**LEY DE IMPUESTO SOBRE TRASMISIONES DE DERECHOS RELATIVOS A BIENES INMUEBLES**

**DECRETO No. 724.** Aprobado el 28 de Junio de 1962.

Publicado en La Gaceta No. 146 del 30 de Junio de 1962.

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,**

A sus habitantes,

**SABED:**

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

La Cámara de Diputados y la Cámara de Senado de la República de Nicaragua,

**Decretan:**

La siguiente Ley de Impuesto sobre Trasmisiones de Derechos relativos a Bienes Inmuebles:

**Artículo 1.-** Se crea un impuesto sobre toda trasmisión de derechos relativos a bienes inmuebles situados en territorio nicaragüense, que se efectúe por venta, permuta, remita, dación o adjudicación en pago, donación o cualquier otra forma legal; así como en los casos de constitución, reconocimiento y traspaso del derecho de usufructo de uso y de habitación sobre dichos bienes, a cualquier título.

**Artículo 2.-** Se tendrá como obligado a pagar el impuesto aquel que enajena el inmueble derecho, pero el Fisco podrá tener como obligados a pagarle a todas las partes contratantes.

**Artículo 3.-** En las enajenaciones a título gratuito se establecen cuatro categorías de contribuyentes la primera, comprende a los cónyuges, ascendientes y descendientes, padres e hijos adoptivos; la segunda, a los colaterales en segundo grado; la tercera, a los colaterales en tercer grado; y la cuarta, a los afines y otros parientes y extraños.

El impuesto se liquidará y pagará con sujeción a la escala progresiva siguien te:

| | | **1ª.** | **2ª.** | **3ª.** | **4ª.** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Valor imponible** | **CATEGORÍA** | **CATEGORÍA** | **CATEGORÍA** | **CATEGORÍA** |
| | | **Por ciento** | **Por ciento** | **Por ciento** | **Por ciento** |
| Menos de | 5,000 | exenta | exenta | exenta | exenta |
| De | 5,000 | 5 | 7 | 10 | 14 |
| De | 50.000 | 6 | 8 | 11.5 | 16 |
| De | 100,000 | 7 | 9 | 13 | 18 |
| De | 150,000 | 8 | 10 | 14.5 | 20 |
| De | 200,000 | 9 | 11 | 16 | 22 |
| De | 250,000 | 10 | 12 | 17.5 | 24 |
| De | 300,000 | 11 | 13 | 19 | 26 |
| De | 350,000 | 12 | 14 | 20.5 | 28 |
| De | 400,000 | 13 | 15 | 22 | 30 |
| De | 450,000 | 14 | 16 | 23.5 | 32 |
| De | 500,000 ó más | 15 | 17 | 25 | 34 |

Si el valor del bien donado no coincide exactamente con alguna de las cantidades cerradas que grava esta tarifa, para hacer el cálculo del impuesto se dividirá el valor imponible en dos porciones: una formada por la cantidad cerrada más alta que contenga el valor del bien donado a la cual se aplicará el porcentaje correspondiente, y otra por el excedente, la que se gravará con el porcentaje inmediato cuantitativamente superior.

**Artículo 5.-** Se tendrá como valor imponible el que fije la Dirección General de Ingresos; pero si el valor fijado por esta Oficina fuere inferior al consignado en el contrato, este último servirá como valor imponible. En el derecho de usufructo, el impuesto cobrará sobre una parte del valor imponible, conforme se especifica en los párrafos siguientes:

**a)** En los usufructos temporales, cuya duración no exceda de ocho años, se cobrará sobre el 25 por ciento del valor imponible; en los que menos de ocho años y no excedan de quince, sobre el 50 por ciento; y en los de más de quince años, sobre el 75 por ciento;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1257

**b)** En los usufructos vitalicios, si el usufructuario no es mayor de veinticinco años, se cobrará sobre el 75 por ciento del valor imponible, si es mayor de veinticinco años, pero no de cincuenta, sobre el 50 por ciento; y si el mayor de cincuenta años, sobre el 25 por ciento;

**c)** Cuando el usufructo fuere constituido en provecho de varias personas, para liquidar el impuesto, se tomará como base la edad del menor de los usufructuarios;

**d)** Si el usufructo se establece bajo condición resolutoria, se liquidará el impuesto sobre el 50 por ciento del valor imponible; y

**e)** si el usufructo se establece a plazo indeterminado diferente de la vida del usufructuario, el impuesto se liquidará sobre el 50 por ciento del valor imponible.

**Artículo 6.-** En las enajenaciones de sólo la nuda propiedad el valor imponible se determinará por la diferencia entre el valor del inmueble y el del derecho de usufructo.

El valor de los derechos de uso y habitación se determinará en la forma que para el usufructo establece el Artículo precedente; la diferencia se pagará como si se tratare de la nuda propiedad.

**Artículo 7.-** La renuncia de los derechos de usufructo, uso o habitación, se reputará como transferencia de esos derechos para los efectos del impuesto.

**Artículo 8.-** En las permutas el impuesto se causará sobre la suma de los valores imponibles de cada una de las propiedades o derechos que se permuten, y cada permutante pagará el impuesto sobre el valor imponible de lo que trasmite.

En la venta de inmuebles con pacto de retroventa, de reventa, de mejor comprador y demás enajenaciones sujetas a cualquier otra condición resolutoria expresa, se causará nuevo impuesto cuando se hiciere uso del pacto o se cumpliere la condición; y si el precio convenido para la retroventa o reventa fuere mayor que el primitivamente estipulado, se causará además el impuesto sobre el exceso.

En la venta a satisfacción del comprador o con la cláusula de poder arrepentirse el vendedor, si por efecto de lo estipulado llegare a resolverse la venta, no se devolverá el impuesto que se hubiere pagado.

Si la enajenación tuviere lugar en subasta judicial y el rematante hubiese declarado en el acta de remate que adquiere por un tercero, se causará solamente un impuesto. Si tal manifestación se hiciere después de cerrada el acta de remate, se pagará el impuestos sobre cada transferencia.

**Artículo 9.-** Para los efectos del pago del impuesto se presumirá enajenación a título gratuito toda enajenación, traspaso, cesión o renuncia de derechos a favor de ascendientes, descendientes, padres e hijos adoptivos, y cónyuge del enajenante o cedente, aunque el contrato aparezca a título oneroso, sin admitirse prueba en contrario.

**Artículo 10.-** Este impuesto se pagará con base en declaración del contribuyente.

**Artículo 11.-** El impuesto deberá pagarse antes de que se otorgue la escritura respectiva; salvo en los casos de urgencia en que se pagará, a más tardar un mes después de la fecha de otorgamiento de la escritura, pero antes de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble. Cuando el acto o contrato se otorgare fuera de Nicaragua, el impuesto se pagará antes de inscribir la escritura respectiva en el Registro correspondiente.

**Artículo 12.-** Cuando por virtud de una cesión de derechos hereditarios, el cesionario llegare a ser propietario de bienes inmuebles o derechos relativos a ellos, éste deberá pagar, además del impuesto sobre herencia respectivo, el impuesto de trasmisión establecido por esta Ley.

La taza del impuesto será la que corresponda a las trasmisiones título oneroso o los título gratuitos, según el título a que se haya hecho la cesión. Mientras no haya pagado esos impuestos el cesonario no podrá inscribir a su nombre los referidos inmuebles o derechos relativos a ellos en los Registros de la Propiedad Inmueble respectivos.

**Artículo 13.-** Cuando dentro de un lapso de diez años se haga varias donaciones de una misma persona a favor del mismo donatario, para la aplicación de las cuotas, se sumarán todas las donaciones habida dentro de ese término, siempre que en entre uno y otra medie un plazo no mayor de cinco años, y se atenderá al monto total de las donaciones. A ese efecto, al liquidarse el impuesto causado por cada donación, a partir de la segunda se tomará en cuenta el valor de las anteriores, pero en este caso se deducirá el impuesto pagado por cada una de las donaciones que precedan.

El lapso de diez años a que se refiere este precepto se contará a partir de la fecha de la primera donación. Pasados cinco años entre una donación y la siguiente, ésta volverá a tener carácter de primera, y así sucesivamente.

**Artículo 14.-** Cuando dentro de dos años de haberse realizado la enajenación a título oneroso de cualquier inmueble, éste viniere a ser propiedad del cónyuge o de los parientes del primer enajenante dentro de los grados a que se refiere el artículo 9 de esta Ley, se presumirá sin prueba en contrario que ha habido donación del primer enajenante a favor estas personas y por tanto se deberá pagar el respectivo impuesto.

**Artículo 15.-** Del producto colectado en razón del Impuesto creado en la presente Ley, el Poder Ejecutivo entregará por lo menos el cuarenta por ciento a aquellas Junta Locales de Asistencias Social que hubiesen aceptado formar parte de un plan de reestructuración de la tributación de esas Juntas, el cual tenderá a la eliminación de impuesto locales indirectos.

La parte que se entregará será la que corresponda en proporción al producto colectado por el impuesto sobre bienes ubicado en la jurisdicción de la Junta o Juntas Locales respectivas.

**Artículo 16.-** El Distrito Nacional, Las Municipalidades, las Juntas de Asistencia y Previsión Social y cualquier otro Organismo, con excepción del Estado, no podrán imponer gravámenes sobre los contratos a que se refiere la presente Ley. El Poder Ejecutivo no autorizará los Planes de Arbitrio que sean contrario a esta disposición.

Artículo 17.- Esta Ley empezará a regir cinco después que la Ley de Impuesto sobre Herencias y Legados y la presente Ley hayan sido publicadas en " La Gaceta", Diario Oficial.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1257

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados.- Managua, D.N., 28 de Junio de 1962 **.- (f) A. Martínez T., D.P.- (f) Juan F. Cerna.- D.S.- (f) J. Icaza T.- D.S.**

Al Poder Ejecutivo.- Cámara del Senado.- Managua, D.N., 29 de Junio de 1962 **.- (f) P. Réner.- S.P.- (f) Camilo López Irías.- S.S.- (f) Carlos River S. Delgadillo.- S.S.**

Por Tanto: Ejecútese.- Casa Presidencial.- Managua, D.N., 30 de Junio de 1962 **.- (f) LUIS A. SOMOZA D.- PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.- KARL. J. C.H. HÜECK.- MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1257