

Diario Oficial

ALCANCE N° 118 A LA GACETA N° 173

Año CXLVII

San José, Costa Rica, miércoles 17 de setiembre del 2025

746 páginas

PODER LEGISLATIVO

PROYECTOS

PODER EJECUTIVO

RESOLUCIONES

DOCUMENTOS VARIOS

HACIENDA

CULTURA Y JUVENTUD

AMBIENTE Y ENERGÍA

PODER JUDICIAL

AVISOS

REGLAMENTOS

MUNICIPALIDADES

AVISOS

INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS

BANCO CENTRAL DE COSTA RICA

AUTORIDAD REGULADORA

DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

NOTIFICACIONES

JUSTICIA Y PAZ

PODER JUDICIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

Resolución N° MH-DGT-RES-0039-2025.- “Retención del Impuesto sobre Ganancias y Pérdidas del Capital de bienes inmuebles y uso del formulario del Impuesto de traspaso de Bienes Inmuebles y aplicación de la reducción del 20% establecida en la Ley para la atracción de inversionistas, rentistas y pensionados N°9996”. - San José a las dieciséis horas con cuarenta y dos minutos del veintidós de julio de dos mil veinticinco.

CONSIDERANDO

- I. Que, el artículo 99 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley N°4755 del 03 de mayo de 1971 y sus reformas –en adelante, Código Tributario, faculta a la Administración Tributaria para dictar normas generales, tendientes a la correcta aplicación de las leyes tributarias, dentro de los límites que fijen las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes.
- II. Que los artículos 103 y 109 del Código Tributario facultan a la Administración Tributaria para verificar el correcto cumplimiento de las obligaciones tributarias por todos los medios y procedimientos legales, así como de establecer directrices, respecto de la forma en que deberá consignarse la información tributaria que se solicitará, con carácter general, en sus actuaciones dirigidas a la obtención de información.
- III. Que el artículo 105 del Código Tributario, establece que toda persona física o jurídica, pública o privada, estará obligada a proporcionar a la Administración Tributaria, la información de trascendencia tributaria, deducida de sus relaciones económicas, financieras y profesionales con otras personas.
- IV. Que por medio de la resolución N°9-1997, publicada en La Gaceta N°169 del 3 de setiembre de 1997, se estableció la obligatoriedad de los obligados tributarios, responsables o declarantes de los diferentes impuestos, a utilizar sólo los formularios autorizados por la Administración Tributaria.
- V. Que el artículo 122 del Código Tributario, establece que las declaraciones juradas se deben presentar en los medios oficiales aprobados por la Administración Tributaria. También dispone que cuando se utilicen medios electrónicos se usarán elementos de seguridad tales como la clave de acceso, la firma digital u otros que la Administración autorice al sujeto pasivo y equivaldrán a su firma autógrafa.
- VI. Que con fundamento en el inciso d) del artículo 103 del citado cuerpo normativo, se establece la autorización para que la Administración Tributaria establezca mediante resolución publicada en el diario oficial La Gaceta, las retenciones a cuenta de los diferentes tributos que administra y que se deban liquidar mediante declaraciones autoliquidativas de los sujetos pasivos, dichas retenciones no podrán exceder del dos por ciento (2%) de los montos que deban pagar los agentes retenedores.
- VII. Que, por su parte, el artículo 15 del Código Tributario, dispone que el sujeto pasivo es la persona obligada al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea en calidad de contribuyente o responsable. Bajo ese mismo cuerpo legal normativo, el artículo 23, señala como responsables a los agentes de retención o de percepción, las personas designadas por la ley, que por sus funciones públicas o por razón de su actividad, oficio o profesión, intervienen en actos u operaciones en los cuales debe efectuar la retención o percepción del tributo correspondiente.
- VIII. Que a partir de la reforma parcial introducida a la Ley del Impuesto sobre la Renta, N°7092 del 21 de abril de 1988 operada en virtud del Título II la Ley N°9635 del 3 de diciembre de 2018, denominada “Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, del 3 de diciembre de 2018, se adicionó un Capítulo XI, el cual implementa una nueva regulación sobre el tratamiento tributario de las rentas del capital mobiliario e

inmobiliario y de las ganancias y pérdidas de capital y en caso de que la retención no se haya ingresado al Fisco, el Registro Nacional no podrá inscribir el traspaso de los bienes transmitidos, constituyéndose en una obligación para tal entidad el verificar de previo la presentación de la declaración y pago del impuesto que corresponda, a través del formulario y el mecanismo de pago autorizados por la Administración Tributaria.

IX. Que los artículos 27 ter inciso 3), subinciso a) y 31 ter de la Ley N°7092, establecen que serán ganancias y pérdidas de capital gravadas, las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se realicen con motivo de cualquier alteración en la composición de aquel, incluidas las derivadas de la venta de participaciones en fondos de inversión, siendo la tarifa aplicable a la renta imponible de las ganancias de capital el quince por ciento (15%), no obstante, los bienes y los derechos adquiridos con anterioridad al 01 de julio de 2019, el contribuyente en la primer venta podrá optar por pagar el impuesto a la ganancia de capital, aplicando al precio de enajenación una tarifa del impuesto del dos coma veinticinco por ciento (2,25%).

X. Que en el artículo 28 ter de la referida Ley N°7092, se establece que, tratándose de transmisiones de bienes inmuebles situados en territorio nacional propiedad de un no domiciliado, el adquirente estará obligado a retener e ingresar el dos coma cinco por ciento (2,5%) de la contraprestación total acordada, en concepto de retención a cuenta del impuesto correspondiente a la ganancia de capital.

XI. Que el artículo 28 quáter de la Ley N°7092, señala que cuando no sea posible aplicar la retención regulada en el capítulo XI, en que se haya configurado dicha retención como impuesto único y definitivo, y siempre que no proceda según el artículo 1 de esta ley su inclusión en la declaración ordinaria del impuesto, estas rentas deberán ser objeto de declaración independiente por el contribuyente.

XII. Que en vista de lo anterior, la Administración Tributaria ha considerado pertinente, establecer en el caso de los transmitentes domiciliados, el instrumento de la retención correspondiente a un dos por ciento (2%), a fin de realizar un control tributario efectivo de gestión y recaudación del Impuesto de Ganancias o Pérdidas del Capital, deber al que está obligada a cumplir la Administración Tributaria, en virtud de las funciones que le otorga el artículo 99 del Código Tributario, las cuales consisten en la gestión y fiscalización eficiente de los tributos a su cargo, así como, con fundamento en la facultad otorgada por el legislador tributario, en el artículo 103 inciso d), del referido Código Tributario.

XIII. Que respecto a los obligados del Impuesto al Traspaso, el artículo 6 de la Ley 6999 denominada “Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles” del 3 de setiembre de 1985, señala que son contribuyentes de ese impuesto, por partes iguales, los transmitentes y los adquirentes en los negocios indicados en dicha ley.

XIV. Que en materia registral, el artículo 3 de la Ley N°4564 del 29 de abril de 1970 y sus reformas, denominada Ley de Aranceles del Registro Nacional, establece que la obligación de pagar tributos, impuestos y timbres se aplica respecto de todos aquellos actos o contratos que deban inscribirse en el Registro Nacional, el cual -el pago- debe efectuarse al ser presentados los documentos a dicho Registro. Conforme a dicha norma, al momento en que se presente una escritura de traspaso de bienes inmuebles inscritos en el Registro Nacional en los términos indicados en la presente resolución, el registrador encargado del trámite, como auxiliar de la función tributaria, deberá verificar el pago de la retención correspondiente mediante un Webservice puesto a disposición del Registro Nacional por parte de la Administración Tributaria.

XV. Que respecto a la liquidación y pago del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, los artículos 8 y 11 de la Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles y el artículo 5 del Decreto Ejecutivo N°21743-J-H del 17 de noviembre de 1992, denominado “Reglamento Ley del Impuesto Traspasos Bienes Inmuebles”, establece una tarifa del impuesto del traspaso del uno y medio por ciento (1,5%), el cual, en su totalidad, debe ser pagado en un solo entero, siendo éste responsabilidad del transmitente y del adquirente conjuntamente.

Dicho pago debe efectuarse dentro del mes siguiente a la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura, utilizándose para los efectos el formulario suministrado por la Administración Tributaria en el cual se debe consignar: nombre y apellidos del transmitente y del adquirente; citas de inscripción del inmueble objeto del traspaso, y su situación por cantón; o indicación de que la finca está sin inscribir; valor de la operación según el acto o contrato o valor registrado del inmueble en la Administración Tributaria, si éste fuere mayor; nombre del notario, número, lugar y fecha de otorgamiento de la escritura; y monto del impuesto a pagar. El pago efectuado vencido el término indicado, está afecto a los intereses establecidos en el Código Tributario.

XVI. Que partiendo del considerando anterior, la Ley 6999 denominada “Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles citada establece en su artículo 5 las excepciones que se deben de tomar en cuenta del impuesto.

XVII. Que con la promulgación de la Ley N°9996, denominada "Ley para la atracción de inversionistas, rentistas y pensionados", del 5 de julio de 2021, publicada en La Gaceta N°135 del 14 de julio de 2021, se creó, según lo indica su artículo 1, el marco normativo para incentivar la atracción de personas inversionistas, rentistas y pensionados, tutelados en la Ley N°8764, Ley General de Migración y Extranjería, de 19 de agosto de 2009, para contribuir a la reactivación económica costarricense en un período postpandemia Covid-19 y, se autoriza al Ministerio de Hacienda, para regular lo atinente en materia tributaria. Por otro lado, en los artículos 5 inciso d) de la citada ley N°9996 y 21 de su reglamento, Decreto Ejecutivo N°43926 del 14 de febrero de 2023, se establece una exoneración de un veinte por ciento (20%) del total del Impuesto de Traspaso que corresponda, para las personas amparadas a dicha ley, en aquellos bienes inmuebles que adquieran en el plazo de su vigencia, siempre que la persona beneficiaria sea la titular registral del bien, con la salvedad de que si la persona beneficiaria traspasa los referidos bienes en ese plazo, tiene que cancelar los impuestos exentos originalmente. Para aplicar la reducción del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, bajo el supuesto indicado, el interesado (a), debe de utilizar el formulario de traspaso establecido por la Dirección General de Tributación para esos efectos. Dispone el artículo 12 de la mencionada Ley N°9996 *“Vigencia de la ley. Los inversionistas, rentistas o pensionados que opten por los beneficios otorgados en el artículo 5 de la presente ley podrán hacerlo únicamente durante los primeros cinco años a partir de su entrada en vigencia. / Los inversionistas, rentistas o pensionados beneficiarios que optaron por dichos beneficios durante los primeros cinco años de vigencia de la ley, los mantendrán por un plazo de diez años a partir de la fecha en que les fueron otorgados. / Rige a partir de su publicación.”*

XVIII. Que con el fin de beneficiar al usuario con trámites más expeditos, se aprobó la Ley N°9922 denominada “Aprobación del Contrato de Préstamo N°9075-CR para financiar el proyecto “Fiscal Management Improvement Project “Modernizar y Digitalizar los Sistemas Tecnológicos del Ministerio de Hacienda, conocido como «Hacienda Digital para el Bicentenario», entre el Gobierno de Costa Rica y el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento” publicada en el Alcance N°310 a La Gaceta N°278 del lunes veintitrés de noviembre de dos mil veinte.

XIX. Que producto del contrato de préstamo indicado, la Dirección General de Tributación desarrolló el sistema informático denominado TRIBU-CR mediante el cual los obligados tributarios deben cumplir con sus obligaciones formales y materiales que surjan de su dinámica tributaria en el ejercicio de sus actividades económicas.

XX. Que siendo así, el sistema TRIBU-CR será la única plataforma de recepción de declaraciones, por lo que los formularios para la presentación de declaraciones juradas de impuestos administrados por la Dirección General de Tributación, solamente se tendrán a disposición en el portal indicado.

XXI. Que las condiciones generales que regulan el uso del sistema TRIBU-CR para el cumplimiento de los deberes formales y materiales que recaen sobre los obligados tributarios, se establecieron mediante resolución de alcance general N°MH-DGT-RES-0011-2025, denominada “Resolución General para la deshabilitación de las plataformas digitales tributarias e Implementación del Sistema Integrado de Gestión Tributaria denominado “TRIBU-CR” de las once horas veintiocho minutos del veintisiete de junio del dos mil veinticinco, la cual fue publicada en el Alcance No 86 a La Gaceta No 128 del once de julio de dos mil veinticinco.

XXII. Que siendo así y en aras de contar con una sola plataforma de recepción de declaraciones para la transferencia de bienes inmuebles, así como para la retención del Impuesto de Ganancias y Pérdidas de Capital, la Administración Tributaria, en virtud de la presente resolución adecúa el formulario de declaración D-120 denominado “Formulario de Liquidación y Pago del Traspaso Directo de Bienes Inmuebles” disponible en la herramienta digital “Elaboración Digital de Declaraciones de Impuestos EDDI7, para que la misma se presente por medio del sistema TRIBU-CR, mediante el formulario “Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles”. Asimismo, para efecto del Impuesto de Ganancias y Pérdidas de Capital, se pondrá a disposición el formulario de Retenciones de Ganancias de Capital - No Domiciliado. No obstante, para los formularios de Retenciones del Impuesto sobre las Ganancias de Capital- Domiciliado para las personas físicas y jurídicas, la Administración Tributaria comunicará el momento oportuno cuando dichos formularios se encuentren habilitados en el sistema TRIBU-CR.

XXIII. Que de manera excepcional, aquellos obligados tributarios o ciudadanos, que por alguna circunstancia particular se encuentran en lo que se denomina brecha digital, entendida ésta como la desigualdad existente entre las personas respecto a las posibilidades en cuanto al acceso y uso en las tecnologías de la información, sea por razones, entre otras, de localización geográfica, economía, cultura, edad, género, salud, discapacidad, y que requieran presentar sus declaraciones, podrán acudir a las oficinas de la Administración Tributaria y solicitar acceso y orientación para el uso de las respectivas herramientas tecnológicas.

XXIV. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 12 bis del Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Decreto Ejecutivo N°37045-MP-MEIC del 22 de febrero de 2012 y su reforma, esta regulación cumple con los principios de mejora regulatoria, de acuerdo con el informe DMR-DAR-INF-159-2025, emitido por la Dirección de Mejora Regulatoria del Ministerio de Economía Industria y Comercio.

XXV. En acatamiento del artículo 174 del Código Tributario, el proyecto de reforma se publicó en el sitio web <https://www.hacienda.go.cr/ProyectosConsultaPublica.html> sección “Proyectos en Consulta Pública”; a efectos de que las entidades representativas de carácter general, corporativo o de intereses difusos tuvieran conocimiento del proyecto y pudieran oponer sus observaciones, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a la publicación del primer aviso en el Diario Oficial La Gaceta. Los avisos de referencia fueron debidamente publicados en La Gaceta N°46 del 10 de marzo de 2025 y en La Gaceta N°47 del 11 de marzo de 2025, respectivamente, por lo que, a la fecha de emisión de esta resolución se recibieron y atendieron las observaciones realizadas, siendo que la presente corresponde a la versión final aprobada.

**Por lo tanto,
El Director General de Tributación,
emite la siguiente resolución de alcance general:**

“Retención del Impuesto sobre Ganancias y Pérdidas del Capital de bienes inmuebles y uso del formulario del Impuesto de traspaso de Bienes Inmuebles y aplicación de la reducción del 20% establecida en la Ley para la atracción de inversionistas, rentistas y pensionados N°9996”

Artículo 1. Creación de retención del 2% sobre las ganancias de capital por transmisión de bienes inmuebles de domiciliados. Se establece el deber de retención del dos por ciento (2%) por concepto del Impuesto sobre las Ganancias y Pérdidas del Capital, en el caso de traspaso de bienes inmuebles inscribibles en el Registro Nacional cuya titularidad sea la de un domiciliado.

Dicha retención se constituye como un pago a cuenta aplicable por el transmitente del bien en su declaración autoliquidativa del Impuesto sobre las Ganancias y Pérdidas de Capital, o del Impuesto sobre las Utilidades, según corresponda, que se calculará sobre el valor de transmisión del bien pactado por las partes.

Artículo 2. Retención del 2,5% sobre las ganancias de capital por transmisión de bienes inmuebles de no domiciliados. De conformidad con lo establecido en el artículo 28 ter de la Ley de Impuesto sobre la Renta, se establece el deber de retención del dos coma cinco por ciento (2,5%) por concepto del Impuesto sobre las Ganancias y Pérdidas del Capital, en el caso de traspaso de bienes inmuebles inscritos en el Registro Nacional cuya titularidad sea la de un no domiciliado, cuyo pago se considerará como impuesto único y definitivo.

Artículo 3. Deber de retención. El deber de retención, liquidación y pago de la retención por el Impuesto sobre Ganancias y Pérdidas de Capital establecidas en los artículos 1 y 2 anteriores, recaerá sobre el adquirente del bien inmueble en condición de agente de retención.

Artículo 4. Base imponible de la retención del Impuesto sobre Ganancias y Pérdidas del Capital y exenciones. De conformidad con el numeral 3) del artículo 30 bis de la Ley del Impuesto sobre la Renta, tratándose de bienes inmuebles la base imponible será la contraprestación total acordada, siempre que dicho valor no sea inferior al que se determine con la utilización de las plataformas de valores de terrenos por zonas homogéneas y el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, elaborados por el Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación para la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Ley N°7509 del 9 de mayo de 1995 y sus reformas, en cuyo caso este prevalecerá, salvo prueba en contrario.

Cuando el transmitente del bien inmueble sea un domiciliado, podrá aplicar como pago a cuenta del impuesto la suma retenida por el adquirente en virtud de la obligación establecida en el artículo 1 la presente resolución.

No procederá la retención de conformidad con los incisos 7, 10 del artículo 28 bis de la Ley de Impuesto sobre la Renta y de los incisos 4, 11 del artículo 39 del Decreto N°43198-H “Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta N°7092 del 21 de abril de 1988 y sus reformas” respectivamente, en los siguientes casos:

- a) Transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, cuando corresponda a un domiciliado en el país.
- b) Donaciones, herencias y legados, respecto de sus perceptores ni del donante.

Cuando el transmitente del bien sea un no domiciliado, se tratará de un impuesto único y definitivo de conformidad con el artículo 28 ter del Ley de Impuesto sobre la Renta, en el cual, el adquirente estará obligado a retener e ingresar el dos coma cinco por ciento (2,5%) de la contraprestación total acordada, en concepto de retención a cuenta del impuesto correspondiente a la ganancia de capital.

Bajo este supuesto, no procederá la retención en los casos de aportación de bienes inmuebles, en la constitución o aumento de capitales de sociedades domiciliadas en territorio nacional. (artículo 28 ter de la Ley de Impuesto sobre la Renta).

Artículo 5. Modificación del Formulario D-120. Se modifica el nombre del Formulario D-120 denominado “Formulario de Liquidación y Pago del Traspaso Directo de Bienes Inmuebles” para que en adelante se denomine “Impuesto al Traspaso de Bienes Inmuebles”, cuyo formato e instructivo se encuentran en los Anexos 1 y 2 de esta resolución.

El formulario mencionado en este artículo debe ser completado y presentado cuando exista transferencia de un bien inmueble tanto directa como indirectamente. Si se trata de un traspaso indirecto, es decir, cuando se ha realizado la cesión de más del 50% de las acciones de una sociedad titular de un bien inmueble a favor de otra persona física o jurídica, el número de identificación del transmitente y del adquirente es el mismo.

Artículo 6. Casillas de exoneración. Se implementa el uso de la(s) casilla(s) “**porcentaje de exoneración**” y “**exoneración**” (monto exonerado), ambas casillas pertenecen al apartado “Determinación del Impuesto de Traspaso (IT)”, del formulario Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles visible en los anexos 1 y 2 de la presente resolución.

En caso de que aplique exoneración, a efecto de que se reduzca el impuesto ya sea, el 50% o 100 %, de conformidad a lo establecido en el artículo 5 y 6 de la Ley 6999 o el incentivo del 20% contemplado en el artículo 5 inciso d) de la Ley N°9996 Ley para la atracción de inversionistas, rentistas y pensionados. El obligado tributario deberá anotar en la casilla el porcentaje de exoneración que corresponda. Automáticamente el sistema multiplicará ese porcentaje por el impuesto determinado, cuyo resultado dará el monto de exoneración y se visualizará en la casilla “**exoneración**”. Seguidamente, el sistema restará el monto de exoneración al impuesto determinado y llevará el resultado de esa resta, a la casilla “**total de impuesto**”.

Artículo 7. Formularios para la autoliquidación y pago de la obligación tributaria por retención del impuesto sobre Ganancias y Pérdidas de Capital. Una vez completada la respectiva declaración del Impuesto al Traspaso de Bienes Inmuebles, se debe continuar con la presentación del formulario de declaración del impuesto correspondiente a Ganancias y Pérdidas de Capital, para que el obligado tributario proceda a autoliquidar la obligación tributaria.

El formulario para la autoliquidación de la retención se denomina “Retenciones de Ganancias de Capital - No Domiciliado”, visible en los anexos 3 y 4 de la presente resolución.

Artículo 8. Disponibilidad del formulario. Los formularios citados en esta resolución estarán disponible a través del sistema TRIBU-CR, accesible desde la página web del Ministerio de Hacienda.

Las instrucciones de llenado para completar dichos formularios se encuentran en los anexos señalados en la presente resolución.

Las declaraciones presentadas en otros medios y formatos se tendrán por no presentadas con los efectos legales que ello conlleva, sin necesidad de notificación alguna al interesado.

En caso de ingresar más de una declaración, la última constituye una rectificación de la anterior.

Los obligados tributarios que presenten brecha digital y no cuenten con acceso a las tecnologías de información, deberán presentar la información en la forma y en el lugar que disponga la Administración Tributaria.

Artículo 9. Plazo de presentación y pago de las declaraciones. Los obligados tributarios por concepto de retenciones del Impuesto sobre Ganancias y Pérdidas de Capital deberán de confeccionar y presentar la

declaración y realizar el pago de las sumas retenidas, mensualmente, dentro de los primeros quince días naturales del mes siguiente a aquel en que ocurra el hecho generador.

Con respecto a los obligados tributarios del Impuesto al traspaso de Bienes Inmuebles deberán presentar la respectiva declaración y efectuar el pago dentro del mes siguiente a la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura.

El contenido de las declaraciones y las manifestaciones que el obligado tributario realice utilizando los formularios respectivos, constituyen una declaración jurada, conforme a los artículos 122 y 130 del Código Tributario, y se presume que su contenido es fiel reflejo de la verdad, y responsabilizan al declarante por los tributos que de ellas resulten, así como de la exactitud de los demás datos contenidos en tales declaraciones, so pena de las responsabilidades y consecuencias legales que correspondan en caso de falsedad u omisión de la información contenida en las mismas.

Artículo 10. Medio de pago de las obligaciones tributarias. Las obligaciones tributarias declaradas y autoliquidadas mediante el Sistema Integrado de Administración Tributaria TRIBU-CR, deberán ser canceladas mediante alguno de los siguientes mecanismos:

- a) Servicios de interconexión bancaria: estos servicios corresponden a los acuerdos de prestación de servicios de recaudación, suscritos entre el Ministerio de Hacienda y las entidades colaboradoras.
- b) Débito en tiempo real (DTR): este servicio podrá ser utilizado por los obligados tributarios que tengan cuentas IBAN (International Bank Account Number).
- c) Cualquier otro medio de pago que disponga la Administración Tributaria.

El pago de la obligación tributaria fuera del plazo establecido generará intereses conforme al artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, sin perjuicio de las sanciones administrativas que establezca la citada normativa.

Artículo 11. Verificación del pago de la retención para inscribir el bien o derecho ante el Registro Nacional. La Dirección General de Tributación, pondrá a disposición del Registro Nacional la base de información relativa al pago de los impuestos indicados en la presente resolución, a través de un Web Service, a los efectos de otorgar permisos de acceso para los registradores del Registro Nacional de Bienes Inmuebles, para que puedan consultar en línea y en tiempo real la información referida.

No procederá la inscripción de la transmisión del bien hasta que se haya efectuado el pago total efectivo de los impuestos según la normativa correspondiente.

Artículo 12. Responsabilidad del obligado tributario por el no ingreso de la declaración jurada en tiempo. Si por motivos no imputables a los sistemas de la Administración Tributaria, el obligado tributario no ingresa la declaración jurada dentro de los plazos establecidos, este será el único responsable por la presentación ocurrida fuera de los plazos legales establecidos en la normativa que regula la materia. Sin perjuicio de las sanciones que procedan de conformidad con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

La responsabilidad se extenderá solidariamente al resto de los contribuyentes en caso de que no se haya acreditado en la escritura pública que efectuaron el pago el Impuesto al traspaso de bienes inmuebles, y de igual forma respecto al impuesto a las ganancias de capital si no consta en la misma que se efectuara la retención de este, conforme al artículo 24 del Código Tributario.

Artículo 13. Derogatoria. Se deroga la Resolución N°DGT-R-028-2013 del 22 de julio del 2013, denominada; Obligatoriedad en el uso del EDDI-7 "Elaboración Digital de Declaraciones de Impuestos" para las presentaciones de las declaraciones juradas del Impuesto de traspaso de bienes muebles e inmuebles, impuesto sobre la rentas y ventas, publicada en la Gaceta 187 del 30 de setiembre del 2013.

TRANSITORIO ÚNICO. La retención del 2% establecida en el artículo 1 de la presente resolución aplicará a partir del momento en que la Administración Tributaria ponga a disposición los formularios correspondientes, lo cual se informará mediante resolución de alcance general.

ARTÍCULO 14. Vigencia. Rige a partir del 06 de octubre de 2025. Publíquese una vez. –

Mario Ramos Martínez , Director General de Tributación, Autoridad Tributaria Competente .—1 vez.—
(IN2025991516).

Anexo 1



Impuesto traspaso bienes inmuebles

170

Número de formulario	
Periodo	
Cédula Presentador	
Nombre Presentador	
Datos del traspaso del bien	
Tipo de traspaso	
Datos de escritura	
Fecha de otorgamiento (dd/mm/aaaa)	-
Número de boleta de seguridad de la escritura	-
Protocolo de la escritura	-
Tipo de identificación del notario	
Número de identificación del notario	-
Apellidos y nombre/ Razón social	-
Número de carnet del notario	-
Identificación del bien	
Finca inscrita	Si / No
Provincia	-
Número de finca	-
Duplicado	-
Propiedad horizontal	-
Derecho	
Porcentaje a traspasar	-
Datos de titularidad del bien	
Identificación del transmitente	
Tipo de identificación	-
Número de identificación	-
Apellidos y nombre/Razón social	-
Identificación del adquirente	
Tipo de identificación	-
Número de identificación	-
Apellidos y nombre/Razón social	-
Valor del bien	
Valor estimado o precio según escritura	0,00
Valor fiscal	0,00
Adjudicación de remate	Si / No
Monto del remate	0,00
Base Imponible (Seleccionada del mayor valor informado)	0,00
Determinación del impuesto	
Base imponible	0,00
Tarifa	%
Monto del impuesto	0,00
% Exoneración	%
Exoneración	0,00
Total impuesto	0,00

Anexo 2

Instrucciones de llenado	
Impuesto traspaso bienes inmuebles	Nombre del impuesto a declarar
170	Código del Impuesto
Datos del formulario	
Número de formulario	Casilla se refiere al número del formulario. Campo automático asignado por el sistema
Periodo	Campo generado automáticamente. Extrae automáticamente la fecha de la casilla "Periodo fiscal" indicado previamente para la elaboración de esta declaración jurada. Esta casilla, se refiere a la fecha que aparece en la escritura pública o documento de traspaso, como día en el cual firmaron dicho documento los interesados en presencia del notario.
Cédula Presentador	Campo generado automáticamente. Corresponde al número de identificación de quien está presentando la declaración.
Nombre Presentador	Campo generado automáticamente. Corresponde a los datos quien está presentando la declaración.
Datos del traspaso del bien	
Tipo de traspaso	Campo seleccionable de una lista de opciones desplegables. Debe seleccionar si corresponde a un traspaso directo o indirecto. Traspaso directo de bienes inmuebles: se refiere al traspaso de todo negocio jurídico por el cual se transfiere un inmueble. El traspaso indirecto de bienes inmuebles: corresponde a cualquier negocio jurídico que implique la transferencia del poder de control sobre una persona jurídica titular del inmueble.
Datos de escritura	
Fecha de otorgamiento (dd/mm/aaaa)	Esta casilla, se refiere a la fecha que aparece en la escritura pública o documento de traspaso, como día en el cual firmaron dicho documento los interesados en presencia del notario.
Número de boleta de seguridad de la escritura	Corresponde digitar en este campo, el número de la etiqueta asignada por el Registro Nacional a los notarios y que se encuentra adherida a la escritura del traspaso. Consta de dos partes: una numérica y otra alfabética (serie). Ejemplo: 123456-Y.
Protocolo de la escritura	Corresponde digitar en este campo obligatorio, el número de tomo y folio del protocolo del notario consignado en la escritura de traspaso (tomo - folio). En caso de tratarse de un traspaso de acciones, se debe digitar "9999999999".
Tipo de identificación del notario	Se debe seleccionar el tipo de identificación de la lista desplegable.
Número de identificación del notario	Corresponde digitar en este campo obligatorio, el número de identificación del notario (cédula de identidad o Documento de identificación de migración y extranjería (DIMEX)) que confeccionó la escritura de traspaso.
Apellidos y nombre/ Razón social	Campo generado automáticamente, este dato se completa de acuerdo con la información de la casilla anterior, denominada "Número de identificación del Notario" mediante una validación de las bases de datos del Registro Único Hacendario (RUH).
Número de carnet del notario	Corresponde digitar en este campo obligatorio, el número de carné de colegiado que le asignó la Dirección Nacional de Notariado, al notario encargado de confeccionar la escritura de traspaso.

Identificación del bien	
Finca inscrita	Se debe seleccionar de la lista desplegable "Si o No".
Provincia	Corresponde a un campo seleccionable de una lista de opciones desplegables. El Obligado Tributario debe seleccionar la provincia en la que se localiza el bien inmueble a traspasar (1 = San José, 2 = Alajuela, 3 = Cartago, 4 = Heredia, 5 = Guanacaste, 6 = Puntarenas, 7 = Limón).
Número de finca	Corresponde digitar en este campo, la secuencia de ocho dígitos que constituyen el número de consecutivo del inmueble en el momento de su inscripción. En caso de requerirlo, los ocho dígitos se deben de completar con ceros a la izquierda. Ejemplo: 00123456.
Duplicado	Campo seleccionable de una lista de opciones desplegables. En esta casilla, debe elegirse la letra del abecedario respectiva si la inscripción de la finca madre del bien inmueble a traspasar incluye la letra de duplicado (letra que diferencia propiedades con igual provincia y número consecutivo de identificación), si no lo tiene no se debe seleccionar ninguna opción, es decir, se deja en blanco.
Propiedad horizontal	Campo opcional que se debe de utilizar solamente si la identificación del bien inmueble a traspasar incluye letras F o M. Esta casilla seleccionable de una lista de opciones desplegables se debe de utilizar si la finca madre se encuentra constituida en condominio, por lo cual deberá seleccionar F si corresponde a una filial o M si es la finca matriz, si no es propiedad en condominio se deja en blanco.
Derecho	Es un campo opcional para digitar solamente si se está traspasando un derecho de uso inscrito de un bien inmueble. Una propiedad puede estar inscrita en el Registro Nacional en derechos (001, 002, etc.). Si no está traspasando un derecho debe dejar esta casilla con los tres ceros (000).
Porcentaje a traspasar	Campo digitable, en el cual corresponde digitar el porcentaje del bien inmueble a traspasar (del 1% al 100%).
Datos de titularidad del bien	
Identificación del transmitente	
Tipo identificación	Campo seleccionable de una lista de opciones desplegables. Para el caso de domiciliados en Costa Rica en este campo se deberá seleccionar: cédula jurídica y para personas físicas, la cédula de identidad, DIMEX o NITE. En caso de los no domiciliados en el país que no cuentan con algún número de identificación nacional, corresponde al número de identificación pasaporte.
Número de identificación	Corresponde digitar en este campo obligatorio, el número de identificación de la persona o empresa, según el tipo de identificación seleccionado en la casilla anterior.
Apellidos y nombre/Razón social	Campo generado automáticamente. Esta casilla extrae automáticamente el "Apellidos y nombre/Razón social" del obligado tributario y propietario registral que está cediendo o transfiriendo el derecho del bien inmueble. En el caso de los no domiciliados con número de pasaporte, se debe digitar el nombre correspondiente.

Identificación del adquirente	
Tipo identificación	Campo seleccionable de una lista de opciones desplegables. Para el caso de domiciliados en Costa Rica en este campo se deberá seleccionar: cédula jurídica y para personas físicas, la cédula de identidad, DIMEX o NITE. En caso de los no domiciliados en el país que no cuentan con algún número de identificación nacional, corresponde al número de identificación pasaporte.
Número de identificación	Corresponde digitar en este campo obligatorio, el número de identificación de la persona o empresa, según el tipo de identificación seleccionado en la casilla anterior.
Apellidos y nombre/Razón social	Campo generado automáticamente. Esta casilla extrae automáticamente el "Apellidos y nombre/Razón social" del obligado tributario que adquiere el bien inmueble. En el caso de los no domiciliados con número de pasaporte, se debe digitar el nombre correspondiente.
Valor del bien	
Valor estimado o precio según escritura	Corresponde digitar en este campo obligatorio, el valor estimado del traspaso de este bien inmueble consignado en la escritura o documento de traspaso. Si la escritura indica los valores en moneda extranjera, debe multiplicar dichos valores por el tipo de cambio de venta con la referencia del Banco Central de Costa Rica correspondiente a la fecha de otorgamiento de la escritura y anotar el valor resultante en moneda nacional en esta casilla.
Valor fiscal	Corresponde digitar en este campo, el valor fiscal según lo indicado por el Registro Nacional.
Adjudicación en remate	Se debe seleccionar de la lista desplegable "Si o No".
Monto del remate	Corresponde digitar en este campo el monto de remate.
Base imponible (Seleccionada de mayor valor informado)	Campo generado automáticamente. Corresponde al valor con mayor cuantía de la sección denominada "Valor del Bien". Esta declaración utiliza como cifra para calcular el impuesto, el valor mayor, entre la comparación de las casillas "Valor estimado o precio según escritura" y "Valor fiscal". En casos de adjudicación en remate, el impuesto se calculará sobre el precio de la subasta.
Determinación del impuesto	
Base imponible	Campo generado automáticamente, Corresponde al monto indicado en la Base imponible de la sección "Valor del bien".
Tarifa	Corresponde a la tarifa del 1,5% (artículo 8 de la Ley 6999 del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles).
Monto del impuesto	Campo generado automáticamente. Corresponde al cálculo de la Base imponible por la tarifa.
% Exoneración	Corresponde digitar el porcentaje de exoneración. El obligado tributario debe digitar el porcentaje de exoneración, según la Ley N° 6999, goza de exoneración del Impuesto sobre el Traspaso de Bienes Inmuebles en una proporción total 100% en el caso que el transmitente y adquirente estén contemplados en los incisos d) y e) del artículo 5 de la ley de cita, o un 50% si esta contemplado en uno de los incisos indicados. Asimismo, en el caso del incentivo contemplado en el artículo 5 inciso d) de la Ley N°9996 Ley para la atracción de inversionistas, rentistas y pensionados, deberá digitar 20%.
Exoneración	Campo generado automáticamente. Según porcentaje de exoneración multiplicado por el monto del impuesto.
Total impuesto	Campo generado automáticamente. El cálculo se realiza restando el campo "Monto del impuesto" menos (-) "Exoneración".

Anexo 3



Retenciones de ganancias de capital No Domiciliado **129**

Número de formulario

Periodo

Tipo de identificación

Número de identificación

Apellidos y nombre/ Razón social

Determinación de la retención al impuesto de ganancias de capital

Base de la retención	0,00
Monto de la retención No Domiciliado (2.5%)	0,00
Exención	0,00
Impuesto determinado	0,00

Anexo 4

Instrucciones de llenado	
Retenciones de ganancias de capital No Domiciliado	Nombre del impuesto a declarar
129	Código del Impuesto
Número de formulario	Casilla se refiere al número del formulario. Campo automático asignado por el sistema
Periodo	Campo generado automáticamente. Extrae automáticamente la fecha de la casilla "Periodo fiscal" indicado previamente para la elaboración de esta declaración jurada. Esta casilla, se refiere a la fecha que aparece en la escritura pública o documento de traspaso, como día en el cual firmaron dicho documento los interesados en presencia del notario.
Tipo de identificación	Campo automático, según el tipo de cédula de quien está presentando la declaración.
Número de identificación	Campo automático, cédula de quien está presentado la declaración. Campo automático.
Apellidos y nombre/ Razón social	Campo automático, corresponde al nombre de quien está presentando la declaración.
Determinación de la retención al impuesto de ganancias de capital	
Base de la retención	Corresponde digitar en este campo obligatorio, la renta imponible de las ganancias o pérdidas de capital, según el artículo 30 Ley 7092 Impuesto sobre la Renta.
Monto de la retención No Domiciliado (2.5%)	Campo generado automáticamente. El cálculo se realiza multiplicando la casilla "Base de la Retención" por el porcentaje del 2,5%
Exención	Corresponde digitar el monto de exención, en caso que corresponda según lo indicado en el artículo 28 ter de la Ley 7092 Impuesto sobre la Renta
Impuesto determinado	Campo generado automáticamente, corresponde a la resta del monto de la retención No Domiciliado (2,5%) menos la exención.