

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

**COMISIÓN PERMANENTE ORDINARIA DE ASUNTOS JURIDICOS**

**LEY PARA REDUCIR EL IMPUESTO EN LOS ALQUILERES**

**EXPEDIENTE N.º 23.985**

**DICTAMEN NEGATIVO DE MAYORIA**

**12 DE MARZO DE 2025**

**TERCERA LEGISLATURA**

(Del 1º de mayo de 2024 al 30 de abril de 2025)

**SEGUNDO PERIODO DE SESIONES ORDINARIAS**

(Del 01 de febrero de 2025 al 30 de abril de 2025)

## DICTAMEN NEGATIVO DE MAYORIA

### EXPEDIENTE N° 23.985

Las suscritas diputadas y diputados, integrantes de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos, encargada del estudio del proyecto de ley **LEY PARA REDUCIR EL IMPUESTO EN LOS ALQUILERES, Expediente N° 23.985**, rendimos el presente **DICTAMEN NEGATIVO DE MAYORIA**, para su consideración y análisis, con base en los siguientes aspectos:

#### **1. OBJETIVO DEL PROYECTO DE LEY:**

El Proyecto de Ley bajo el **Expediente No. 23.985, titulado LEY PARA REDUCIR EL IMPUESTO EN LOS ALQUILERES**, contiene dos artículos mediante los cuales se pretende reformar los incisos 9) y 10) del artículo 8 de la “Ley de Impuesto al Valor Agregado (IVA)”, Ley N° 6826 del 8 de noviembre de 1982 y adicionar los sub incisos c) y d) al inciso 1 del artículo 11 de la “Ley de Impuesto al Valor Agregado (IVA)”, Ley N.° 6826 del 8 de noviembre de 1982, para que se lean de la siguiente forma:

**Artículo 8-** Exenciones. Están exentos del pago de este impuesto:

(...)

9. Los arrendamientos de inmuebles destinados exclusivamente a viviendas, así como los garajes y anexos accesorios a las viviendas y el menaje de casa, arrendado conjuntamente con aquellos, siempre y cuando el monto de la renta mensual sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base. Cuando el monto de la renta mensual exceda del uno coma cinco (1,5) del salario base, el impuesto se aplicará al total de la renta con el porcentaje de la tarifa reducida estipulado en el artículo 11 de la presente ley. También estarán exentos los pagos que realicen las organizaciones religiosas, cualquiera que sea su credo, por los alquileres en los locales o establecimientos en los que desarrollen su culto.

10. Los arrendamientos utilizados por las microempresas y pequeñas empresas inscritas en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como las micro y pequeñas empresas agrícolas registradas ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG). Cuando el monto de la renta mensual exceda del uno coma cinco (1,5) del salario base, el impuesto se aplicará al total de la renta con el porcentaje de la tarifa reducida estipulado en el artículo 11 de la presente ley.

**Artículo 11-** Tarifa reducida. Se establecen las siguientes tarifas reducidas:

1. Del cuatro por ciento (4%) para los siguientes bienes o servicios:

(...)

c. Los arrendamientos de inmuebles destinados exclusivamente a viviendas, así como los garajes y anexos accesorios a las viviendas y el menaje de casa, arrendado

conjuntamente con aquellos, que el monto de la renta mensual sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base.

d. Los arrendamientos utilizados por las microempresas y pequeñas empresas inscritas en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como las micro y pequeñas empresas agrícolas registradas ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), que el monto de la renta mensual sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base.

## **2. TRÁMITE LEGISLATIVO DEL PROYECTO DE LEY:**

- a) Este proyecto de ley fue presentado a la corriente legislativa por el Diputado Jorge Dengo Rosabal, el 05 de octubre del 2023.
- b) Fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta, número 196, el día 24 de octubre del 2023.
- c) Fue asignado a estudio de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos.
- d) Ingresó al orden del día y debate de la Comisión el 7 de febrero del 2024.
- e) Durante el estudio del expediente se aprobaron dos mociones de consulta en la sesión ordinaria N°47 del 03 de abril de 2024, a las siguientes instituciones:  
Confederación Unitaria de Trabajadores  
Unión Costarricense de cámaras y Asociaciones del Sector Empresarial Privado  
Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica  
Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces  
Contraloría General de la Republica  
Cámara Costarricense de la Construcción  
Ministerio de Hacienda.
- f) El día 12 de marzo de 2025, en la sesión ordinaria N.º 67, es votado negativamente por mayoría.

## **3. CONSULTAS Y RESPUESTAS INSTITUCIONALES**

Seguidamente se expone un resumen de los criterios emitidos por cada una de las entidades que respondieron la consulta efectuada por la comisión, con el fin de que se refirieran al proyecto de ley:

<b>INSTITUCIÓN</b>	<b>RESPUESTA</b>
<b>Cámara Costarricense de la construcción</b>	Si bien se considera que el texto resulta beneficioso para el país y sus habitantes, se recomienda revisar la redacción del artículo 11

	<p>por cuanto, a nuestro criterio, tiene un error: se propone una tarifa reducida del cuatro por ciento cuando el monto de la renta sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base, sin embargo la redacción vigente de la Ley N° 9.635, en su artículo 8, inciso 9, establece una exención cuando el monto de la renta mensual sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base. A nuestro juicio, el espíritu del legislador pretende establecer una tarifa reducida del cuatro por ciento para el arriendo cuando la renta sea mayor al uno coma cinco (1,5) del salario base. Al respecto cabe señalar que todo proyecto de ley, por técnica legislativa, debe redactarse en concordancia y armonía con el resto del Ordenamiento Jurídico, con un lenguaje sencillo, claro y preciso, para ofrecer seguridad jurídica. Bajo esta tesitura es necesario corregir la redacción indicada para que el texto propuesto sea concordante con su justificación y con la Ley N° 9.635.</p>
<p><b>Confederación Unitaria de Trabajadores</b></p>	<p>Consideramos que se trata de una iniciativa muy importante que vendrá a aliviar el bolsillo de los trabajadores que no poseen vivienda propia y contribuir, de ese modo, a la reactivación económica nacional. Desde la Confederación Unitaria de Trabajadores siempre apoyaremos las iniciativas que vengán a mejorar la vida de los obreros y de las personas más pobres de nuestro país.</p>
<p><b>Cámara de Comercio de Costa Rica</b></p>	<p>Desde la Cámara de Comercio de Costa Rica, somos conscientes de la necesidad de reducir la carga impositiva sobre las empresas. Bajo el sistema tributario actual, las empresas en Costa Rica enfrentan una carga impositiva sobre las utilidades de hasta el 58%, situación que dificulta la capacidad de hacer negocios en Costa Rica, particularmente a las pequeñas y medianas empresas (Pymes), y que empuja a muchas de estas a la informalidad. Por lo anterior, consideramos que la iniciativa de ley, la cual</p>

	<p>pretende reducir el cobro del impuesto al valor agregado (IVA) a los arrendamientos utilizados por las microempresas y pequeñas empresas inscritas en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como las micro y pequeñas empresas agrícolas registradas ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), es una medida positiva que ayudará a aligerar los costos de operación de las pymes, colaborando con la reactivación económica del país. Por otro lado, la reducción del IVA sobre los arrendamientos de vivienda es una medida que beneficiará a los hogares arrendatarios a pues verán un aumento en su ingreso disponible y por lo tanto en su capacidad de consumo. Esto sin duda tendría un efecto sobre el consumo de los hogares y por lo tanto sobre el dinamismo económico que tanto necesita Costa Rica para la generación de empleo.</p>
<p><b>Ministerio de Hacienda</b></p>	<p>De manera inicial, cabe destacar que actualmente los arrendamientos de inmuebles destinados exclusivamente a viviendas, así como los garajes y anexos accesorios a las viviendas y el menaje de casa, arrendado juntamente con aquellos que se encuentran exonerados siempre y cuando el monto de la renta mensual sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base, el impuesto se aplicará al total de la renta, esto se encuentra contenido en el inciso 9 del artículo 8 de la Ley N°6826, denominada “Ley de Impuesto al Valor Agregado (IVA)” vigente. Así mismo, ocurre en el caso de los arrendamientos utilizados por las microempresas y pequeñas empresas inscritas en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como las micro y pequeñas empresas agrícolas registradas ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), mientras no excedan el uno coma cinco (1,5) del salario base, están exoneradas del pago del impuesto, solamente aquellas que superen ese uno coma cinco (1,5) del salario base, el</p>

impuesto se aplicará al total de la renta. Por otra parte, en ambos casos se dejaría de percibir el total del impuesto (IVA), sea este el 13%, siendo que la norma en estudio pretende establecer una tarifa reducida del 4%. Es importante considerar que, la percepción del Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA) debe evaluarse detenidamente en relación con esta iniciativa. La reducción propuesta, de pasar del 13% del impuesto a una tarifa reducida del 4%, podría implicar pérdidas en las finanzas públicas. Esto se debe a que dicha reducción podría comprometer los recursos que ya están destinados para el cumplimiento de políticas públicas y compromisos ya adquiridos. Por lo tanto, es necesario realizar un análisis exhaustivo de los posibles impactos financieros antes de implementar cualquier cambio en la tarifa del IVA. En el mismo sentido, hay que tener presente que actualmente este tipo de arrendamiento se encuentra exento del pago del IVA, de acuerdo con lo que establece el inciso 9 del artículo 8 de la Ley N° 6826, el cual señala lo siguiente: “Artículo 8- Exenciones. Están exentos del pago de este impuesto: Los arrendamientos de inmuebles destinados exclusivamente a viviendas, así como los garajes y anexos accesorios a las viviendas y el menaje de casa, arrendado conjuntamente con aquellos, siempre y cuando el monto de la renta mensual sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base. Dado lo expuesto, el proyecto implicaría un cambio significativo en el tratamiento tributario de los alquileres. Actualmente, las viviendas y accesorios están exentos del pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA), lo que significa que no se paga ningún impuesto sobre el alquiler. Sin embargo, la propuesta sugiere que estos alquileres estén sujetos a una tarifa reducida del 4% de IVA, lo que potencialmente aumentaría los costos para los inquilinos. Además, los deciles de la

	<p>población con mayores ingresos podrían beneficiarse de una reducción en el impuesto a pagar. Por otro lado, el inciso d) propuesto busca gravar también con una tarifa reducida del 4% a los arrendamientos utilizados por microempresas y pequeñas empresas registradas en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como las micro y pequeñas empresas agrícolas registradas ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), siempre y cuando el monto de la renta mensual sea igual o inferior a 1.5 veces el salario base. Con respecto a lo que enuncia el inciso 10 del artículo 8 de la Ley N° 6826, lo que establece la ley vigente únicamente es que se encuentran gravada la renta mensual que exceda del uno coma cinco (1,5) del salario base, el impuesto se aplicará al total de la renta, a contario sensu lo que sea menor o igual a uno coma cinco (1,5) del salario base este exonerado del pago de IVA. En este contexto, quiere decir que el salario base actualmente se encuentra en ₡462.000.00, si hacemos la operación matemática de obtener ese 1,5 del salario base nos daría un monto de ₡693.000.00, es decir todo monto inferior o igual a ₡693.000.00 está actualmente exento del pago del IVA. Lo que supere esos ₡693.000.00 se considera exceso y está gravado con el impuesto al 13%.</p>
--	---

**4. AUDIENCIAS.**

No se solicitaron ni se realizaron audiencias en el trámite de este expediente.

**5. INFORME DE SERVICIOS TÉCNICOS.**

Al momento de elaborar el presente documento no se cuenta con el informe de servicios técnicos.

**6. CONSIDERACIONES DE FONDO.**

Quienes suscribimos este informe, consideramos que la iniciativa de ley bajo estudio no posee viabilidad por cuanto la redacción del artículo 11 del proyecto de ley propone una tarifa reducida del 4% cuando el monto de la renta sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base. Esta propuesta en lugar de disminuir la carga tributaria, más bien la aumenta, por cuanto la Ley N° 9.635, en su artículo 8, inciso 9, establece una exención cuando el monto de la renta mensual sea igual o inferior al uno coma cinco (1,5) del salario base: Es decir, el proyecto de ley propone grabar con el 4% una renta que al día de hoy esta exenta, con lo cual las suscritas diputaciones no estamos de acuerdo.

## **7. RECOMENDACIÓN.**

De conformidad con lo expuesto anteriormente, atendiendo las razones de oportunidad y conveniencia, así como los criterios rendidos por las instituciones consultadas, las señoras diputadas y los señores diputados, integrantes de esta Comisión, rendimos el presente **DICTAMEN NEGATIVO DE MAYORÍA** del proyecto de ley denominado **LEY PARA REDUCIR EL IMPUESTO EN LOS ALQUILERES**, tramitado bajo el **EXPEDIENTE N°23.985** en la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos y recomendamos al plenario legislativo su **ARCHIVO**.

**DADO EN LA SALA VII DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA. ÁREA DE COMISIONES  
LEGISLATIVAS VI, A LOS 12 DÍAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO.**

**ROJAS SALAS MARÍA DANIELA**  
Diputada

**VARGAS SERRANO DANNY**  
Diputado

**OBANDO BONILLA JOHANNA**  
Diputada

**ALFARO MOLINA ROCÍO**  
Diputada

**VARGAS QUIRÓS DANIEL GERARDO**  
Diputado

**LARIOS TREJOS ALEJANDRA**  
Diputada

**SEGURA GAMBOA DAVID LORENZO**  
Diputado

**ROJAS LÓPEZ JORGE ANTONIO**  
Diputado

**NICOLÁS ALVARADO JOSÉ FRANCISCO**  
Diputado