REGLAMENTO DE LA LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

No. 10 Aprobado el 16 de Junio de 1965

Publicado en La Gaceta No 134 del 18 de Junio de 1965

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

En uso de las facultades que le confiera el Inco. 3 del Arto. 195 Cn.

DECRETA:

El siguiente Reglamento de la Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmubles¨ (Decreto Legislativo No. 712, de 27 de Junio de 1962 y sus reformas).

CAPITULO PRIMERO
Definiciones del Impuesto

Artículo 1.- Se consideran inmuebles para los efectos de este Reglamento los que el código Civil define como inmuebles por su naturaleza o por accesión en sus Artos. 599 al 602 y los que así califiquen las Leyes Especiales.

Artículo 2.- Los términos: Director, Dirección, Administrador, Administración, Asesoría, Impuesto, Declaración, Manifestación, Ley y Reglamento, usados en este Reglamento, significan respectivamente: Director General de Ingresos, Administrador de Rentas, Administración de Rentas, Asesoría del Ministerio de Hacienda, Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, Declaración de Bienes Inmuebles, manifestación sobre Bienes Inmuebles, Ley y Reglamento de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 3.- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles deberá pagarlo el propietario o el poseedor efectivo. Si el inmueble estuviere gravado con usufructo, uso o habitación, el impuesto deberá pagarlo el usufructuario, usuario o habitador.

Artículo 4.- Cuando un inmueble pertenezca a varios, la obligación de pagar el impuesto recae sobre todos solidariamente; si se trata de una sucesión, sobre los herederos o legatarios, según el caso.

Artículo 5.- El Capital gravable de un contribuyente es la suma de los valores en que se estimen los bienes inmuebles que le pertenezcan al día 30 de junio de cada año, con las deducciones siguientes, en su caso:

a) Los gravámenes reales que recaigan sobre ellos como garantía de deudas con tal que pueda ser exigible para el fisco el respectivo impuesto sobre los bienes mobiliarios correspondientes al acreedor.

b) Los gravámenes reales cuyo importe hubiere sido invertido por el contribuyente en mejoras o accesorios del inmueble declarado y tomado en consideración en el avaluó de este.

c) Los prestamos de avio o habilitación y en general todos los créditos destinados o

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2567

proveer al prestatario de un capital de trabajo, siempre que hubieren sido incluidos por este en la Declaración de Bienes Mobiliarios para los efectos del impuesto respectivo.

Para la comprobación de la existencia de los adeudos, deberá acompañarse a la Declaración o a la Manifestación, certificación registral o en su caso documento autentico del acreedor; y para las reducciones, además de aquella, documento autentico del acreedor.

Artículo 6.- Para los efectos de la aplicación del Arto. 2 de la ley, son bienes de la Primera Categoría los siguientes:

a) El inmueble urbano del contribuyente que le sirva exclusivamente como casa de habitación. Por consiguiente, no se considera como tal cuando fuere parcialmente usado en establecimiento comercial, en arriendo u otros fines.

b) Una extensión o parcela hasta de diez hectáreas, en el campo (catorce manzanas y dos décimas de manzana) en la cual resida el contribuyente y constituya materialmente una sola unidad predial.

Artículo 7.- Son bienes de la Segunda Categoría:

Todos los bienes del contribuyente no comprendidos en el Artículo anterior.

Artículo 8.- El tipo anual de gravamen sobre el monto imponible, será del medio por ciento para los bienes de la primera Categoría y del uno por ciento, para los de la Segunda.

Artículo. 9.- Están exentos del pago del impuesto fijado por la Ley que aquí se reglamenta:

a) Los bienes inmuebles cuyo valor, sumados en ambas categorías, no excedan de Diez Mil Córdobas (C$.10.000.00).

b) Los bienes de la primera Categoría, hasta por la suma de Treinta Mil Córdobas (C$ 30.000.00), cuando estén ubicados en jurisdicción del Distrito Nacional y hasta por Veinte Mil Córdobas (C$ 20.000.00), en otros lugares de la República. Por el excedente se le aplicará el tipo de gravamen de acuerdo con lo establecido en el Artículo anterior.

c) Los Municipios y Juntas Locales de Asistencia Social, en lo que se refiere a sus bienes.

d) Las Iglesias y confesiones religiosas que tengan personería jurídica reconocida, en cuanto a los templos y dependencia destinadas exclusivamente al culto;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2567

e) Las instituciones de beneficencia y asistencia social en cuanto a los objetos y actividades directamente relacionados con sus fines;

f) Las instituciones artísticas, científicas, educacionales y culturales, los sindicatos de trabajadores y las asociaciones profesionales, siempre que no persigan el lucro y únicamente en lo que se refiere a bienes y actividades directamente relacionados con sus fines.

g) Los Cuerpos de Bomberos y la Cruz Roja Nicaragüense, sobre los bienes que a cualquier título les pertenezcan; y

h) Los gobiernos extranjeros en cuanto a los bienes que se destinen a su representación diplomática, siempre que exista reciprocidad..

No habrá más exenciones que las establecidas en el presente artículo y las que se otorguen con base en una ley de carácter general.

No Obstante, las personas, instituciones u organismos cuya exención prescribe el presente artículo, están obligados a presentar su declaración de bienes inmuebles, dentro del término exigido, citando la disposición legal en virtud de la cual pretenden gozar de la exención del pago del impuesto.

CAPITULO SEGUNDO
De la Declaración

Artículo 10.- Están obligados a presentar la Declaración y Manifestación de bienes inmuebles: los dueños, los poseedores, los usufructuarios, usuarios o habitadores en su caso o sus representantes legales. En las sucesiones esta obligación es solidaria de los herederos y del albacea, si lo hubiere.

Artículo 11.- La Declaración o la Manifestación deberá presentarse en la Administración de Rentas del Departamento en que tuviere su residencia el declarante, excepto los residentes en Managua, que la presentarán en la Dirección. La presentación deberá hacerse del 1º. de Julio al 30 de Septiembre de cada año, en los formularios que proveerá la dirección, así: en triplicado en las Administraciones y en duplicado en la Dirección. Podrán los residentes fuera del Departamento de Managua, hacerlo ante la Dirección en triplicado.

La Declaración o la manifestación debe ser firmada y presentada personalmente por el obligado, o por un Abogado o procurador o por apoderado aun constituido en Carta-Poder autenticada ante Notario. Cuando fuere presentada por apoderado o representante legal, en los trámites se le podrá dar intervención a este.

Una copia le será devuelta al interesado debidamente firmada por el receptor y

sellada, para que le sirva como comprobante de la presentación.

Artículo 12.- Cuando se declare por primera vez, deberán acompañarse los títulos respectivos, los que serán devueltos al interesado con la copia-recibo de la Declaración. Cuando ya se ha hecho Declaración, en los años subsiguientes bastará una Manifestación a la Dirección o a la Administración informando el estado de los bienes o los cambios experimentados por aumento o disminución con relación al año precedente. Tal Manifestación deberá ser presentada anualmente en los términos establecidos en el artículo anterior.

Cuando hubo aumento se acompañará a la Manifestación la declaración de la propiedad con el título y si hubo disminución, Certificación Registral.

Artículo 13.- Si el declarante no sabe o no puede firmar, lo hará a su ruego otra persona, haciendo constar esa circunstancia el secretario que le recibe.

Artículo 14.- El declarante deberá señalar para oír notificaciones, lugar conocido en la ciudad donde presenta la Declaración o la Manifestación. En caso no lo hiciere, se tendrán por notificadas las providencias y resoluciones que se dicten por el solo transcurso de veinticuatro horas.

CAPITULO TERCERO
Competencia, Liquidación y Procedimiento

Artículo 15.- Las autoridades competentes para conocer de la liquidación, fiscalización y recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, son:

1.- Las Administraciones de Rentas;
2.- La Dirección General de Ingresos;
3.- La Asesoría del Ministerio de Hacienda, en el caso de recursos contra las resoluciones de la Dirección General de Ingresos;
4.- El Tribunal de Cuentas y demás que determinen las Leyes y reglamentos.

Artículo 16.- La Liquidación del impuesto se hará conforme las reglas siguientes:

1.- Cuando la Declaración se presente en la Administración, se remitirá a la Dirección, consignación el Administrador, por medio de formulario, la opinión que le merezca en cuanto a su veracidad y exactitud, así como cualquier otro dato que a su juicio contribuya al mejor conocimiento de la situación real del declarante.

2.- Si la Declaración se presentare en la Dirección o cuando llegare a esta remitida por la Administración en el caso del inciso anterior, se examinará y si contienen los elementos de juicio suficientes, el Director dictará sentencia definitiva dentro de quince días de recibida, determinando el monto del capital gravable y el importe del crédito

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2567

fiscal del contribuyente imponiendo los recargos o multas que fueren procedentes.

3.- Cuando la Declaración careciere de la información necesaria, a juicio del Director, éste por auto señalará los puntos que deban ser esclarecidos, dando audiencia al declarante por tercero día para que exponga lo que tenga a bien. No logrando la aclaración deseada con dicha audiencia, de oficio o a solicitud del interesado, podrá abrirse a pruebas por ocho días la investigación y, vencido dicho término el Director dictará Sentencia definitiva, dentro del término que señala el inciso anterior.

Artículo 17.- La Dirección o la Administración prevendrán a las personas que no hubieren cumplido la obligación de presentar Declaración, lo hagan dentro del término de diez días, bajo apercibimiento de formulársela de oficio, si no lo verifican.

La providencia que manda a presentar la Declaración y la que resuelve la liquidación se notificaran al interesado por medio del funcionario correspondiente de la Dirección y, si reside fuera de Managua, por medio de exhorto-orden a la Administración del lugar donde él resida. Dentro de los expresados diez días, el notificado podrá presentar, ante la Dirección o la Administración en su caso los escritos que crea convenientes y hacer las gestiones oportunas.

Presentada la Declaración o hecha de oficio por la Dirección, se procederá en los mismos términos que se indican en el Articulo anterior, en su caso. Se le dará intervención al interesado desde el momento en que comparezca.

Artículo 19.- En este procedimiento, serán admisibles todos los medio de prueba establecidos por la Ley Común; las foto-copias tendrán calor probatorio, siempre que la Autoridad Fiscal verifique su conformidad con el original.

Artículo 20.- El término probatorio podrá prorrogarse por ocho días mas, si la prueba debe rendirse fuera del Distrito Nacional. Para mejor proveer se podrá acordarlas pruebas que detalla el Arto. 213 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 21.- Todas las pruebas que ofrezca y presente el declarante se recibirán dentro del término probatorio; después de él sólo se evacuarán las que por impedimento de la oficina no se hubieren recibido, siempre y cuando se las hubiese propuesto dentro de dicho término.

Artículo 22.- La prueba será apreciada por las Autoridades Fiscales, según las reglas de la sana crítica.

Artículo. 23.- Los incidentes que se promueven se tramitarán y resolverán con el asunto principal, sin retardar su curso.

Artículo 24.- Al pronunciar sentencia, el Director fijará el monto del crédito fiscal correspondiente al año que se declara, y también el de las propiedades omitidas en la

Declaración o Manifestación de los últimos seis años, de conformidad con el Arto. 31 de la Legislación Tributaria Común. Cuando el término de adquisición fuere menor, sobre este se calculará el impuesto.

Artículo 25.- Firme la sentencia liquidatoria, no podrá ser modificada, salvo en los casos siguientes:

a) Cuando se comprobare que la declaración fue presentada con datos falsos o incompletos.

b) Cuando el monto imponible del contribuyente deba ser aumentado en virtud de inclusión de propiedades no declaradas.

En ambos casos además de la multa que le corresponda, se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 26.- Todas las sentencias que se dicten contendrán una parte expositiva, una considerativa y otra resolutoria y deberán numerarse en orden sucesivo. Una copia de ella será encuadernada y foliada, quedando bajo la custodia de la secretaría.

Artículo 27. -Cuando no fuere conocido el domicilio de la persona obligada a presentar declaración, se entenderán los trámites con un Guardador ad- litem nombrado por la autoridad fiscal competente en las diligencias, oyendo de previo al representante del Ministerio Público del respectivo Municipio. El nombramiento deberá recaer en un pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o en un abogado.

Artículo. 28.- Con base en las sentencias liquidatorias, la Dirección deberá preparar por Departamentos geográficos, la lista de contribuyentes, la cual deberá especificar acerca de cada uno:

1.- Nombre y apellidos del declarante.

2. - Numero de su declaración.

3. - Domicilio.

4. - Clase de bienes.

5. - Monto imponible.

6. - Impuesto a pagar

Artículo 29.- Los conflictos y Competencia que se susciten entre los administradores, serán resueltos por el Director.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2567

CAPÍTULO CUARTO
Recursos

Artículo 30.- Las resoluciones interlocutorias que dicte el Director en la tramitación del expediente, no admitirán ningún recurso. El Tribunal ad-quem, conocerá de ellas si el interesado hubiere hecho reserva ante la Dirección dentro de veinticuatro horas de notificado de la resolución.

Artículo 31.- De todas las resoluciones que dicte el Director referente a la determinación y liquidación del impuesto o a las sanciones respectivas, podrá el contribuyente pedir revisión ante dicho Director en el término de ocho días después de notificado.

Artículo 32.- De lo que se resuelva en la solicitud de revisión o después de ocho días de haberse pedido, si no se hubiese resuelto nada, el contribuyente podrá apelar para ante la Asesoría. El término para apelar será de quince días a partir de la notificación o de la expiración del lapso de ocho días que se acaba de referir

Artículo 33.- Para que se admita la apelación, el recurrente deberá de previo depositar en el Banco Central, el 50% de lo que es objeto del reclamo o rendir Garantía Bancaria por el total, de acuerdo con los Artos. 10 de la Ley Creadora de la Dirección General de ingresos y 26 de la Legislación Tributaria común. Esta Regla es también aplicable a las multas.

Artículo 34.- Hecho el depósito o rendida la Garantía Bancaria mencionada, el Director admitirá la apelación y emplazará al apelante para que dentro de cinco días ocurra ante la Asesoría a mejorarlo. En el escrito de mejora, el recurrente deberá expresar los agravios que le causa la sentencia, señalando de manera clara y concreta las violaciones a la Ley, los errores y omisiones que contenga, reproduciendo las protestas y los recursos que hubieren sido desestimados en primera instancia. Si se alega nulidad de las actuaciones practicadas, se deberá indicar el perjuicio que le hayan irrogado las violaciones acusadas.

Artículo 35.- Expresados los agravios, la asesoría le dará traslado por tres días al Fiscal General de Hacienda y vencido dicho término o devuelto el expediente, concederá audiencia por cinco días al Director para exprese lo que tenga a bien.

Artículo 36.- Si la dirección niega la alzada, el interesado podrá entablar Recurso de hecho tal como lo establece la Ley creadora de la Dirección General de Ingresos.

Artículo 37.- Las providencias que dicte la Asesoría, se podrán reponer de oficio dentro de veinticuatro horas de dictadas o a solicitud de parte formulada dentro de las veinticuatro horas de notificadas, debiendo, en este último caso, resolverse en los dos días siguientes sin ningún otro trámite.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2567

Artículo 38.- Si el recurrente en el escrito de expresión de agravios, el Fiscal General de Hacienda o el Director, lo solicitaren, el asunto se abrirá a pruebas por ocho días, que podrán extenderse por otros ocho días más, si la prueba debe rendirse fuera del departamento de Managua.

El recurrente debe indicar concretamente la clase de prueba que pretende rendir y el lugar donde deba evacuarse.

En la Asesoría no se recibirán pruebas ya rendidas en primera instancia.

Artículo 39.- En la Asesoría, en la Dirección y en las administraciones, habrá un secretario encargado de recibir las declaraciones, los escritos, autorizar las actuaciones, verificar las notificaciones y custodiar los expedientes.

Las notificaciones se practicarán en la forma que prescribe el Código de Procedimiento Civil.

Artículo 40.- Autorizada por la Asesoría la sentencia definitiva, no podrá alterarla o modificarla en manera alguna; sin embargo, a solicitud de parte, presentada dentro de veinticuatro horas de notificada, podrá aclarar los puntos oscuros o dudosos, salvar las omisiones y rectificar los errores de copia, de referencias o de cálculos numéricos que aparecieren de manifiesto en la misma sentencia.

La Asesoría devolverá las diligencias a la Dirección con testimonio concertado de su resolución.

Artículo 41.- Devueltos los autos a la Dirección, el contribuyente, dentro de tercero día de notificado el Cúmplase, deberá enterar en la administración de Rentas de su domicilio o en la de Managua, la suma que estuviera obligado a pagar conforme la sentencia ejecutoriada.

Artículo 42.- Para hacer efectivo el pago la Dirección ordenará al Banco Central que ponga a la orden del Fisco el monto de la suma depositada, proveyendo sobre la diferencia, de acuerdo con la disposición del artículo anterior.

Si en virtud de la sentencia, el recurrente no estuviere obligado a hacer pago o la suma a pagar fuere menor que la depositada, se le mandará a devolver lo que corresponda mediante oficio al Banco Central.

En igual forma se procederá en el caso de Garantía Bancaria.

Artículo 43.- Una vez efectuado el pago, la Administración deberá extender la correspondiente Boleta Única de Entero.

CAPÍTULO QUINTO
De las Sanciones

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2567

Artículo 44.- Las sanciones aplicables a los infractores de la Ley que aquí se reglamenta, son:

1) -Las personas obligadas a declarar que no lo hicieren durante los meses de Julio, Agosto y Septiembre de cada año cuando fuere por primera vez incurrirán en las siguientes multas:

a) Con el cinco por ciento del monto de la contribución que corresponda pagar si se presentare la declaración con retardo no mayor de un mes;

b) Con el diez por ciento, si se presentare con retardo de más de un mes, pero no mayor de dos meses;

c) Con el quince por ciento si el retardo es de más de dos meses, pero no mayor de tres meses;

d) Con el veinticinco por ciento, si al finalizar los tres meses posteriores al término legal, no se hubiese presentado Declaración

Estas disposiciones son aplicables a la manifestación. Las multas a que se refiere este numeral, no podrán ser inferiores a veinticinco córdobas y en ningún caso serán conmutables con arresto.

2) La falta de representación de la declaración dentro del término de diez días después de notificado, hará incurrir al remiso de una multa equivalente al triple del impuesto tasado de oficio.

3) El contribuyente que no pagare el impuesto sobre Bienes Inmuebles en la fecha que la ley señala, deberá enterarlo con un recargo del 5% mensual que no podrá exceder de un valor igual a la suma principal debida.

4) El contribuyente que intentare producir o facilitar, la evasión total o parcial del impuesto, ya sea por omisión voluntaria, aserción, simulación, ocultación, maniobra o por cualquier medio o hecho, incurrirá en una multa de hasta diez tantos el valor de la contribución tratada de evadir, sin que en ningún caso dicha multa pueda ser menor de cincuenta córdobas.

Salvo prueba en contrario, se tendrá por tentativa de evasión cuando se presente cualquiera de los casos siguientes:

a) Declaración que contenga datos falsos.

b) Exclusión de algún bien inmueble, salvo cuando atendido el volumen de propiedades del contribuyente y la escasa cuantía de lo excluido, pueda calificarse de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2567

olvido excusable.

Si la evasión ya se hubiere consumado, la multa será hasta de quince tantos del valor del impuesto evadido.

5) Cuando el contribuyente no facilite la verificación de la inspección pericial, incurrirá en una multa de cincuenta a cinco mil córdobas.

Artículo 45.- Cuando una persona sea responsable de varias infracciones, por cada una de ellas se aplicará la sanción respectiva.

Artículo 46.- Las multas que se impongan por evasión de impuestos, se cobrarán independientemente de las prestaciones fiscales evadidas.

Artículo 47.- Las multas establecidas en este reglamento, serán aplicadas gubernativamente por el Director una vez que las infracciones hayan sido comprobadas.

De su decisión habrá recurso de apelación ante la Asesoría.

Artículo 48.- Las autoridades administrativas no podrán condonar ninguna multa o recargo en más del cincuenta por ciento, salvo cuando se alegare y demostrare justa causa.

CAPÍTULO SEXTO
Disposiciones Generales

Artículo 49.- Los funcionarios y empleados del orden administrativo y los peritos que tuvieren que emitir dictamen para procedimientos o asuntos relacionados con las disposiciones del presente Reglamento, no podrán intervenir en los casos en que ellos mismos, sus cónyuges o sus parientes dentro del cuarto grado de consaguinidad o segundo de afinidad, o sociedades de ellos formen parte, tengan interés. En tales casos, el conocimiento o actuación corresponderá al llamado por la Ley a sustituir al implicado; si no existe tal sustituto deberá nombrarse un funcionario ad-hoc.

Artículo.50.- Para la trasmisión de inmuebles a cualquier título, deberá de previo el contribuyente pagar el impuesto sobre Bienes Inmuebles debido o garantizar su pago con Depósito en Garantía en el Banco Central o Garantía Bancaria de acuerdo con lo dispuesto por el Arto.26 de la Legislación Tributaria Común.

Artículo 51.- Siempre que la persona citada o emplazada resida o se encuentre fuera del Departamento de Managua, se le dará el término de la distancia, que será a razón de un día por cada treinta kilómetros.

Artículo.52.- En todo lo no previsto en el presente Reglamento se aplicarán las disposiciones pertinentes de la Legislación Tributaria Común, del Código de Procedimiento Civil, de la Ley complementaria y reglamentaria del impuesto Sobre la

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2567

Renta, en especial sobre trámites, manera de recibir las pruebas, clases, graduación, apreciación de ellas, notificaciones etc.

Artículo. 53.- Las disposiciones referentes a la Declaración se aplicarán a las Manifestación, en los casos pertinentes.

Artículo 54.- Todas las personas (propietario, poseedores o representantes de ellas), que conforme la Ley estén obligadas a declarar sus inmuebles, deberán presentar Declaración de todo lo que tengan al 30 de Junio de 1965, con todos los datos requeridos en el nuevo formulario que conforme este Reglamento se establece. La Declaración deberá presentarse del 1ª de Julio al 30 de Septiembre de 1965, bajo apercibimiento de que la que no lo hiciera dentro de ese término, será sancionada con una multa del 5 al 25%, sobre el monto del impuesto a pagar, de conformidad con los dispuesto en los acápites a, b, c y d, del ordinal 1ª del Arto. 44 del presente Reglamento.

Artículo 55.- Las declaraciones que a la fecha de entrar en vigencia este Reglamento estuvieren pendientes de fallo, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones de este reglamento.

Artículo 56.- El presente Decreto empezará a regir desde su publicación en “La Gaceta”, Diario Oficial.

Dado en casa Presidencial. Managua D. N., a los dieciséis días del mes de Junio de mil novecientos sesenta y cinco. (f) **RENE SCHICK,** Presidente de la República. (f) **RAMIRO SACASA GUERRERO,** Ministro de Hacienda y Crédito Público.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2567