REGLAMENTO A "LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES"

Decreto No. 32 de 19 de julio de 1975

Publicado en la Gaceta No. 168 de 28 de julio de 1975

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

en uso de las facultades que le confiere el Numeral 3) del Artículo 194 Cn.,

Decreta:

El siguiente Reglamento de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Decreto Legislativo No. 660 del 26 de Noviembre de 1974, publicado en el Diario Oficial "La Gaceta", No. 270 del 26 de Noviembre de 1974).

Título I

Definiciones

Arto. 1.- Se consideran inmuebles, para los efectos de este Reglamento, los bienes que por su naturaleza o por su accesión se definen en el Código Civil en sus Artículos 299 y 600.

Arto. 2.- Objeto del gravamen. El gravamen recaerá sobre todos los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, sea cual fuere el título que los ampare.

Arto. 3.- Calor Catastral. Es la estimación oportuna y actualizada del valor de mercado del bien, efectuada por la División de Investigación y Valuación de la Propiedad Inmueble, que se determina en base a un manual de valuación y según los resultados del levantamiento catastral realizado por las dependencias gubernamentales autorizadas por la Ley de Catastro e Inventario de Recursos Naturales.

Arto. 4.- Valor de Mercado. Representa la mayor cantidad de dinero o su equivalente, que un comprador potencial estaría dispuesto a pagar por un bien inmueble y el propietario a vender, si la propiedad ha sido expuesta a un mercado libre por un tiempo razonable, siempre que tanto el comprador como el vendedor estén bien informados sobre los usos, restricciones y fines a que una propiedad puede declararse de inmediato y en el futuro cercano, y que ambos actúen voluntariamente y no bajo presión o fuerza.

Arto. 5.- Declaración Descriptiva. Es aquella que señala en forma clara y precisa la ubicación exacta de la propiedad, sus linderos particulares, superficie del terreno y características del mismo, área construida, fecha de construcción, calidad y tipo de estructura, maquinaria y equipo que por accesión se consideren bienes inmuebles,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7138

instalaciones, cultivos permanentes, instalaciones, cultivos permanentes, fecha de adquisición del inmueble, valor estimado, datos registrales, número catastral y cualquier otro elemento necesario para su plena identificación y valuación.

Arto. 6.- Año gravable, para efecto de este impuesto, es el período comprendido entre el 1 de Julio de cada año y el 30 de Junio del año siguiente.

Título II

De la Declaración

Arto. 7.- La declaración descriptiva a que se refiere el Artículo 1 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles tiene carácter obligatorio en los siguientes casos:

1. Propiedades que no han sido declaradas;

2) Mejoras o inversiones efectuadas en la propiedad no declarada.

Arto. 8.- Están obligados a presentar declaración descriptiva de bienes inmuebles todas las personas enumeradas en el artículo 5 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles que se encuentran en las situaciones previstas en el artículo 7 de este Reglamento.

Arto. 9.- Cuando un inmueble pertenezca a varios en forma indivisa, la declaración descriptiva deberá presentarse a nombre de todos los condueños y no individualmente. Igual disposición se aplicará en los casos de nudos propietarios y usufructuarios, determinando quién o quiénes son los nudos propietarios y quién o quiénes son los usufructuarios.

En los casos en que las mejoras o cultivos permanentes existentes en una propiedad pertenezcan a una persona distinta de la dueña del terreno, la propiedad debe ser declarada por la dueña del terreno, especificando el nombre y dirección del propietario de las mejoras o cultivos permanentes. Se exceptúan de la presente disposición los casos contemplados en el inciso d) del Artículo 5 de la Ley de Impuestos sobre Bienes Inmuebles.

Cuando se traten de inmuebles constituidos en Régimen de Propiedad Horizontal, cada condueño presentará su declaración, la que deberá contener la información correspondiente a su piso, departamento, vivienda o local, y la parte proporcional que le pertenezca de los bienes comunes del condominio, de acuerdo a los Artículos 9 y 31 de la Ley que reglamenta el Régimen de la Propiedad Horizontal.

Arto. 10.- Los obligados a presentar declaraciones lo harán en los formularios que para tal finalidad, provee la Dirección General de Ingresos. La declaración deberá presentarse en la Administración de Rentas del Departamento donde residen, excepto los que tuvieran su residencia en el de Managua, quienes lo harán en la Dirección

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7138

General de Ingresos, durante el período comprendido entre el 1 de Julio al 30 de Septiembre del año gravable que corresponda. Cuando la declaración se presente en las Administraciones de Rentas se harán en triplicado, y en duplicado cuando se presenten en la Dirección General de Ingresos. Los residentes fuera del Departamento de Managua, podrán presentar sus declaraciones ante la Dirección General de Ingresos, pero deben hacerlo en triplicado.

La declaración deberá ser firmada indistintamente por el obligado o por su representante legal. Una copia de la declaración le será devuelta al interesado debidamente firmada y sellada por el receptor para que le sirva como comprobante de la presentación.

Arto. 11.- Cuando se presenta la declaración de acuerdo con el Artículo 7 de este Reglamento, deberán acompañarse los títulos respectivos, los que serán revisados y devueltos inmediatamente al interesado con la copia recibo de la declaración.

Arto. 12.- Con el fin de que la Dirección General de Ingresos pueda considerar ajustes de avalúos por daños o destrucción deberán ser notificados por escrito antes del 30 de Septiembre del año gravable que corresponda.

Arto. 13.- El declarante debe señalar casa o lugar conocido, para oír notificaciones. Si el declarante no cumple con este requisito, se tendrá por notificado de todas las providencias y resoluciones que se dicten, por el solo transcurso de tres días contados a partir de la fecha en que tales providencias o resoluciones se reciban en la Administración de Rentas respectiva.

Arto. 14.- La Dirección General de Ingresos o las Administraciones de Rentas, prevendrán en cualquier tiempo a las personas que no hubieren cumplido con la obligación de presentar declaración oportunamente, lo hagan dentro del término de diez días bajo apercibimiento de formulárseles de oficio, si no lo verifican.

Título III

Liquidación y Procedimientos

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

1.- La Dirección General de Ingresos;

2.- Las Administraciones de Rentas;

3.- La Asesoría del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en el caso de recursos contra las resoluciones de la Dirección General de Ingresos;

4.- Los Organismo determinados por Leyes especiales.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7138

Arto. 16.- Las autoridades competentes para la evaluación de los inmuebles son:

1. El Instituto Geográfico Nacional en lo que respecta a la elaboración y actualización de los mapas catastrales, áreas catastrales, tendencia de la tierra y mantenimiento;

2. La División de Investigación y Valuación de la Propiedad Inmueble, en lo referente al valor del bien propiamente dicho;

3. La Dirección General de Ingresos, en lo relativo al valor del inmueble cuando se trate de propiedades no catastradas.

Arto. 17.- El impuesto grava directamente a la propiedad y su determinación se efectuará en base a:

1. Cuando la propiedad ya hubiere sido catastrada, el avalúo catastral correspondiente;

2. En el caso de propiedades no catastradas, el valor determinado por la Dirección General de Ingresos a través de la declaración presentada por el obligado.

3. Cuando una propiedad no catastrada, no hubiere sido declarada, el impuesto se determinará en base al avalúo establecido conforme los antecedentes o los datos que obran en poder de la Dirección General de Ingresos.

Arto. 18.- Cuando la declaración de una propiedad no catastrada se presente en la Administración de Rentas, el Administrador la remitirá a la Dirección General de ingresos consignado en el mismo formulario de la declaración, 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 de la propiedad.

Arto. 19.- Si la declaración se presenta en la Dirección General de Ingresos, o cuando llegue a esta, remitida por la Administración de Rentas en el caso del artículo anterior, se examinará si contiene los elementos señalados en artículo 5 de este Reglamento.

Arto. 20.- Presentada la declaración o hecha de oficio por la Dirección General de Ingresos, se precederá a la liquidación del impuesto de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 17 de este Reglamento.

Arto. 21.- La Dirección General de Ingresos emitirá durante el mes de Julio de cada año un Recibo Fiscal Pre-impreso a cada sujeto de este impuesto, especificando las propiedades que figuran a su nombre al 30 de Junio anterior, con indicación para cada una de ellas el Número Registral. ubicación, Número Catastral de las propiedades que se encuentren tributando en base a avalúo catastral, avalúo anterior, avalúo actual, impuesto, y el monto total a su cargo.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7138

Arto. 22.- Si el sujeto del impuesto pagare el monto total a su cargo, se extenderá constancia de pago en el Recibo Fiscal Pre-impreso. En otro caso la Administración de Rentas especificará en el Recibo Fiscal que extienda el impuesto pagado por cada propiedad, identificando estas por su Número Registral y Catastral en su caso.

El sujeto de este impuesto, aún cuando no haya recibido su respectivo Recibo Fiscal Pre-impreso, deberá presentares a la correspondiente Administración de Rentas, en donde debe existir copia del citado recibo, a hacer los enteros que juzgue conveniente.

Arto. 23.- Una vez emitido el recibo Fiscal Pre-impreso, la Dirección General de Ingresos no podrá modificar el avalúo y/o el impuesto en su caso, salvo en las siguientes circunstancias:

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

b) Cuando se presente declaración o se formule de oficio por instalaciones o mejoras efectuadas en las propiedades;

c) Cuando se presenten declaraciones o se formulen de oficio por nuevas propiedades;

d) Cuando se reconozcan créditos contra impuesto conforme las disposiciones contempladas en los Artículos 27, 29, 32 y 33 de este Reglamento.

Arto. 24.- Cualquier reavalúo que por actualización de valores de mercado se efectúe a una propiedad después del 30 de Junio de cada año, será efectivo a partir del año gravable siguiente.

Arto. 25.- Tanto los avalúos como los reavalúos, deberá ser notificados al interesado, a fin de que si no está de acuerdo con éstos, presente dentro de los quince días siguientes a la fecha de la notificación, los argumentos y pruebas que considere conveniente.

Arto. 26.- Si transcurridos los quince días de la fecha de notificación, no se recibe del sujeto de este impuesto ninguna manifestación de inconformidad, se procederá a la liquidación del impuesto respectivo.

Arto. 27.- Las personas sujetas al pago de este impuesto, cuyas propiedades se encuentren hipotecadas, tendrán derecho a que se les conceda crédito contra impuesto equivalente al 1% del saldo de los adeudos hipotecarios, en los siguientes casos:

a) Por financiamiento recibido del Sistema Financiero Nacional, cuando se haya

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7138

destinado a inversiones permanentes o mejoras en propiedad, y el valor de las mismas se encuentren incluidas en el avalúo del inmueble;

b) Por créditos hipotecarios obtenidos del Sistema Financiero Nacional, destinados a la adquisición o construcción de la casa de habitación del propietario del inmuebles gravado;

c) Cuando el saldo del adeudo hipotecario forme parte del precio de adquisición del inmueble.

Arto. 28.- Para la obtención de crédito por adeudos hipotecarios a que se refieren los incisos a) y b) del artículo anterior, el interesado deberá presentar constancia del acreedor especificando el nombre del deudor, el monto del crédito, fecha en que fue otorgado, finalidad del mismo, numero registral de la propiedad dada en garantía y saldo de la hipoteca al 30 de Junio de cada año.

Arto. 29.- En los casos del inciso c) del Artículo 27, será necesario, para la obtención del crédito, que el interesado presente Certificado Registral que indique el nombre del deudor, el del acreedor, el monto del préstamo, la fecha de Concesión, el número registral de la propiedad hipotecada, y además, documentos comprobatorios de que la hipoteca se origina por la adquisición del inmueble gravado y monto de los saldos al 30 de Junio de cada año.

Arto. 30.- Los documentos a que se refieren los artículos 28 y 29 anteriores, deberán presentarse en la Dirección General de Ingresos, o en las Administraciones de Rentas del resto de la República en su caso, antes del 30 de Septiembre de cada año. En caso contrario, no se otorgará el crédito ni habrá acción de repetición por pago indebido contra el Fisco.

Arto. 31.- Las personas naturales sujetas al pago de este gravamen, tendrán derecho a que se les conceda crédito contra impuesto equivalente al 1% del valor de los inmuebles, siempre y cuando sus propiedades tengan en conjunto un avalúo que no exceda de C$ 30.000.00. Igual disposición se aplicará, cuando la propiedad pertenezca en comunidad, a varias personas naturales.

Arto. 32.- Las personas o entidades a que se refiere el Artículo 15 de la Legislación Tributaria Común, tendrán derecho a que se les conceda crédito contra impuesto, equivalente al 1% del valor de los inmuebles que le pertenezcan, previa solicitud que deberá ser presentada, a la Dirección General de Ingresos, antes del 30 de Septiembre de cada año. Las entidades comprendidas en los incisos 2), 3) y 4) del referido artículo, deberán además acompañar los documentos que acrediten la personería jurídica, y la circunstancia de que la entidad no persigue fines de lucro. Para efecto de estos créditos contra impuesto será aplicables en lo perteneciente a las disposiciones del Artículo 4 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta (Decreto No. 26 del 25 de Junio de 1975, publicado en el Diario Oficial, "La Gaceta"

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7138

No. 143 del 27 de Junio de 1975).

Arto. 33.- Las personas sujetas al pago de este impuesto que tengan derecho a créditos por exenciones en base a Leyes Generales de Protección y/o Estímulo al Desarrollo Industrial, en relación a los muebles directamente afectos a la planta, deberá solicitarlos por escrito a la Dirección General de Ingresos, antes del 30 de Septiembre de cada año; acompañado, sólo la primera vez, el Diario Oficial, "La Gaceta", en que se publique el Decreto que otorga la exención.

Arto. 34.- Los propietarios, poseedores o usuarios de las propiedades están obligados a:

1. Permitir el acceso a las propiedades, a los funcionarios o personas autorizadas de la División de Investigación y Valuación de la Propiedad Inmueble, o de la Dirección general de Ingresos para efectuar inspección, medición y otras actividades tendientes a la estimación del valor del inmueble.

2. Cuando corresponda, suministrar toda información o facilitar documentos que le sean requeridas en relación al inmueble, para verificar los términos de los declarado.

Título IV

Mantenimiento

Arto. 35.- La actualización de las cuentas de Bienes Inmuebles originadas por transmisión, se realizará en base a los siguientes documentos o procedimientos:

a) La copia de la Boleta Catastral, devuelta por el Registro Público, servirá para realizar las operaciones de descargo por la propiedad transferida, y el cargo al adquiriente;

b) La información que de conformidad con el Artículo 37 de la Legislación Tributaria Común los registradores Públicos están en la obligación de remitir a la Dirección General de Ingresos;

c) Certificado Registral presentado por el interesado que relacione la transacción efectuada, la fecha en que realizó, las personas involucradas en la misma, los datos registrales de la propiedad, objeto de la operación y los correspondientes a la nueva inscripción, o en su caso, la constancia o declaración a que se refiere el Decreto 1734 publicado en el Diario Oficial "La Gaceta", No. 231 del 10 de Octubre de 1970.

Título V

Disposiciones Transitorias

Arto. 36.- La Dirección General de ingresos emitirá para el año gravable 1975/76, propiedades que figuran a nombre de cada sujeto de este impuesto según estado al

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7138

30 de Junio de 1975, indicando para cada propiedad número registral, ubicación, avalúo anterior y actual, impuesto y además el monto total a su cargo.

Arto. 37.- Para todo pago de Impuesto sobre Bienes Inmuebles que reciban las Administraciones de rentas para el año gravable 1975-1976, deberán especificar en el Recibo Fiscal que extiendan, el impuesto correspondiente a cada propiedad, identificando éstas, por su número registral.

Título VI

Disposiciones Finales.

Arto.38.- Todo lo relacionado a Impuesto sobre Bienes Inmuebles en materia de procedimientos, no contemplado expresamente en este Reglamento ni en la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Decreto No. 660 del 26 de Noviembre de 1974, publicado en el Diario Oficial "La Gaceta" No. 270 de la misma fecha), se regirá por la Ley Creadora de la Dirección General de Ingresos, la Legislación Tributaria Común y Leyes especiales que se dicten al respecto.

Arto. 39.- Este Reglamento comenzará a regir desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en Casa Presidencial. Managua, D.N., a los diecinueve días del mes de Julio de mil novecientos setenta y cinco.- (f) **A. SOMOZA D**., Presidente de la República.- (f) **Gustavo Montiel**, Ministro de hacienda y Crédito Público".

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7138