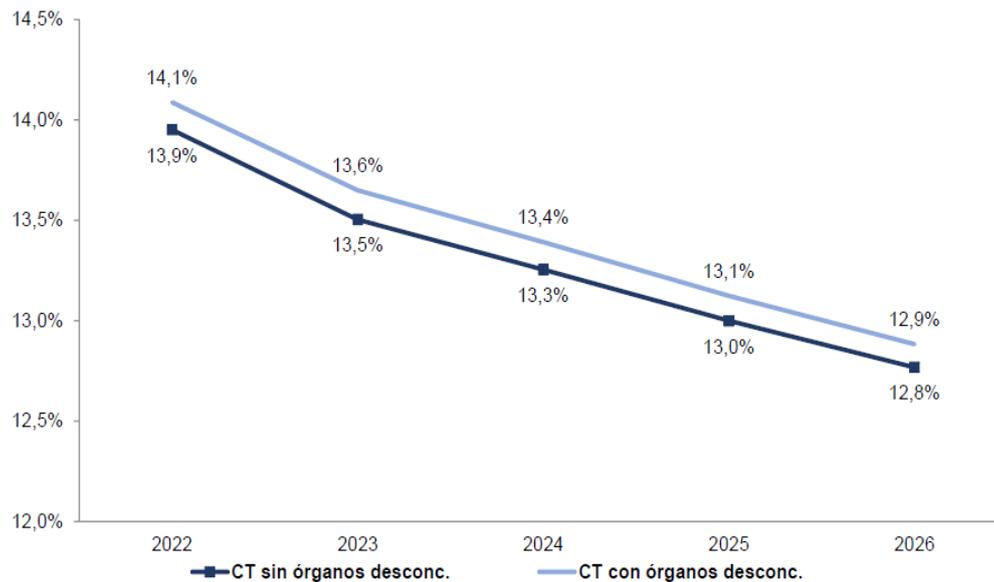
En Costa Rica, el rezago catastral y la fragmentación administrativa han limitado su potencial, generando inequidades evidentes: dos viviendas de igual valor pueden pagar montos muy distintos según el cantón donde estén registradas.

Además, esta modernización permitirá combatir de manera directa la evasión y la elusión fiscal. La fragmentación actual del catastro ha facilitado que inmuebles de alto valor se declaren con montos subestimados, generando pérdidas significativas en la recaudación municipal y nacional. Al contar con una base de datos única, interoperable y georreferenciada, se cierran los espacios de discrecionalidad y se garantiza que cada contribuyente aporte de manera justa conforme a su capacidad real. En el plano del IVA, la obligatoriedad de la facturación electrónica y los cruces automáticos de información también se convierten en instrumentos claves contra la evasión, al permitir una trazabilidad completa de precios y operaciones en tiempo real.

La creación de la Agencia Catastral Nacional, la implementación de un Catastro Único interoperable con municipalidades y el Registro Nacional, y la actualización obligatoria de los valores fiscales cada tres años constituyen la respuesta institucional a un rezago histórico. Este proceso no solo permitirá aumentar la recaudación, sino también garantizar justicia tributaria y modernizar la gestión fiscal del país.

Un elemento esencial de esta propuesta es la diversificación de ingresos fiscales. Hoy, el Gobierno Central depende en exceso del IVA como principal fuente de recursos. Como se aprecia en el siguiente gráfico 1.3, durante las últimas dos décadas el Producto Interno Bruto (PIB) ha crecido de manera más acelerada que la recaudación tributaria como porcentaje del PIB. Este estancamiento refleja tanto el rezago estructural en la explotación del impuesto inmobiliario como la persistencia de altos niveles de evasión en tributos clave. La reforma propuesta busca precisamente cerrar esa brecha, alineando el crecimiento de los ingresos fiscales con el desempeño de la economía real.

Gráfico 1.3: Gobierno Central: Carga Tributaria total 2022-2026 (como porcentaje del PIB)



Fuente : Elaboración de la Dirección General de Presupuesto Nacional, Ministerio de Hacienda. Extraído del proyecto de presupuesto ordinario y extraordinario de la república para el ejercicio económico 2026.

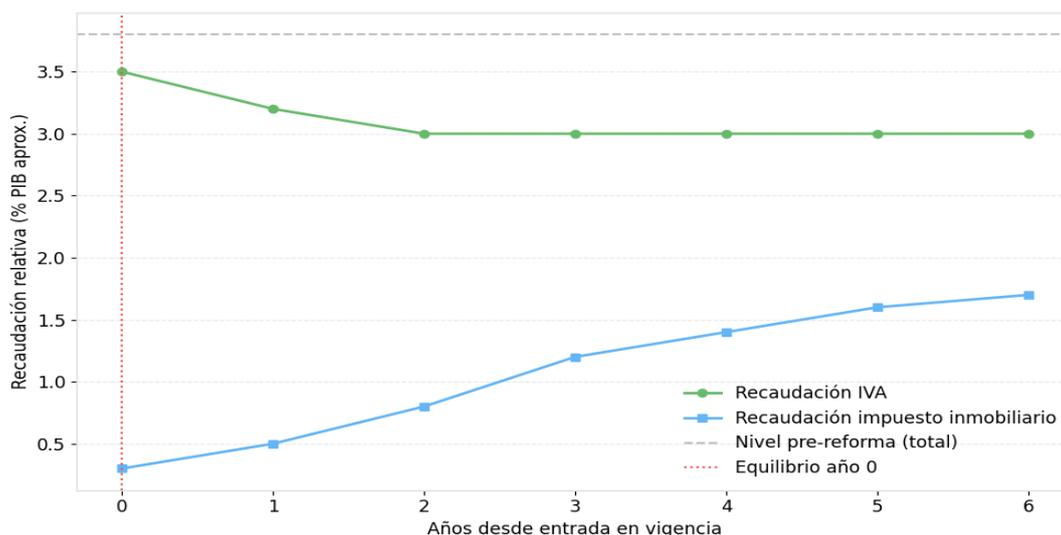
Con esta reforma, los ingresos se redistribuyen gradualmente hacia un tributo más progresivo y estable: la propiedad inmobiliaria. De esta manera, se logra un equilibrio entre eficiencia recaudatoria, justicia tributaria y sostenibilidad fiscal, sin generar huecos en las finanzas públicas.

El diseño gradual de la reforma refuerza esta visión:

- En el primer año, la reducción del IVA al 10 % se aplica solo a la canasta básica, medicamentos y transporte escolar.
- En el segundo año, la extensión avanza conforme se logren coberturas mínimas del Catastro Nacional Único.
- En el tercer año, se establece como meta la aplicación plena del IVA reducido a todo el régimen general de bienes y servicios, con la garantía de que, aún si el catastro no estuviese al 100 % de cobertura, la rebaja será efectiva para la población.

Asimismo, se incorporan cláusulas de revisión obligatoria a los dos años, de forma que si los informes del MEIC y la Contraloría muestran un traslado inferior al 70 %, la Asamblea Legislativa podrá revertir la reducción en los sectores incumplientes.

Gráfico 1.4: Proyección simulada comparativa de Ingresos Tributarios



Fuente: Elaboración propia con datos simulados a partir de información de la Dirección General de Tributación.

Los impactos esperados son claros:

- Sociales: reducción del costo de vida, alivio en bienes esenciales y fortalecimiento del poder adquisitivo de los hogares de ingresos bajos y medios.
- Económicos: estímulo al consumo formal, reducción de la informalidad, mayor competencia y transparencia en los mercados.
- Fiscales: diversificación de fuentes de ingresos, reducción de la dependencia del IVA, incremento sostenido de la recaudación inmobiliaria y mayor estabilidad, tal y como se observa en la simulación de la gráfica 1.4, que muestra como se espera que la reducción del IVA sea más que recompensada por el aumento en la recaudación del impuesto a los bienes inmuebles.
- Institucionales: creación de un catastro moderno y único, fortalecimiento del Ministerio de Hacienda y de los gobiernos locales, y mayor transparencia en la gestión tributaria.

Finalmente, es importante destacar que los porcentajes, plazos y metas propuestos no deben entenderse como cifras inamovibles. La diputada proponente y esta iniciativa reconocen que el trámite legislativo permitirá enriquecer y perfeccionar el proyecto, siempre que se mantengan los objetivos esenciales: equidad tributaria, modernización catastral y protección del consumidor. Simplificar procesos, ajustar porcentajes o modificar gradualidades será legítimo siempre que no se altere el espíritu de la reforma: avanzar hacia un sistema tributario más justo, eficiente, progresivo y sostenible.

Esta propuesta no pretende ser un simple recorte impositivo, sino una reforma estructural. Busca desplazar la carga tributaria hacia donde debe estar: en la riqueza acumulada y no únicamente en el consumo diario de las familias. Busca, además, darle al país una herramienta moderna para reducir la evasión, cerrar brechas territoriales y garantizar que las finanzas públicas no dependan de un solo impuesto, sino de un sistema diversificado y sólido.

Se invita a las señoras y señores diputados a valorar esta iniciativa como un paso decisivo hacia un sistema tributario acorde con los estándares internacionales de justicia y eficiencia, y como una apuesta por un futuro más equitativo, transparente y sostenible para Costa Rica.

A partir de lo expuesto, queda de manifiesto la razonabilidad de proponer este proyecto de ley, para la consideración de los señores y señoras diputados

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

REFORMA PARA UN IVA JUSTO Y UN CATASTRO MODERNO

CAPÍTULO I

Reforma a la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley N° 9635)

Artículo 1. Reforma del artículo 10 de la Ley N.º 9635, “Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, de 3 de diciembre de 2018.

Refórmese el artículo 10 de la Ley N.º 9635, “Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, de 3 de diciembre de 2018, cuyo texto dirá:

“Artículo 10.- Tarifa del impuesto.

La tarifa general del impuesto al valor agregado será del diez por ciento (10 %) para todas las operaciones sujetas al pago del impuesto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1 de esta ley.”

CAPÍTULO II

Cláusula de Traslado al Consumidor y Reformas a la Ley de Protección al Consumidor (Ley N.º 7472)

Artículo 2.- Adición del artículo 36 quinquies a la Ley de la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, N°7472 del 20 de diciembre de 1994 y sus reformas.

Adiciónese un artículo 36 quinquies a la ley N°7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, del 20 de diciembre de 1994 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 36 quinquies.- Traslado de beneficios tributarios. Toda reducción en la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) deberá trasladarse de manera proporcional a los precios finales de bienes y servicios gravados.

El Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) establecerá un Observatorio de Precios, encargado de publicar semanalmente comparativos de precios antes y después de la rebaja, desagregados por sector económico.”

Artículo 3.- Adición del artículo 42 bis a la Ley de la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, N°7472 del 20 de diciembre de 1994 y sus reformas.

Adiciónese un artículo 42 bis a la ley N°7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, del 20 de diciembre de 1994 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 42 bis.- Transparencia de precios. Con el fin de garantizar la trazabilidad de la reducción de la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y su efectivo traslado al consumidor final, los proveedores estarán obligados a exhibir en góndolas, etiquetas, plataformas electrónicas y demás medios de venta:

- a) El precio final con la tarifa del IVA al trece por ciento (13%).
- b) El precio final con la tarifa reducida del IVA.
- c) El precio neto sin IVA.

El plazo máximo para implementar estas obligaciones será de un mes contado a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.”

Artículo 4.- Adición del artículo 45 bis a la Ley de la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, N°7472 del 20 de diciembre de 1994 y sus reformas.

Adiciónese un artículo 45 bis a la ley N°7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, del 20 de diciembre de 1994 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 45 bis- Obligaciones de transparencia en facturación y precios. Todo proveedor de bienes y servicios deberá incluir en toda factura, comprobante o tickete:

- a) El desglose del precio neto sin impuesto.
- b) El monto del Impuesto al Valor Agregado (IVA) aplicado.
- c) El precio final de venta al consumidor.

En la facturación electrónica será obligatorio desagregar la tarifa aplicada, el monto del IVA y el precio neto, de manera que se permita el cruce automático de información entre el Ministerio de Hacienda, el MEIC y el Observatorio de Precios.

El incumplimiento será sancionado conforme al régimen previsto en esta ley y la normativa tributaria aplicable.”

Artículo 5.- Adición del artículo 46 bis a la Ley de la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, N°7472 del 20 de diciembre de 1994 y sus reformas.

Adiciónese un artículo 46 bis a la ley N°7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, del 20 de diciembre de 1994 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 46 bis.- Derecho del consumidor. Todo consumidor tendrá derecho a reclamar la aplicación de la rebaja derivada de la reducción del IVA cuando esta no haya sido trasladada en el precio final según lo dispuesto en la presente ley.

El MEIC y la Defensoría de los Habitantes deberán habilitar mecanismos expeditos de denuncia y resolución de estas reclamaciones, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan.”

Artículo 6.- Adición del artículo 63 bis a la Ley de la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, N°7472 del 20 de diciembre de 1994 y sus reformas. Adiciónese un artículo 63 bis a la ley N°7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, del 20 de diciembre de 1994 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 63 bis.- Régimen sancionatorio especial. El incumplimiento de las obligaciones previstas en los artículos 36 quinquies, 42 bis, 45 bis y 46 bis será sancionado con:

- a) *Multas proporcionales a las ventas durante el período de incumplimiento.*
- b) *Pago retroactivo del impuesto sobre la ganancia atribuible a la retención indebida del beneficio fiscal.*
- c) *Clausura temporal o suspensión de permisos comerciales en caso de reincidencia grave.”*

Artículo 7. Normas de facturación electrónica. El Ministerio de Hacienda dispondrá reglamentariamente:

- a) La obligatoriedad inmediata de facturación electrónica para grandes contribuyentes, y progresiva para pymes.
- b) La inclusión de campos obligatorios: base imponible, tarifa aplicada, monto del IVA y precio final.
- c) El cruce automático de datos entre Hacienda, el MEIC y el Observatorio de Precios.

CAPÍTULO III

Reformas a la ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.° 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Artículo 8. Modificación del artículo 1 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.° 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 1 a la Ley N.° 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 1. Establecimiento del impuesto. *Se establece un impuesto sobre bienes inmuebles, en favor de las municipalidades y del Gobierno Central, conforme a la distribución prevista en esta Ley. La administración del impuesto corresponderá de manera compartida a las municipalidades y al Ministerio de Hacienda, en los términos aquí definidos.”*

Artículo 9. Modificación del artículo 3 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.° 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 3 a la Ley N.° 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 3. Competencia de las municipalidades y la Administración Central. *Las municipalidades tendrán el carácter de administraciones tributarias auxiliares en sus territorios, encargadas de facturar, recaudar y tramitar el cobro judicial. El Ministerio de Hacienda será la administración tributaria central, responsable de la determinación de*

valores fiscales, la gestión del catastro nacional único y la supervisión general del impuesto.”

Artículo 10. Modificación del artículo 4 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el inciso e) del artículo 4 a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 4. Inmuebles no afectos al impuesto. No están afectos a este impuesto.

(...)

e) Estará exenta del impuesto la vivienda habitual del sujeto pasivo persona física, siempre que su valor fiscal no exceda el equivalente a sesenta (60) salarios base, conforme al artículo 2 de la Ley N.º 7337, de 5 de mayo de 1993.

En caso de que el valor fiscal de la vivienda supere dicho monto, el impuesto se aplicará únicamente sobre el exceso.

La exención no aplicará a segundas residencias, bienes de recreo ni a inmuebles destinados a fines comerciales, industriales o de inversión.

Para efectos de esta Ley, se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente demuestre residir de manera permanente, de acuerdo con la reglamentación que emita el Ministerio de Hacienda.”

Artículo 11. Modificación del artículo 9 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 9 a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“La base imponible para el cálculo del impuesto será el valor fiscal registrado en el Catastro Nacional Único, administrado por el Ministerio de Hacienda, actualizado cada tres años de manera obligatoria. Dicho catastro deberá estar integrado con el Registro Nacional de la Propiedad y las municipalidades.”

Artículo 12. Modificación del artículo 10 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 10 a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 10.- Valoración de los inmuebles. *Para efectos tributarios, todo inmueble deberá ser valorado.*

La valoración general abarcará, como mínimo, todos los inmuebles de un distrito del cantón respectivo y se realizará cada tres (3) años de manera obligatoria.

La valoración podrá ser general o individual, según lo disponga la Agencia Catastral Nacional, creada en esta Ley, en coordinación con las municipalidades como administraciones auxiliares.

La Agencia Catastral Nacional será la encargada de emitir los criterios técnicos y de ejecutar, supervisar o auditar las valoraciones realizadas.”

Artículo 13. Modificación del artículo 10 bis a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 10 bis a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 10 bis.- Avalúo y Valoración. *Para efectos de esta Ley, se entiende por avalúo el conjunto de operaciones técnicas que determinan el valor de un inmueble, urbano o rural, considerando su uso, características constructivas y ubicación.*

El avalúo deberá ser elaborado por profesionales acreditados e inscritos en el Registro de Peritos del Ministerio de Hacienda, incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos o al Colegio de Ingenieros Agrónomos, según corresponda.

La valoración de inmuebles será competencia de la Agencia Catastral Nacional, que definirá criterios técnicos homogéneos y supervisará el cumplimiento por parte de las municipalidades como administraciones auxiliares.”

Artículo 14. Modificación del artículo 11 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 11 a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 11.- Participación de la Administración Tributaria. *La determinación de los valores fiscales de los bienes inmuebles será una función indelegable de la Agencia Catastral Nacional, como órgano especializado adscrito al Ministerio de Hacienda.*

La Agencia podrá contratar servicios externos para apoyo técnico, pero la responsabilidad última de la valoración recaerá en la Administración Tributaria.

El sujeto pasivo, debidamente notificado del nuevo valor fiscal, podrá interponer los recursos establecidos en la presente Ley.”

Artículo 15. Modificación del artículo 12 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 12 a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 12.- Creación de la Agencia Catastral Nacional. *Créase la Agencia Catastral Nacional, adscrita al Ministerio de Hacienda, como órgano desconcentrado de carácter técnico y especializado, con competencia en todo el territorio nacional.*

La Agencia tendrá por objeto garantizar mayor precisión y homogeneidad en la determinación de valores fiscales, mediante un Catastro Nacional Único, interoperable con las municipalidades y el Registro Nacional de la Propiedad.

Serán atribuciones de la Agencia:

- a) Centralizar y mantener actualizado el catastro nacional de bienes inmuebles.*
- b) Establecer disposiciones generales de valoración y metodologías homogéneas, emitir tablas, parámetros y algoritmos de valoración.*
- c) Mantener coordinación con las municipalidades y el Registro Nacional.*
- d) Determinar y actualizar de manera obligatoria cada tres (3) años el valor fiscal de todos los inmuebles del país.*
- e) Administrar el cobro, fiscalización y distribución de los recursos entre las municipalidades y el Gobierno Central.*
- f) Realizar auditorías técnicas de valoraciones municipales.*
- g) Conocer y resolver recursos administrativos contra las valoraciones.*
- h) Emitir reportes públicos anuales sobre la recaudación, distribución y cumplimiento de la actualización catastral.*

La Agencia podrá suscribir convenios con las municipalidades para fortalecer su capacidad de cobro y fiscalización, pero conservará la competencia exclusiva en la determinación del valor fiscal y la recaudación centralizada del tributo.”

Artículo 16. Modificación del artículo 13 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 13 a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 13.- Asignación y utilización de recursos. *La Agencia Catastral Nacional contará con el dos por ciento (2 %) de lo recaudado por concepto del impuesto a los bienes inmuebles, correspondiente a las municipalidades, para financiar sus funciones técnicas, sistemas de información y procesos de actualización.*

La Agencia deberá rendir informe anual a la Contraloría General de la República y al Ministerio de Hacienda sobre la ejecución de recursos.”

Artículo 17. Modificación del artículo 14 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 14 a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 14.- Modificación automática de la base imponible. *La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por las causas previstas en esta Ley.*

Toda modificación deberá inscribirse en el Catastro Nacional Único en un plazo máximo de tres meses, con obligación de las municipalidades y del Registro Nacional de reportar los actos registrales y permisos de construcción correspondientes.”

Artículo 18. Modificación del artículo 15 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 15 a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 15.- Causas de modificación del valor registrado. La Agencia Catastral Nacional podrá modificar el valor registrado de los bienes inmuebles, de oficio o a solicitud del interesado, en los casos establecidos en esta Ley.

Las municipalidades deberán comunicar en un plazo máximo de tres meses toda mejora o modificación que requiera permiso de construcción o cualquier hecho generador que implique variación del valor.

El contribuyente deberá ser notificado conforme a la Ley General de la Administración Pública, con el desglose de factores que sustentan la modificación.”

Artículo 19. Modificación del artículo 16 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 16 a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 16.- Declaraciones de inmuebles. Los sujetos pasivos deberán presentar, al menos cada tres (3) años, una declaración del valor de sus bienes inmuebles, conforme a los parámetros y formatos electrónicos establecidos por la Agencia Catastral Nacional.

En caso de omisión, el valor se determinará de oficio mediante los registros catastrales, información satelital o técnica de la Agencia.

Toda notificación de cambio de valor deberá contener las características del inmueble y los criterios técnicos utilizados. El procedimiento de impugnación se tramitará en vía administrativa ante la Agencia Catastral Nacional.”

Artículo 20. Modificación del artículo 23 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 23 a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 23. Porcentaje del impuesto. En todo el país, el porcentaje del impuesto será de un cuarto por ciento (0,75%) y se aplicará sobre el valor del inmueble registrado por la Administración Tributaria.

Se mantiene un mínimo exento para la vivienda habitual, cuyo valor fiscal no supere el monto definido anualmente por el Ministerio de Hacienda, según lo indicado en el inciso e) del artículo 4 de la presente ley.

La recaudación del impuesto se distribuirá de la siguiente manera:

a) Cero coma veinte y cinco por ciento (0,25 %) del valor fiscal para las municipalidades, de conformidad con la normativa vigente.

b) Cero coma cincuenta por ciento (0,50 %) del valor fiscal para el Gobierno Central, con destino específico a compensar la reducción de la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Los recursos asignados al Gobierno Central se contabilizarán como ingresos corrientes de origen tributario con afectación específica, y no podrán ser reasignados a otros destinos salvo mediante ley expresa.

El porcentaje de distribución podrá ser ajustado mediante ley posterior, según las evaluaciones fiscales y de eficiencia recaudatoria que realicen el Ministerio de Hacienda y la Contraloría General de la República.”

Artículo 21. Modificación del artículo 30 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Refórmese el artículo 30 a la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Artículo 30.- Recursos para la Agencia Catastral Nacional. *Cada año, las municipalidades deberán girar a la Agencia Catastral Nacional, adscrita al Ministerio de Hacienda, el dos por ciento (2 %) de lo recaudado por concepto del impuesto sobre bienes inmuebles.*

Dichos recursos se destinarán exclusivamente al mantenimiento, modernización y operación del Catastro Nacional Único, incluyendo el desarrollo de sistemas georreferenciados, la actualización periódica obligatoria de valores fiscales y la interoperabilidad con los sistemas municipales y el Registro Nacional de la Propiedad.

La Agencia Catastral Nacional deberá presentar anualmente un informe público a las municipalidades, al Ministerio de Hacienda y a la Contraloría General de la República, detallando el uso y destino de los recursos, los avances en la actualización catastral y el cumplimiento de las metas de cobertura nacional.”

Artículo 22. Adición del artículo 37 a la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N.º 7509 del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

Adición de un párrafo final al artículo 37 de la Ley N.º 7509, ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, cuyo texto dirá:

“Las municipalidades deberán destinar parte de su 0,25 % a fines sociales, incluyendo programas de prevención de violencia, sin afectar la porción del impuesto destinada al Gobierno Central.”

CAPÍTULO IV

Redistribución territorial

Artículo 23.- Fondo de Equidad Territorial. Créase el Fondo de Equidad Territorial, financiado con hasta un diez por ciento (10 %) de lo recaudado por el Gobierno Central en concepto del impuesto sobre bienes inmuebles, siempre que no se comprometa la compensación mínima destinada a cubrir la reducción del IVA.

Estos recursos se destinarán a transferencias solidarias para municipalidades con menor índice de desarrollo social, baja capacidad recaudatoria o alta dispersión poblacional.

El reglamento definirá los criterios de distribución con base en indicadores socioeconómicos y de pobreza cantonal, y será administrado por el Ministerio de Hacienda, en coordinación con el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM).

Artículo 24. Reglamentación. El Poder Ejecutivo deberá emitir el reglamento de esta ley en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Artículo 25.- Evaluación. El Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), en coordinación con la Contraloría General de la República, deberá presentar a la Asamblea Legislativa, dentro de los primeros nueve (9) meses posteriores a la extensión del IVA reducido al régimen general, un informe técnico sobre el grado de traslado del beneficio tributario al consumidor final.

CAPÍTULO V

Disposiciones Transitorias y Finales

Transitorio I. Cláusula de Evaluación del Traslado del IVA. *Transcurridos dos (2) años de vigencia de la reducción de la tarifa del IVA, la Asamblea Legislativa deberá realizar una revisión obligatoria de resultados. Si de los informes emitidos por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) y la Contraloría General de la República se concluye que el traslado efectivo del beneficio tributario al consumidor final ha sido, en promedio, inferior al ochenta por ciento (70 %), la Asamblea podrá disponer mediante ley que la tarifa general del IVA retorne al trece por ciento (13 %), manteniéndose en el diez por ciento (10 %) únicamente para aquellos sectores en los que se acredite un traslado efectivo igual o superior al referido ochenta por ciento (70 %).*

Transitorio II. Transición de la tarifa del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En el primer año fiscal posterior a la aprobación de esta ley, la tarifa del impuesto sobre bienes inmuebles será del 0,50 %, distribuida de la siguiente manera:

- 0,25 % en favor de las municipalidades.
- 0,25 % en favor del Gobierno Central.

A partir del segundo año fiscal aplicará la tarifa plena del 0,75 %, conforme a lo establecido en esta ley.

Transitorio III.- Fase piloto de reducción del IVA. Durante el primer año fiscal posterior a la entrada en vigor de esta ley, la reducción de la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) al diez por ciento (10 %) se aplicará únicamente a los siguientes bienes y servicios:

- a) Canasta básica alimentaria y del hogar tributaria ampliada, definida mediante resolución conjunta del Ministerio de Hacienda y el Ministerio de Economía, Industria y Comercio, la cual comprenderá bienes esenciales de consumo cotidiano que no formen parte de la canasta básica tributaria prevista en la Ley N.º 9914 y sus reformas. La aplicación de esta tarifa no modificará ni afectará la tarifa reducida del uno por ciento (1 %) vigente para los bienes incluidos en la canasta básica tributaria.
- b) Medicamentos y productos farmacéuticos registrados ante el Ministerio de Salud.
- c) Servicios de transporte estudiantil debidamente autorizados por el CTP.

En el segundo año fiscal, la tarifa reducida del diez por ciento (10 %) se aplicará al conjunto de bienes y servicios gravados, siempre que el Catastro Nacional Único haya alcanzado, como mínimo, una cobertura del cincuenta por ciento (50 %) del territorio nacional.

A partir del tercer año fiscal, la tarifa reducida del diez por ciento (10 %) se aplicará plenamente a todos los bienes y servicios gravados bajo el régimen general del IVA, **independientemente del grado de avance del Catastro Nacional Único.**

Transitorio IV.- Obligaciones de etiquetado y facturación. Las obligaciones de exhibición diferenciada de precios deberán implementarse en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

Las obligaciones de desglose en facturación, comprobantes y tiquetes regirán de manera inmediata desde la entrada en vigor de la presente ley.

Transitorio V.- Fortalecimiento municipal. Durante el período de transición hacia el Catastro Nacional Único:

- a) El Gobierno Central garantizará a las municipalidades la continuidad de sus ingresos históricos por concepto del impuesto sobre bienes inmuebles, mediante transferencias compensatorias cuando corresponda.
- b) Se autoriza al Ministerio de Hacienda a crear un programa de capacitación técnica y tecnológica para funcionarios municipales en materia de catastro y fiscalización tributaria.

Rige a partir de su publicación.

Montserrat Ruiz Guevara

Diputada

