

REGLAMENTO DE EXENCIONES FISCALES Y OTROS BENEFICIOS DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

- *Decreto Ejecutivo N°-20574-VAH-H del 8 de julio de 1991, publicado en La Gaceta N°-149 del 8 de agosto de 1991*

CAPITULO I OBJETO Y DEFINICIONES

Artículo 1º—**Objeto:** El presente Reglamento se dicta con el objeto de regular el otorgamiento de las exenciones fiscales y otros beneficios establecidos en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reformas.

Artículo 2º—**Definiciones:** Para efectos de lo dispuesto en el presente Reglamento, se adoptan las siguientes definiciones:

- a) Banco o BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda
- b) Entidades Autorizadas: las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- c) FOSUVI: Fondo de Subsidios para la Vivienda.
- d) Ley o Ley del Sistema: La Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- e) Mutuales: Las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo.
- f) Sistema: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

CAPITULO II SOBRE LAS EXENCIONES GENERALES DEL SISTEMA

Sección Primera

Exenciones y beneficios del Banco y de las Entidades Autorizadas

Artículo 3º—**Exenciones del BANHVI:** De conformidad con el artículo 38 de la Ley del Sistema, para la mejor realización de sus objetivos el Banco está exento de toda clase de tributos, presentes y futuros. Dicha exención se refiere a todos los actos, operaciones y contratos que realice en uso de sus facultades legales, y abarca todo tipo de tributos, directos e indirectos nacionales y municipales, incluidos los de papel sellado, timbres fiscales, timbres y otros cargos de los colegios profesionales y de derechos registrales. Asimismo, estará exceptuado de rendir fianza de costas y de hacer depósitos para lograr embargos preventivos y para participar en remates judiciales. Lo anterior en todo tipo de juicios.

Artículo 4º—Operaciones entre el Banco y las entidades autorizadas: De conformidad con los artículos 38 y 147 de la Ley del Sistema, están exentas de todo tipo de tributos, las operaciones, actos y contratos que se celebren entre el Banco y las entidades autorizadas. Dicha exención abarca los impuestos directos e indirectos, nacionales y municipales, incluidos los de papel sellado, timbres fiscales, timbres y otros cargos de los colegios profesionales y derechos registrales.

Artículo 5º—Operaciones con terceras personas: Los actos y los contratos que realicen el Banco y las entidades Autorizadas con otras personas físicas o jurídicas y que no se refieran al otorgamiento de financiamiento para la construcción de viviendas de interés social, estarán exonerados de todo tipo de tributos en cuanto a los que corresponde pagar al Banco o a la respectiva entidad autorizada, según lo establecido en el artículo 148 de la Ley del Sistema. Tratándose de los actos que se refieren a la construcción de viviendas de interés social, se aplicará lo dispuesto en los artículos 12 a 19 del presente Reglamento.

Artículo 6º—Exenciones de las mutuales: De conformidad con los artículos 69, 71 y 74 de la Ley del Sistema, para la mejor realización de sus fines, las mutuales están exentas de toda clase de tributos. Dicha exención abarca los impuestos directos e indirectos, nacionales y municipales, incluidos los de papel sellado, timbres fiscales, timbres y otros cargos de los colegios profesionales y derechos registrales.

Para acogerse al derecho de exención las mutuales necesitarán autorización previa del Banco, de conformidad con el artículo 74 de la Ley del Sistema. No se requerirá esta autorización en los casos que se refieren a las actividades normales y repetitivas de las mutuales, tales como: compra de equipo y materiales de oficina y (excepto de computación y vehículos), traspaso de propiedades adjudicadas en remates judiciales o dación en pago, formalización de otros actos notariales y otras actividades similares a juicio del Banco.

Sección Segunda

Exenciones aplicables a los Títulos Valores del Sistema y a las cuentas de ahorro y de las Mutuales

Artículo 7º—Títulos Valores del Banco y de las entidades autorizadas: De conformidad con los artículos 38, 118 y 149 de la Ley del Sistema, la emisión y traspaso de los títulos valores y sus intereses, que emita o garantice el Banco y que emitan las entidades autorizadas, estarán exentas de toda clase de impuestos.

(En ese mismo sentido vid. artículo 23 inciso c) numeral 1) de la Ley 7092, modificado por el artículo 18 de la Ley Reguladora de las Exoneraciones vigentes, su Derogatoria y sus excepciones, # 7293 del 31 de marzo de 1992).

Artículo 8º—**Requisitos de los títulos:** La exención prevista en el artículo anterior, se aplicará, en cuanto a las entidades autorizadas, a los títulos valores que emitan para el financiamiento habitacional dentro de programas de vivienda del Sistema y con la autorización del Banco.

Artículo 9º—**Cuentas de ahorro de las Mutuales:** De acuerdo con el artículo 149 de la Ley del Sistema, están exentas de toda clase de impuestos, las cuentas de ahorro que se abran en las Mutuales, por cualquier monto que fuere.

CAPITULO III

EXENCIONES APLICABLES A LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Sección Primera

Del Procedimiento

Artículo 10º—**Declaratorias de interés social:** Para la aplicación de las exenciones que prevé la Ley del Sistema respecto a las viviendas de interés social, las declaratorias de interés social se definirán y emitirán de acuerdo con la reglamentación que apruebe el Banco. No se emitirán declaratorias de interés social con carácter retroactivo, sin que ello afecte operaciones ya realizadas de proyectos del Sistema.

Las declaratorias también tendrán alcances sobre las zonas verdes del proyecto y sus áreas comerciales. Sin embargo, con relación a estas últimas, no surtirán ningún efecto para llevar a cabo su segregación y traspaso.

Para tales efectos se entienden como sinónimos los términos vivienda de interés social, vivienda de carácter social, vivienda popular, vivienda económica y vivienda mínima.

Artículo 11º—**Nulidad de declaratorias:** Cuando se hubiere emitido una declaratoria de interés social para un proyecto o un caso individual, y posteriormente la vivienda no fuere financiada directa o indirectamente por el sistema, la declaratoria quedará sin efecto en forma automática.

El Registro Público de la Propiedad exigirá, además de la razón prevista en el artículo 20 del presente Reglamento, que el Notario de fe en el sentido de que el proyecto efectivamente está recibiendo o recibirá financiamiento del Sistema.

En el supuesto de suscripción de alguna escritura, o de realización de algún otro acto por medio del cual se aplique indebidamente alguna exención, el Ministerio de Hacienda realizará los procedimientos respectivos, y si es del caso,

efectuará el cobro judicial del adeudo tributario correspondiente, sin perjuicio de cualquier otra sanción que al efecto fuere procedente.

Sección Segunda

Otras operaciones fiscales y beneficios para las viviendas de interés social

Artículo 12º—Escrituras y otras operaciones: Exención parcial de todo tipo de Honorarios Profesionales: Las escrituras, avalúos, tasaciones, inspecciones y demás operaciones referentes a programas calificados de interés social, devengarán solamente el cincuenta por ciento de cualquier tipo de honorario profesional que correspondiere.

Artículo 13º—Exención parcial de tasas, impuestos y contribuciones municipales: Pago de permisos de construcción y urbanización: Todos los trámites que se relacionen con el proceso de urbanización o construcción de viviendas de interés social, estarán exentos del cincuenta por ciento de las tasas, impuestos y otras contribuciones municipales que correspondan a dichos permisos, de acuerdo con los artículos 61 y 147 de la Ley del Sistema. *(Los párrafos 2º y 3º del artículo 61 de la Ley de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, fueron declarados inconstitucionales mediante Voto N° 7799 del 26/1/1999, por lo que este artículo resulta inaplicable.)*

Artículo 14º—Exenciones de todo otro tipo de impuestos: Con la excepción citada en el artículo anterior, la construcción de viviendas declaradas de interés social según los reglamentos del Sistema, estará exenta del ciento por ciento de derechos de catastro de planos, de los timbres fiscales, de otros cargos y timbres de los Colegios Profesionales, y de todo tipo de impuesto. Asimismo, estará exenta del pago total de los timbres de construcción y de los cupones de depósito por la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos o sus reglamentos.

Lo anterior de conformidad con el artículo 147 de la Ley del Sistema.

Artículo 15º—Formalización e inscripción de escrituras. Exenciones: La formalización e inscripción de las escrituras principales y adicionales, por medio de las cuales se formalicen las operaciones individuales de vivienda declarada de interés social, estarán exentas del ciento por ciento de los derechos de registro, de los timbres fiscales, de los timbres y demás cargas de los Colegios Profesionales y del impuesto de transferencia de bienes inmuebles, de acuerdo con el artículo 145 de la Ley del Sistema.

La formalización e inscripción de las escrituras donde conste el otorgamiento de los créditos puente o interinos, se aplicarán también las anteriores exenciones en cuanto a los tributos que deban ser pagados por el Banco, la entidad autorizada correspondiente y por el ejecutor o constructor, todo de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 145 de la Ley del Sistema, con la salvedad prevista en el artículo siguiente.

Artículo 16º—**Actos de las escrituras no exentos de impuestos:** Como excepción a los dispuesto en el artículo anterior y de acuerdo con lo señalado por el artículo 146 de la Ley del Sistema, las indicadas exenciones no se aplicarán en aquellos actos que no sean producto directo del financiamiento otorgado por el Sistema, de acuerdo con el respectivo plan de inversión de cada crédito o subsidio.

Artículo 17º—**Exención del impuesto territorial:** Las viviendas financiadas en su totalidad con recursos del FOSUVI, estarán exentas del impuestos territorial, por un periodo de diez años, el cual se contará a partir de la fecha en que se presente la respectiva escritura al Registro Público. Lo anterior según el artículo 63 de la Ley del Sistema. *(El artículo 63 citado fue Derogado por el artículo 2 inciso ñ) de la Ley Reguladora de todas las Exoneraciones vigentes, su derogatoria y sus Excepciones, # 7293 del 31 de marzo de 1992)*

Artículo 18º—**Materiales de construcción:** Con base en lo dispuesto por el artículo 13 inciso 5) de la Ley número 7018 de 20 de diciembre de 1985, está exenta de todo tributo, la compra o la adquisición de los materiales destinados a la construcción y urbanización de viviendas de interés social que cita la Resolución No 319 de las nueve horas del 22 de julio de 1988 de la Dirección General de la Tributación Directa para que mediante resolución, varíe la lista de los materiales susceptibles de ser exonerados y el procedimiento que se aplicará al efecto para hacer efectiva la exoneración *(Derogado mediante Ley N° 8114 del 4 de julio del 2001)*.

Artículo 19º—**Importación de materiales:** Toda importación que se pretenda hacer, amparada a los beneficio de las leyes reglamentadas por este Decreto y su lista de materiales, requerirá de la aprobación previa del Ministerio de Hacienda por medio de la Dirección General de Hacienda. Para tales efectos, los interesados remitirán a esta oficina la documentación del caso, acompañada por la declaratoria de interés social del respectivo proyecto. *(Derogado mediante Ley N. 8114 del 4 de julio del 2001)*

CAPITULO IV DISPOSICIONES FINALES

Artículo 20º—**Inscripción en el Registro Público:** Para hacer efectivas las exenciones previstas en el presente Reglamento, relativas a la inscripción de documentos en el Registro Publico, el Notario respectivo certificará lo indicado en el párrafo segundo del artículo 11 anterior, indicando que se trata de una vivienda de interés social amparada a los beneficios previstos en la Ley del

Sistema y sus Reglamentos, ello con vista del expediente administrativo correspondiente.

El Registro Público estará autorizado para solicitar cualquier aclaración que considere conveniente.

Artículo 21º—Traspasos de inmuebles exentos del pago de honorarios notariales: Según el artículo 148 de la Ley del Sistema estará exento del pago de honorarios notariales, el traspaso de terrenos, a título gratuito u oneroso, de las instituciones públicas y las entidades autorizadas, para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social. En tales casos la entidad autorizada designará a uno o varios Notarios de planta, quienes formalizarán la operación sin cobrar honorarios.

Artículo 22º—Declaratorias de interés social ajenas al Sistema: Las declaratorias de interés social no relacionadas con el Sistema, podrán ser emitidas por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o el Instituto Mixto de Ayuda Social, al amparo del artículo 13 inciso 5) de la Ley número 7018 de 20 de diciembre de 1985 y del artículo 3 de la Ley número 7053 del 9 de diciembre de 1986. En tales casos se aplicarán las disposiciones del presente reglamento, en lo que sea procedente.

Artículo 23º—Fiscalización y control: El Ministerio de Hacienda ejercerá el control de uso y destino de los bienes exonerados, para lo cual emitirá las resoluciones pertinentes, cuyas disposiciones serán comunicadas a todas las instituciones correspondientes. Si se determinare uso o destino indebido, el Ministerio aplicará las sanciones previstas en la legislación tributaria.

En igual sentido, el Ministerio estará facultado para realizar las inspecciones y auditorajes que fueren necesarios para garantizar el efectivo cumplimiento de este Decreto. Las entidades respectivas, públicas o privadas, estarán obligadas a entregar al Ministerio la información que se solicite y a permitir el acceso de sus funcionarios a los libros y documentos que se refieran a la materia regulada por este Reglamento.

Artículo 24º—Otras potestades del Banco: Para el caso de anomalías cometidas por entidades autorizadas del Sistema, se estará también a lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley del Sistema y el Reglamento correspondiente.

Artículo 25º— Derogatoria: Se deroga el Decreto Ejecutivo número 18116-H-VAH de 5 de mayo de 1988.

Artículo 26º—Vigencia: Rige a partir de su publicación.

